

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT A LA LECTURE DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

Les parts du support constituent un support d'investissement complexe, dont les facteurs de performance et de risque peuvent être difficiles à appréhender. Cette note vise à répondre aux questions les plus couramment soulevées par la lecture du document d'informations clés, dans un souci de transparence et d'information précise des investisseurs.

La stratégie de la SCI Carac Perspectives Immo est centrée sur l'acquisition d'un patrimoine d'immobilier commercial et de bureaux, en détention directe ou indirecte. Cette stratégie et l'illiquidité relative des actifs détenus par la SCI Carac Perspectives Immo impliquent une durée de détention assez longue. Ainsi, la durée de détention recommandée est de 8 ans.

La totalité des calculs présentés dans le Document d'Informations Clés suit la méthode imposée par la réglementation PRIIPS.

Section : Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

L'objectif de cette section est de donner à l'investisseur une estimation des risques associés à l'acquisition de parts de Carac Perspectives Immo. Ce produit ne propose pas de mécanisme de protection du capital investi, par conséquent l'investisseur est susceptible de supporter des pertes pouvant aller jusqu'à la perte totale du capital investi.

L'évaluation du niveau de risque se veut la plus exhaustive possible, afin de refléter au mieux les risques pris par l'investisseur. L'Indicateur Synthétique de Risque est basé sur l'historique des valeurs liquidatives du support. Cette série est complétée par un indice représentatif afin d'atteindre les exigences d'historique imposées par la réglementation. L'indice de référence choisi reflète à la fois la répartition sectorielle et la répartition géographique des investissements de Carac Perspectives Immo.

Le classement en niveaux de risque se fait sur la base de la volatilité estimée de l'investissement, i.e. l'amplitude des variations de la valeur d'une part détenue, à la hausse comme à la baisse, qui pourraient se produire. D'un point de vue conservateur, l'indicateur de risque permet donc d'estimer le risque de perte en capital entraîné par la détention des parts de la SCI. Ainsi, le risque de perte est évalué comme étant faible à modéré (niveau 3 sur 7 sur l'échelle de l'Indicateur Synthétique de Risque).

L'investissement dans des parts de Carac Perspectives Immo est considéré comme peu liquide. Ceci s'explique par la nature des actifs détenus : le patrimoine immobilier détenu en direct ou en indirect par le support étant peu liquide, les parts du support sont en cohérence peu liquides également. Cela signifie que les investisseurs peuvent mettre du temps à faire racheter leurs parts. De ce fait, la durée de détention recommandée est longue et l'investissement dans Carac Perspectives Immo doit être considéré comme un investissement de long terme, ne convenant pas à des investisseurs à la recherche de flexibilité et de liquidité rapidement mobilisable.

Section : Scénarios de performance

Cette section vise à donner l'estimation la plus précise possible de ce que l'investisseur pourrait obtenir à différents horizons de temps, d'1 an, 8 ans (la durée de détention recommandée), et 4 ans (la moitié de la durée de détention recommandée). Les coûts sont pris en compte dans les scénarios, par conséquent les montants présentés sont des **montants nets** pour l'investisseur.

Le tableau présente le montant final pouvant être récupéré par l'investisseur pour chaque scénario et chaque durée de détention, ainsi que le rendement annuel moyen.

Les scénarios de performance représentent une estimation de la performance future de l'investissement fondée sur l'historique de prix du support et sur un indice représentatif de la composition du support. Cette estimation peut évoluer dans le temps en fonction des conditions de marché. La méthode de calcul est conforme aux spécifications de la réglementation PRIIPS. Les scénarios donnent une vue d'ensemble de la performance potentielle de l'investissement afin de faciliter la compréhension. Toutefois, ils ne représentent ni un objectif ni une prévision de rendement.

Les 4 scénarios sont probabilisés : ainsi, dans le scénario défavorable, le montant que l'investisseur pourra obtenir ne devrait être inférieur que dans 10% des cas, tandis que dans le scénario modéré, le montant calculé représente la médiane des résultats atteignables et a autant de chances d'être dépassé que de ne pas être atteint. Dans le scénario favorable, le montant effectivement atteint ne devrait être inférieur au montant calculé que dans 90% des cas. Enfin, le scénario de tension est construit pour refléter des conditions de marché extrêmes. Ce scénario est basé sur une volatilité nettement supérieure à celle utilisée pour les autres scénarios. Pour les fonds immobiliers, il suppose également une absence de distributions. Le montant en situation de tension est donc une bonne estimation de la perte pouvant être supportée dans des conditions particulièrement défavorables.

Les coûts sont pris en compte dans le calcul des scénarios de performance, exactement de la façon dont ils seront appliqués.

La performance est globalement positive dès la première année, y compris dans le scénario défavorable. Du fait de l'absence de coûts d'entrée, la performance est conditionnée par les coûts récurrents et par les estimations de performance brute. Cela, combinée avec la construction statistique des indicateurs de scénarios de performance, explique que la performance dans le scénario favorable soit décroissante au fil des ans. Cela ne constitue en aucun cas une indication qu'une sortie du produit après un an de détention soit nécessairement une stratégie viable pour l'investisseur. En particulier, les scénarios ne prennent pas en compte la liquidité du produit d'investissement. Une liquidité réduite peut affecter significativement la performance en cas de sortie antérieure à la période de détention recommandée. A l'inverse, la performance dans le scénario défavorable est, elle, croissante. Sur l'ensemble de la période de détention recommandée, les estimations de performance tendent à se rapprocher du scénario médian.

Le seul scénario présentant une perte, et ce pour l'ensemble des durées de détention présentée est le scénario de tension, ce qui est cohérent avec la logique d'un scénario représentant sur des événements défavorables extrêmes.

Section : Que va me coûter cet investissement ?

Cette section vise à informer l'investisseur sur l'ensemble des coûts venant réduire le rendement de son investissement dans Carac Perspectives Immo. Il est à préciser que cette section ne détaille pas des coûts supplémentaires supportés par l'investisseur, mais bien la **réduction du rendement brut** du fait des coûts. Les coûts ne sont donc pas calculés sur un montant fixe d'investissement initial de 10 000 euros mais sur la base d'un investissement ayant produit la performance brute (c'est-à-dire avant impact des frais) du scénario intermédiaire, cette dernière étant capitalisée sur la durée de détention considérée. Dans le cas de Carac Perspectives Immo, la base de calcul des coûts varie ainsi de 10 000 euros à près de 14 000 euros entre la date initiale de l'investissement et l'horizon de détention recommandé sous l'effet de la capitalisation de la performance brute. Il est rappelé que cette méthode de calcul est normée, et commune à tous les types de placements afin de faciliter la comparaison entre les produits.

À titre d'information, une simulation économique des coûts dans le cadre plus spécifique du support, est donnée dans une section dédiée ci-dessous.

Le premier tableau présente les coûts totaux. En l'absence de frais d'entrée, les frais sont exclusivement récurrents, le montant total des frais exprimé en devise est croissant. En revanche, la réduction du rendement entraînée par les frais récurrents est stable.

Le second tableau présente le détail de la composition des coûts, ce tableau est réglementaire et identique pour tous les fonds. Certains coûts ne s'appliquent pas aux investisseurs de Carac Perspectives Immo et ne sont donc pas renseignés.

Les coûts sont exprimés par année, en supposant que la durée de détention est de 8 ans.

La présentation des coûts est normée suivant les spécifications de la réglementation PRIIPS, qui prévoit de calculer les coûts de transaction sur la base de la moyenne des trois dernières années, et les autres coûts sur la base du dernier exercice. Les coûts sont exprimés en pourcentage de la valeur nette d'inventaire de la SCI.

L'impact des coûts de transaction est estimé à 5,31%/an. Les gestionnaires de la SCI Carac Perspectives Immo s'attendent toutefois à ce que ces coûts décroissent avec le temps. En effet, les coûts de transactions sont directement liés au processus d'achat des biens immobiliers, et sont donc plus élevés au cours de la phase de constitution du patrimoine, tandis que leur impact recule une fois celui-ci constitué. En effet, le mode de calcul imposé prend la moyenne des coûts de transaction sur les trois dernières années d'activité, soit une période d'acquisitions importantes pour Carac Perspectives Immo.

L'impact des autres coûts récurrents est estimé à 0,74%/an. Il s'agit de l'ensemble des coûts affectés au fonctionnement du support pour la gestion du patrimoine.

Simulation linéaire des coûts :

À titre d'information, une simulation linéaire des coûts est présentée afin de donner une vision complémentaire de l'impact des coûts sur l'investissement. La présentation linéaire des coûts est une estimation économique du montant des coûts susceptibles d'être prélevés sur l'investissement brut, en l'absence d'effet de capitalisation, c'est-à-dire sans présager de la performance potentielle qui aurait pu être générée en l'absence de frais.

Coûts et frais	Ponctuels		Récurrents	
	En % par an	En devise	En % par an	En devise
Coûts d'entrée (ponctuels)	0,00%	- €		
Total des frais récurrents			5,80%	580,00 €
<i>dont coûts de transaction</i>			5,09%	509,00 €
<i>dont autres frais récurrents</i>			0,71%	71,00 €

Effet cumulé sur le rendement en % du montant brut investi		
Durée de placement	Frais cumulé en devise	Frais annualisé
8 ans	4 640,00 €	5,80%

Section : Combien de temps dois-je le conserver et puis je retirer mon argent de manière anticipée ?

L'investissement dans Carac Perspectives Immo doit se comprendre comme un investissement de long terme, d'où la durée de détention recommandée de 8 ans. Il ne convient pas à des investisseurs recherchant des produits offrant de la flexibilité. Les investisseurs peuvent récupérer leur capital de manière anticipée, mais la liquidité des parts est faible et le fait de sortir prématurément risque d'affecter significativement la performance.