

Parts de catégorie A « CARAC PERSPECTIVES IMMO »

Société civile à capital variable soumise au droit français - gérée par la société de gestion de portefeuille ATREAM

Exclusivement accessible en support en unités de compte. Société ne faisant pas l'objet d'une offre au public et non soumise à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Document d'informations pour l'investisseur (adhérents)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs sur ce support en Unités de Compte. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés et doit être accompagné du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

Il vous est conseillé de lire ce document dans son intégralité pour décider en connaissance de cause d'investir ou non sur ce support

I - CARACTERISTIQUES DU SUPPORT

Forme juridique	Société civile à capital variable
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et professionnels
Date de création	28/09/2015
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Devise de libellé des parts	Euro
Type de support	Support de capitalisation ; Les potentiels dividendes perçus par la Société sont capitalisés et donc intégrés à la valeur liquidative.
Gérant	Atream
Commissaires aux comptes	Mazars
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, tous les jeudis
Valeur de souscription	Valeur liquidative
Valeur de rachat	Valeur liquidative
Frais de gestion directs	- 0,05% HT max de l'actif immobilier contrôlé - 0,1% HT max de l'actif immobilier non contrôlé - 0,5% HT max de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires de l'expert-comptable, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10% à 14% des recettes locatives.
Principaux facteurs de risques	Perte en capital, marché immobilier, gestion discrétionnaire, endettement
Calcul de la performance	La performance potentielle du support est égale à l'évolution de la valeur liquidative entre deux dates (début et fin de période). Elle est établie hors frais de gestion du contrat. Elle résulte essentiellement du niveau des potentiels dividendes perçus par la Société et par la variation des valeurs et des prix sur le marché immobilier.
Cibles d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> Poche immobilière : 98% maximum Poche de liquidités : 2% minimum jusqu'à 50 m€ d'actifs puis 5% à 100 m€

II - INFORMATIONS CONCERNANT LES PLACEMENTS ET LA GESTION

OBJECTIF DE GESTION

CARAC PERSPECTIVES IMMO a pour objectif de dégager une performance brute (avant frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier diversifié sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et de risque de perte en capital.

Le portefeuille de la Société sera majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés.

Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), instruments financiers émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière.

Une poche de liquidité cible sera également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en liquidité au-delà des 5% cible. La performance de la société pourrait en être affectée.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Poche immobilière

La stratégie immobilière de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO consiste à investir principalement au travers de SCPI, véhicule collectif immobilier régulé par l'Autorité des Marchés Financiers, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Un double objectif est recherché : investir sur des marchés et immeubles susceptibles de dégager un potentiel de rendement et une valorisation sur la durée totale de placement recommandée.

La Société CARAC PERSPECTIVES IMMO pourra, en outre, investir dans d'autres sociétés immobilières répondant aux mêmes objectifs.

La mise en œuvre de cette stratégie suivra plusieurs étapes qui peuvent être décrites de la manière suivante :

- ✓ **Encours inférieur à 50 millions d'euros** : investissements sur des unités moyennes (taille des immeubles) situées principalement dans de grandes métropoles régionales françaises, dans le secteur des commerces, sélectionnées pour leur source potentielle de rendement attractif. Cette phase correspond à la volonté de mutualiser rapidement l'exposition immobilière de la société par le nombre d'actifs gérés ;

- ✓ **Encours supérieur à 50 millions d'euros** : investissements sur des unités moyennes ou plus importantes, sur le marché francilien et dans le secteur des bureaux, notamment.

Par la suite, la société pourra également diversifier son portefeuille immobilier sur d'autres secteurs d'investissement du marché immobilier en Europe.

Recours à l'Endettement

La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire (avance en compte courant), soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

L'endettement total ne pourra dépasser 20% de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

Poche de liquidité

La gestion de la poche de liquidité se réalisera au travers la détention principalement de titres de créance et instruments du marché monétaire, directement ou via des OPCVM monétaires.

Évolution de la stratégie d'investissement

Toute évolution de la stratégie d'investissement sera portée à la connaissance des investisseurs, dans le cadre de l'information périodique dédiée à ce support.

III - DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée par le gérant est de 8 ans minimum, notamment au regard :

- ✓ du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...);
- ✓ des frais et droits acquittés par la société à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, taxes foncières, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

IV - PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

Ce support en unités de compte est majoritairement exposé au secteur immobilier professionnel (détention directe ou indirecte d'immeubles de bureaux, commerces, locaux d'activités...). Il présente deux risques essentiels : un risque lié à l'absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Les principaux risques associés à ce support sont décrits ci-après.

INDICATEUR DE RISQUE

Se référer au paragraphe « *Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?* » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS

Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le support en unités de compte CARAC PERSPECTIVES IMMO n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

Risque de liquidité

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

Risque de perte en capital

De ce fait, le(s) versement(s) initialement affecté(s) au support, nets de tous frais, pourrai(en)t n'être restitué(s) que partiellement.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La Société CARAC PERSPECTIVES IMMO pourra, par exemple, être amenée à supporter les effets du départ d'un locataire ou de plusieurs locataires, de renégociations de loyer ou encore de

défaillances de locataires, conduisant de manière générale à une baisse des revenus locatifs et par conséquent une baisse de la performance du support. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO dépend de l'allocation d'actifs et de la sélection des investissements par le Gérant. Il existe un risque que la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au recours à l'endettement

Les fluctuations sur les marchés immobiliers peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement est donc susceptible d'augmenter le risque de perte en capital.

RENDEMENT

Se référer au paragraphe « *Scénarios de performance* » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

V – PROFIL D'INVESTISSEURS

La Société CARAC PERSPECTIVES IMMO est destinée à servir exclusivement de support en unités de compte à des contrats d'épargne et d'assurance vie.

Dans ce cadre, le support CARAC PERSPECTIVES IMMO est destiné à tout investisseur (adhérent) recherchant un placement à long terme adossé à de l'immobilier.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le support CARAC PERSPECTIVES IMMO dépend de la situation personnelle de l'investisseur (adhérent). Pour la déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre les risques ci-dessus exposés. Il est également fortement recommandé de diversifier en général suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement sur un seul marché ou une seule classe d'actifs.

VI - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription au support CARAC PERSPECTIVES IMMO doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support CARAC PERSPECTIVES IMMO peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Pour plus d'informations : se référer au règlement mutualiste de la garantie au travers duquel est souscrit le support CARAC PERSPECTIVES IMMO

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support CARAC PERSPECTIVES IMMO s'opèrent à cours inconnu.

- **Valeur de souscription = valeur liquidative**
- **Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative**

VII - FREQUENCE ET METHODE DE VALORISATION

DATE DE PERIODICITE DE CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO est calculée le jeudi de chaque semaine, sur la base des comptes établis le même jour, en fonction de l'actif net réévalué de la Société. En cas de jour non ouvré, l'établissement est fixé au jour ouvré précédent.

La valeur liquidative est publiée sur le site Internet dont l'adresse est la suivante : www.atream.com/carac-perspectives-immo.htm

METHODE DE VALORISATION

Le principe de valorisation de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché.

Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base des règles d'évaluation définies ci-après ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la société de gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la société de gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
 - à des événements connus par la société de gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
 - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
 - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
 - à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la société de gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la société et l'égalité des investisseurs (adhérents).

Mode de calcul de la valeur liquidative du support

Immobilisations (actifs immobiliers) (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR COLLECTE NON INVESTIE	EC3
ACTIF NET =	AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3

Règles d'évaluation par actifs

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- Pour les OPCI :

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

- Pour les autres sociétés immobilières :

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet de publication de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

- Pour les immeubles :

Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

- Pour les valeurs mobilières :

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;

Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;

Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation.

ÉLÉMENTS DE CORRECTION

Ajustement pour risque d'exigibilité

Le gérant a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre, d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

Ajustement pour différence d'estimation

Le gérant a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre, d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

Ajustement pour frais et droits et collecte non investie

Le gérant a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, OPCI et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qu'il concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

VIII - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET FISCALITE

FRAIS

La souscription au support CARAC PERSPECTIVES IMMO se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte.

Les frais propres à la Société, support à l'unité de compte sont les suivants :

Droit d'entrée non acquis à la société	Néant
Droit d'entrée acquis à la société	Néant
Droit de rachat non acquis à la société	Néant
Droit de rachat acquis à la société	Néant
Frais de gestion	- 0,05% HT maximum de l'actif immobilier contrôlé - 0,1% HT maximum de l'actif immobilier non contrôlé - 0,5% HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, de l'expert-comptable, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Commission d'investissement et de cession	0,15 % HT max du prix d'acquisition de l'actif immobilier non contrôlé

La Société investit de manière indirecte dans des sociétés immobilières qui supporte elles-mêmes des frais de gestion, principalement la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10% à 14% des recettes locatives.

Se référer au paragraphe « *Que va me coûter cet investissement (hors frais des Contrats) ?* » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

FISCALITE

La détention du support CARAC PERSPECTIVES IMMO s'effectue dans le cadre des règles fiscales applicables aux opérations d'épargne et d'assurance-vie.

Pour plus d'information, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller habituel.

IX - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL

Afin de respecter la stratégie d'investissement visée précédemment et de préserver la performance du support en unités de compte CARAC PERSPECTIVES IMMO, et dans la situation où le marché immobilier serait défavorable, la souscription de parts de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO pourrait être provisoirement suspendue. L'information sera communiquée, par tout moyen, 7 jours ouvrés avant la suspension.

En cas de suspension des souscriptions, les demandes intervenues après mise à disposition de l'information seront considérées comme sans effet. L'information de réouverture sera disponible dans les mêmes conditions.

En cas de suspension, l'établissement de la valeur liquidative et sa publication continueront d'être assurés sans que ceux-ci constituent une remise en cause de la suspension de souscription.

X - INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Le document de présentation des caractéristiques principales de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO, le document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente, les derniers documents périodiques et derniers documents annuels sont disponibles auprès de votre conseiller habituel.

Une information spécifique sera également fournie au souscripteur dans la documentation périodique relative à son contrat.

Ce document est réalisé sur la base des statuts de la Société civile à capital variable CARAC PERSPECTIVES IMMO.



Gérance : Astream

Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 euros
503 740 433 RCS NANTERRE.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011

Siège social

14 rue Avaulée
92240 MALAKOFF
www.atream.com

Les opérations de souscription, rachat, ou revente du support ne peuvent être effectuées que sur la base des dispositions des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès d'Astream. Il est rappelé par ailleurs, que la performance passée ne préjuge pas de la performance future, et que la valeur d'un investissement sur le support peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés comme les revenus qui y sont attachés. Exclusivement accessible en support d'unités de compte.

Ce support, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumis à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Date de production du document d'informations pour l'investisseur : 19 avril 2018