



Caractéristiques du fonds

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et professionnels
Date de création (immatriculation RCS)	12/10/2015 pour une durée de 99 ans
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Durée de détention recommandée	8 ans minimum
Capital social maximal	100 000 000 €
Commissaire aux Comptes	Mazars
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, tous les jeudis
Centralisation	Jeudi avant 17h
Souscription	Valeur liquidative
Droits d'entrée propres à la société	Néant

Méthode de valorisation des actifs immobiliers

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Valeur de réalisation -5%
OPCI	Valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	Valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	Valeur d'expertise

Chiffres clés au 31/03/2019

Actif net ajusté	127 188 228,04 €
Dernière valeur liquidative (28/03/2019)	114,137 €
Valeur de souscription	114,137 €
Poche Carac Perspectives Immo	72,31%
Poche multigestion	4,25%
Liquidités et autres actifs	23,43%

CONJONCTURE DE MARCHÉ

Avec près de 3,7 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France, au cours du premier trimestre 2019, est en retrait de -20% par rapport à la même période en 2018, mais se positionne au-dessus de la moyenne décennale (2,9 Mds€, soit +28%). Les transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros totalisent pour près de la moitié des sommes engagées.

Avec 2,3 milliards d'euros investis, les Bureaux demeurent la classe d'actif privilégiée des investisseurs et concentrent 62% des montants engagés (contre 74% en 2018) principalement concentrés en Île-de-France où 1,9 milliard d'euros a été investi (en baisse de -33% par rapport à la même période l'an passé). Paris intra-muros concentre plus d'un tiers des investissements en Ile-de-France.

L'investissement en Commerces est en baisse de -13% par rapport au premier trimestre 2018 avec près de 630 millions d'euros investis. Ce résultat tient notamment à un nombre réduit de transactions sur le premier trimestre. La cession par GROUPE CASINO d'un portefeuille de 26 magasins à FORTRESS INVESTMENT pour près de 400 millions d'euros représente un peu plus des deux tiers des montants investis.

Les taux de rendement « prime » Bureaux à Paris et en Régions n'ont pas évolué par rapport à ceux observés fin 2018 et se stabilisent entre 3,0% et 5,0% selon les marchés. Quant au taux « prime » Commerces, il atteint 2,5%.

COMMENTAIRES DE GESTION AU 31 MARS 2019

Au cours du premier trimestre 2019, le support Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte de 9 000 000 €. La capitalisation du support atteint ainsi 117,5 m€.

Au 31 mars 2019, la poche immobilière du support représente 79,58% de ses actifs.

Parmi cette poche immobilière, la SCPI Carac Perspectives Immo, dont le patrimoine

est composé d'immeubles de bureaux (70%) et de locaux commerciaux de centre-ville (30%), est la principale exposition du support (72,31% de ses actifs).

La valeur de part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de 5,35%* sur un an glissant.

* Avant frais de gestion des contrats d'épargne et d'assurance adossés au support. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEUR LIQUIDATIVE AU 31 MARS 2019

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +3,52% au cours du premier trimestre 2019 et s'établit à 114,137 € au 31 mars 2019.

PERFORMANCE DU SUPPORT			
Création	3 mois	6 mois	1 an
14,14%	3,52%	4,10%	5,35%

Performance avant frais de gestion des contrats d'épargne et d'assurance adossés au support.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.



► Analyse de la performance

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci provenant des SCPI investies.

La progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de Carac Perspectives Immo.

► Composition de l'actif

Mouvements de la période :

Aucun mouvement n'a été enregistré au cours du premier trimestre 2019.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE
Poche Carac Perspectives Immo	72,31%	Minimum 60%
Poche multigestion	4,25%	Entre 0% et 20%
Co-investissements	3,02%	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	20,41%	Minimum 2%
TOTAL	100%	

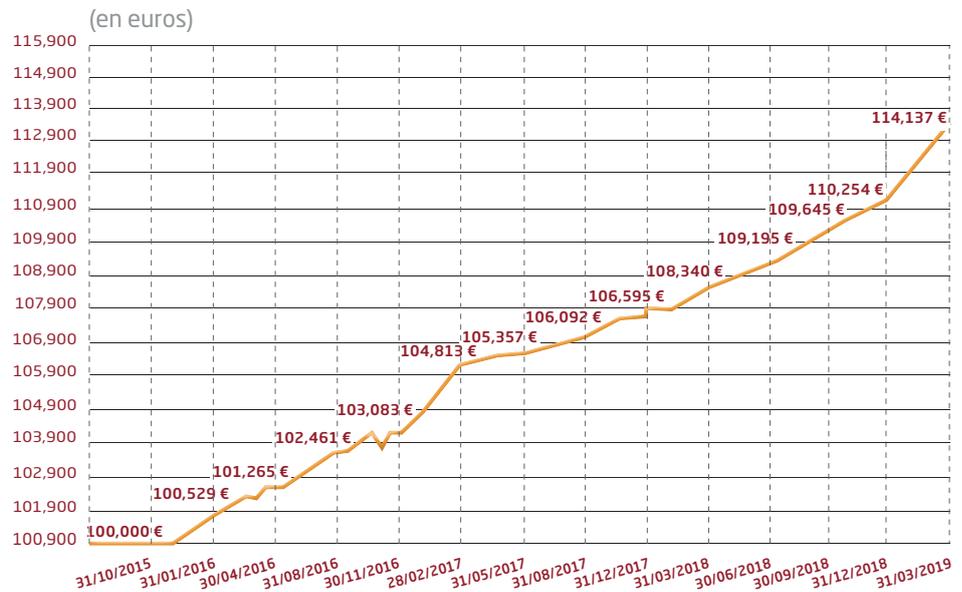
Liquidités et autres actifs

La société détient, au 31 mars 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 20,41% de son actif brut.

Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités est de 2% minimum jusqu'à 50 m€ d'actifs puis 5% à 100 m€.

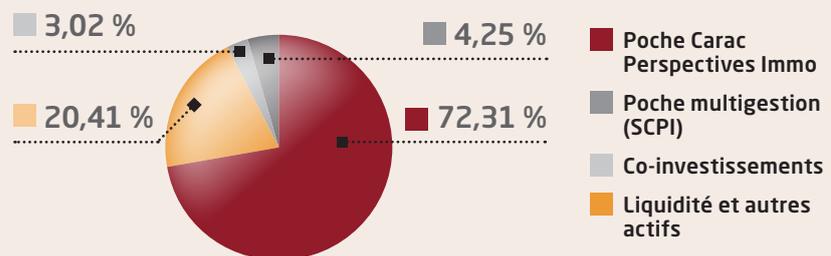
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



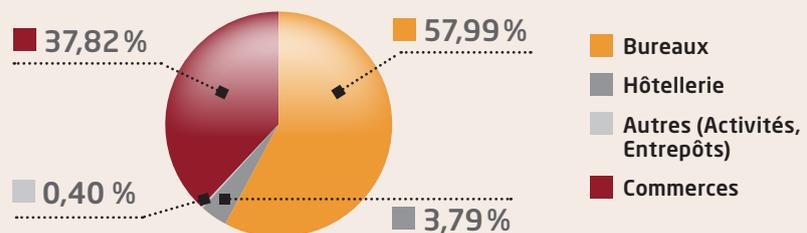
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

ALLOCATION DE L'ACTIF

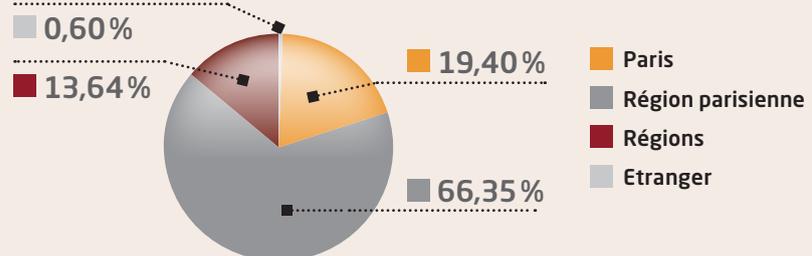
ALLOCATION DU PORTEFEUILLE (en % de l'actif brut)



RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE*



* Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE	CIBLE		
Poche Carac Perspectives Immo		72,31 %	88 761 004 €
SCPI Carac Perspectives Immo	Minimum 60 %	72,29 %	88 737 824 €
SCI Immo Sport		0,02 %	23 180 €
Poche Multigestion		4,25 %	5 219 146 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	Entre 0 % et 20 %	0,91 %	1 115 208 €
SCPI Edissimmo		1,24 %	1 526 766 €
SCPI Sélectinvest 1		0,89 %	1 086 441 €
SCPI Eurofoncière 2		1,21 %	1 490 731 €
Co-Investissement		3,02 %	3 706 932 €
SCI Winlit	Entre 0 % et 20 %	3,02 %	3 706 932 €
Liquidités et autres actifs		20,41 %	25 057 086 €
Liquidités	2 %	20,39 %	25 029 032 €
Autres Actifs		0,02 %	28 054 €
TOTAL		100 %	122 744 168 €

➤ **Poche Carac Perspectives Immo**

La poche Carac Perspectives Immo correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo.

La stratégie d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités...etc.) localisés en France (Paris / région parisienne et les grandes métropoles régionales).

Le patrimoine Carac Perspectives Immo

Le portefeuille de la SCPI est composé d'immeubles de bureaux, de murs d'agences bancaires et de commerces de centre-ville.

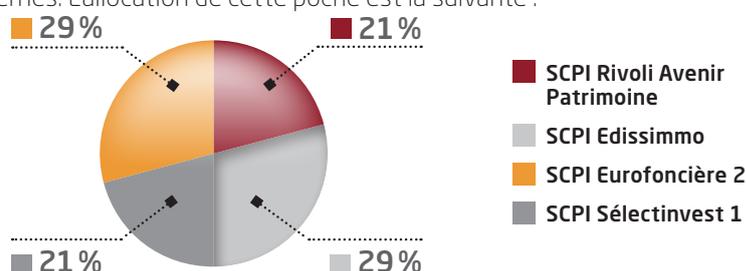
Parmi ces actifs, figurent l'immeuble Arcade & Isly, acquis au cours du quatrième trimestre 2018, l'immeuble de Villeneuve d'Ascq, l'immeuble de Boulogne-Billancourt, l'immeuble Gaz de Bordeaux situé Place Ravezies à Bordeaux et l'immeuble Le Pyramide à Malakoff.

			
Bordeaux ◇ Ravezies (Acquis le 19/07/2017)	Paris ◇ Arcade - Ergalis (Acquis le 05/11/2018)	Villeneuve d'Ascq ◇ Vilogia (Acquis le 19/06/2018)	Toulouse ◇ Woodparc (30%) (Acquis le 13/12/2017)

Au 31 mars 2019, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique équilibrée entre Paris (27 %), l'Île-de-France (27 %) et les Régions (47 %).

➤ **Poche multigestion**

La poche multigestion correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI externes. L'allocation de cette poche est la suivante :



➤ **SCPI Sélectinvest 1**

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,57 milliard d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et région parisienne (74,54% du patrimoine) et en province (22,60%).

➤ **SCPI Rivoli Avenir Patrimoine**

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,78 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 116 immeubles, principalement de bureaux à Paris et en région parisienne (79,02%).

➤ **SCPI Eurofoncière 2**

Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 détient un portefeuille composé de plus de 95 immeubles, principalement de bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,19% à Paris et en région parisienne) et en Europe (19,31%).

➤ **SCPI Edissimmo**

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo est la SCPI présentant la plus importante capitalisation des SCPI avec 3 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 121 immeubles, principalement de bureaux à Paris et en région parisienne (68,80%).



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 sont les suivants :

	FRAIS DE LA PÉRIODE EN %*	TAUX ANNUEL MAXIMUM	ASSIETTE
COMMISSION DE GESTION			
Parts ou action de véhicules gérés par le gérant de la société	0,05 %	0,05 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la société	0,10 %	0,10 %	Valeur de la participation
COMMISSION D'INVESTISSEMENT ET DE CESSION			
Parts ou action de véhicules gérés par le gérant de la société	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la société	0,00 %	0,15 %	Prix d'acquisition/ de cession

ENDETTEMENT

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

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

Au 31 mars 2019, la société n'a pas d'endettement.

* Taux annualisé

AUTRES INFORMATIONS

› Souscriptions

Le gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 % du nombre total de parts émises par la société.

› Profil de risque

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).

La société présente les risques suivants :

- Risque de perte en capital ;
- Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers ;
- Risque de gestion discrétionnaire ;
- Risque lié au recours à l'endettement.

› Capitalisation des bénéfices

La société n'a versé aucun dividende sur la période. Pour rappel, conformément à l'article 28.2 des statuts de la société, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire

ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

› Avertissements

Les opérations de souscription, rachat, ou revente du support ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès d'Atream. 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.

› Contrat

Carac Perspectives Immo est accessible uniquement sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'épargne ou d'assurance vie et plus particulièrement au travers du contrat Carac Profiléo. Elle s'adresse donc à des investisseurs professionnels et notamment à des compagnies d'assurance.



ATREAM

Société par actions simplifiée au capital de 250 000 euros.

503 740 433 RCS PARIS.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com