

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

30/06/2019



Atream

Support en unités de compte

La SCI 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 des contrats d'épargne et d'assurance adossés au support) 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.



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

CARACTÉRISTIQUES DU FOND	
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 30/06/2019	
Actif net ajusté	133 225 581,16 €
Dernière valeur liquidative (28/03/2019)	114,515 €
Valeur de souscription	114,515 €
Poche Carac Perspectives Immo	66,93 %
Poche multigestion	3,94%
Liquidités et autres actifs	29,14 %

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.

CONJONCTURE DE MARCHÉ

Chers Associés,

Avec près de 13,7 Mds€ investis au cours du premier semestre 2019, le marché de l'investissement en France est en augmentation (+5,5%) sur un an et est supérieur de +18% par rapport à la moyenne quinquennale. Le segment des transactions supérieures à 100 M€ a fortement contribué à l'animation du marché (30 méga-deals dont 2 supérieurs à 1 Md€).

Les bureaux restent la classe d'actif privilégiée des investisseurs avec 9,8 Mds€ investis au premier semestre, concentrant 71% des montants engagés et affichant une hausse de +6% par rapport à la même période.

Les transactions en commerce au 1^{er} semestre représentent 11,6% des investissements soit 1,6 Md€, en baisse de -20% par rapport à 2018 sur la même période.

Les taux de rendement « prime » demeurent stables sur le 1^{er} semestre 2019, à des niveaux historiquement bas. Le taux « prime » Bureaux s'établit autour de 3,0% à Paris et entre 4,0% et 5,0% dans les principales métropoles régionales. Quant au taux « prime » commerce, il s'établit à 2,5% (Paris Centre-ville).

Dans ce contexte de marché compétitif, la SCPI Carac Perspectives Immo, principale poche du support, poursuit la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement. Atream veille à sélectionner des actifs tertiaires bénéficiant d'emplacements de qualité tant en Ile-de-France qu'en régions et offrant un état locatif sécurisé. Ces caractéristiques contribuent à la pérennité des revenus locatifs sur le long terme.

Pascal SAVARY
Président d'Atream

COMMENTAIRES DE GESTION AU 30 JUIN 2019

Au cours du deuxième trimestre 2019, le support Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte de 9 000 000 €. La capitalisation du support atteint ainsi 126,5 m€.

Au 30 juin 2019, la poche immobilière du support représente de 73,80% de ses actifs. Parmi cette poche immobilière, la SCPI Carac Perspective Immo,

dont le patrimoine est composé d'immeubles de bureaux (69,83%) et de locaux commerciaux de centre-ville (30,17%), est la principale exposition du support (66,93% de ses actifs).

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de 4,87%*.

* 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 30 JUIN 2019

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,33% au cours du deuxième trimestre 2019 et s'établit à 114,515 € au 30 juin 2019.

PERFORMANCE DU SUPPORT			
Création	3 mois	6 mois	1 an
14,52%	0,33%	3,86%	4,87%

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



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 second trimestre 2019.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE
Poche Carac Perspectives Immo	66,93 %	Minimum 60%
Poche multigestion	3,94 %	Entre 0% et 20%
Co-investissement	2,94 %	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	26,20 %	Minimum 2%
TOTAL	100,00 %	

Liquidités et autres actifs

La société détient, au 30 juin 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 26,20%.

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€.

Endettement

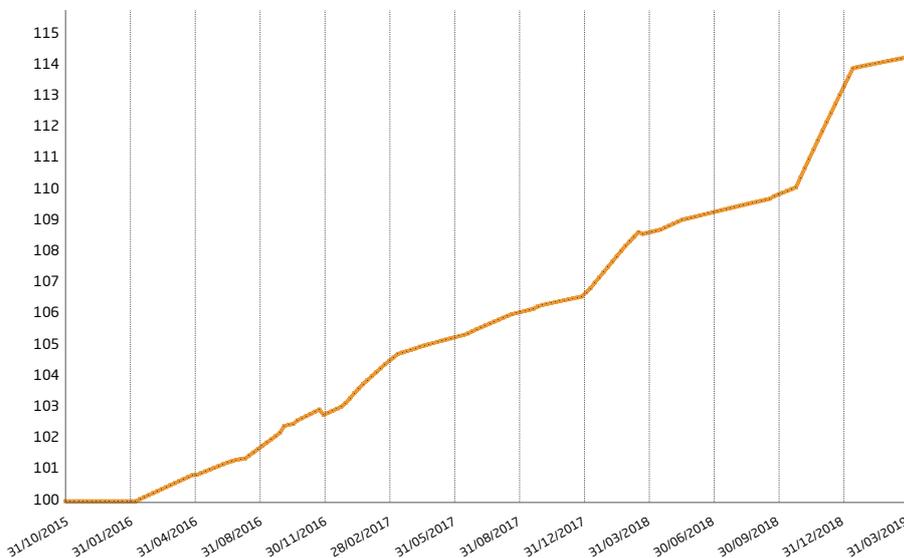
La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

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 30 juin 2019, la société n'a pas d'endettement.

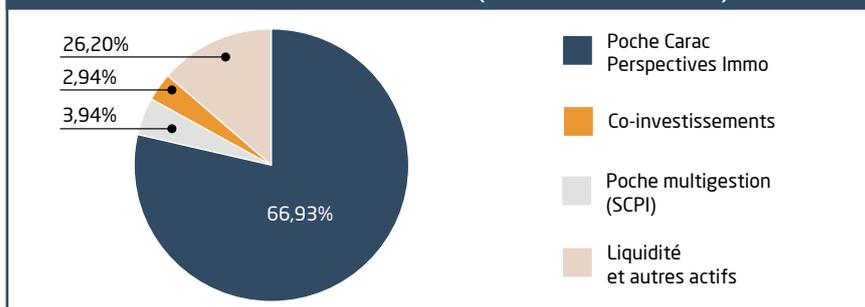
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

(en euros)

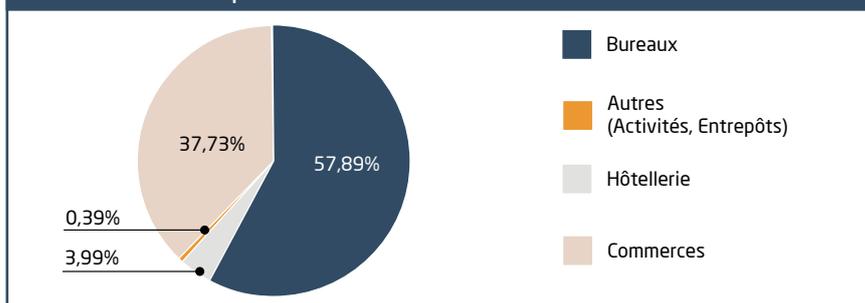


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

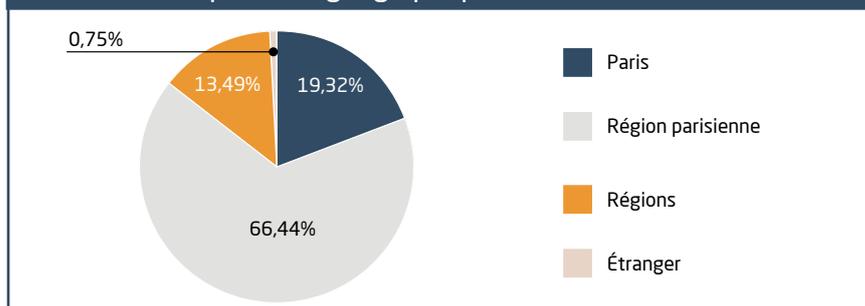
Allocation du Portefeuille (en % de l'actif brut)



Répartition sectorielle du Portefeuille*



Répartition géographique du Portefeuille*



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



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDTIVE

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	88 761 004 €	66,93%
SCPI Carac Perspectives Immo		88 737 824 €	66,91%
SCI Immo Sport		23 180 €	0,02%
Poche multigestion	Entre 0% et 20%	5 219 145 €	3,94%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		1 115 208 €	0,84%
SCPI Edissimmo		1 526 766 €	1,15%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,82%
SCPI Eurofoncière 2		1 490 731 €	1,12%
Co-investissement	Entre 0% et 20%	3 904 337 €	2,94%
Litwin		3 904 337 €	2,94%
Liquidités et autres actifs	Minimum 2%	34 741 704 €	26,20%
Liquidités		34 741 181 €	26,19%
Autres actifs		523 €	0,00%
TOTAL		132 626 190 €	100,00%

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 Gaz de Bordeaux situé Place Ravezies à Bordeaux, l'immeuble Le Pyramide à Malakoff et les murs du magasin Décathlon de Toulouse, près de 3 000 m² en cœur de ville exploités par l'enseigne depuis 1988.



BORDEAUX - RAVEZIES
(Aquis le 19/07/2016)



PARIS - ARCADE
(Aquis le 05/11/2018)



VILLENEUVE D'ASCQ - VILOGIA
(Aquis le 19/06/2018)



TOULOUSE - WOODPARC (30%)
(Aquis le 13/02/2017)

Au 30 juin 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 %).

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 (21,60%).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,91 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 130 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (76,01%).

SCPI Eurofoncière 2

Acquisition : novembre 2016

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

SCPI Edissimmo

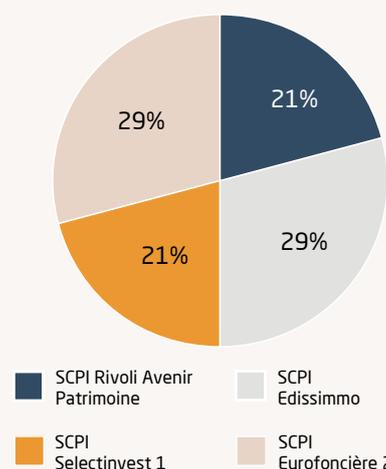
Acquisition : novembre 2016

Edissimmo est la SCPI présentant la plus importante capitalisation des SCPI avec 3,11 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 129 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (67,90%).

Poche multigestion

La poche multigestion correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

L'allocation de cette poche est la suivante :





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

* 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.

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

Autorité des Marchés Financiers :

17 Place de la Bourse
75002 PARIS
www.amf-france.org

