



SCI Carac
Perspectives Immo

N°2020/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 30 septembre 2020 au 31 décembre 2020

Valable du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021



Madame, Monsieur,

La SCI Carac Perspectives Immo a démontré une bonne résilience en 2020 malgré la crise sanitaire et ce, grâce à son portefeuille diversifié et sa proximité avec les locataires sur l'ensemble du territoire français.

La SCI Carac Perspectives Immo a d'ailleurs poursuivi ses investissements dans la SCPI Carac Perspectives Immo au cours du 4^{ème} trimestre dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble « Be Office » à Nogent-Sur-Marne (Ile-de-France) : cet ensemble immobilier, édifié en 2018, développe près de 6 000 m² principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale.

Nous restons confiants dans la capacité du secteur tertiaire à poursuivre sa transformation notamment en offrant plus de service à ses utilisateurs.

Pascal Savary

Atream

Gestion

Le confinement au printemps 2020 pour cause de pandémie de Covid-19 et la crise sanitaire ont eu, à ce jour, des effets limités sur la performance du support Carac Perspectives Immo, notamment grâce à la diversité des immeubles composant son patrimoine (répartition géographique et multiplicité des locataires) et à un renforcement du suivi de la relation avec les locataires.

La valeur de la part du support Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,88% sur le trimestre écoulé et +5,26%* sur un an.

Dès le début du mois de mars, face à l'intensification de l'épidémie, Astream a mis en œuvre son plan de continuité de l'activité (PCA) assurant ainsi une poursuite sans entrave de son activité tout en protégeant ses équipes grâce à des actions de prévention et d'information et des conditions de travail adaptées en télétravail.

À l'issue de la période de confinement strict, nous avons pu finaliser les processus d'investissement déjà engagés et avons conclu, pour le compte de la SCPI Carac Perspectives Immo, l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et de commerces d'une surface de 5 433 m² situé à Suresnes (92) ainsi que l'acquisition de l'actif Be Office (bureaux de 5 971 m² situés à Nogent-sur-Marne) au mois de décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, la poche immobilière du support représente 93,63% de ses actifs dont 84,16% affectés à la SCPI Carac Perspectives Immo détenant un patrimoine composé d'immeubles de bureaux (85,54%) et de locaux commerciaux de centre-ville (14,46%).

Au cours du quatrième trimestre 2020, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 6 M€, cumulant ainsi une collecte globale annuelle 2020 de 36 M€.

Bien que Carac Perspectives Immo ait démontré une certaine résilience en termes de performances en 2020, nous suivons attentivement tous risques potentiels directs et indirects de la crise sanitaire.



CARACTÉRISTIQUES

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 17 h
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

La valeur liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation détaillées à l'Article 9 des Statuts de la Société.

Le gérant a la faculté de constater les ajustements pour risque d'exigibilité, pour différence d'estimation, pour frais et droits et collecte non investie conformément aux dispositions des articles 9.3 à 9.5 des Statuts de la Société.

DONNÉES au 31/12/2020

Actif net ajusté	210 309 052,38 €
Dernière valeur liquidative (31/12/2020)	121,542 €
Valeur de souscription	121,542 €
Poche Carac Perspectives Immo	84,16%
Poche multigestion	2,60%
Poche co-investissements	6,88%
Liquidités et autres actifs	6,37%

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

Gestion suite

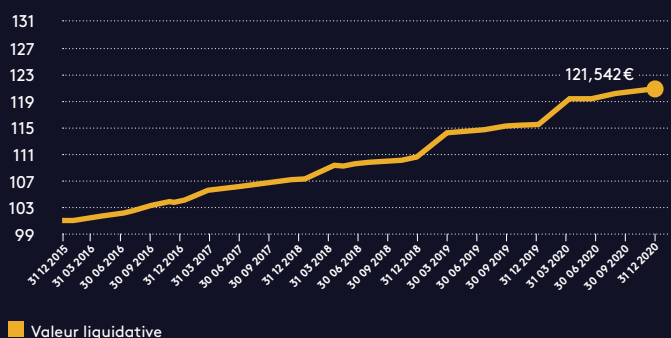
●●● Nous poursuivons le développement du patrimoine Carac Perspectives Immo selon les mêmes exigences de sélectivité des immeubles et de mutualisation des risques que nous avons observées ces cinq dernières années et serons particulièrement vigilants à la solidité financière des locataires en place et au risque locatif potentiel des futurs investissements dans un contexte de faible visibilité et de crise économique confirmée.

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 actifs détenus. 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, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de la SCI Carac Perspectives Immo.



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



VALEUR LIQUIDATIVE au 31/12/2020

Performance du support	
3 mois	+0,88%
6 mois	+1,41%
1 an	+5,26%
3 ans	+14,02%
Création	+21,54%

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,88% au cours du quatrième trimestre 2020 et s'établit à 121,542 € au 31 décembre 2020.

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

Décomposition de la valeur liquidative

Date de valeur liquidative	31/12/2020
Immobilisations	189 178 285 €
(+) Écart de réévaluation	5 278 265 €
= Actif immobilisé	194 456 550 €
Créances d'exploitation	- €
(+) Créances diverses	188 934 €
(+) Disponibilités	9 228 064 €
= Actif circulant	9 416 998 €
Dettes financières	- €
(+) Dettes d'exploitation	315 919 €
(+) Dettes diverses	- €
= Dettes	235 465 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	11 784 827 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	5 033 403 €
ACTIF NET	210 309 052 €
Nombre de parts existantes	1 730 333,90
Valeur liquidative finale	121,542 €

Principales lignes du portefeuille

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo		172 374 536 €	84,16%
SCPI Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	172 349 699 €	84,14%
SCI Immo Sport		24 837 €	0,02%
Poche multigestion		5 319 301 €	2,60%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	Entre 0% et 20%	1 166 069 €	0,57%
SCPI EDISSIMMO		1 546 482 €	0,76%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,53%
SCPI Eurofoncière 2		1 520 309 €	0,74%
Co-investissement		14 088 340 €	6,88%
SCI Winlit	Entre 0% et 20%	3 989 449 €	1,95%
SCI Arcs Panorama Invest		5 079 780 €	2,48%
De Eemhof BV		5 019 111 €	2,45%
Liquidités et autres actifs		13 046 028 €	6,36%
Liquidités	Minimum 5%	12 076 671 €	5,90%
Autres actifs		969 357 €	0,46%
TOTAL		204 828 205 €	100%

Composition de l'actif

- ✎ **Mouvements de la période :** au cours du quatrième trimestre, le support a investi un montant total de 29,6 M€ au capital de la SCPI Carac Perspectives Immo dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux en Île-de-France (Nogent sur Marne) par cette dernière (investissement de 33,7 M€).

Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

Allocation actuelle du portefeuille		Cible
Poche Carac Perspectives Immo	84,16%	Minimum 60%
Poche multigestion	2,60%	Entre 0% et 20%
Poche co-investissements	6,88%	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	6,36%	Minimum 5%
TOTAL	100%	

Liquidités et autres actifs

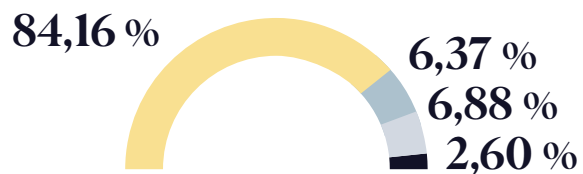
- ✎ La société détient, au 31 décembre 2020, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 6,37% de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec les investissements en cours de réalisation. Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidité est de minimum 5%.

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 décembre 2020, la société n'a pas d'endettement direct.
- ✎ Concernant les participations détenues par la société, il faut noter les ratios d'endettement bancaires moyens suivants :
- 11,36% pour la poche SCPI Carac Perspectives Immo, (suite à la mise en place d'un financement hypothécaire de 15 M€ pour l'acquisition de l'immeuble «Botany» et d'un financement hypothécaire de 4 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Be Office »)
 - 23,09% pour la poche Multigestion
 - 55,90% pour la poche Co-Investissements

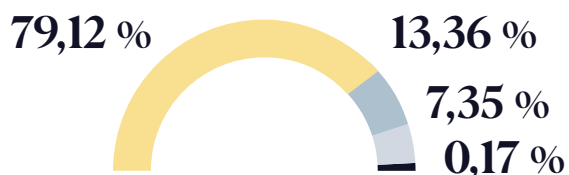
Allocation de l'actif

Allocation du portefeuille



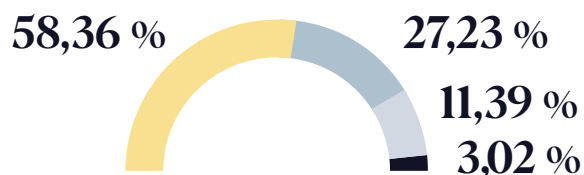
- Poche Carac Perspectives Immo
- Poche multigestion
- Co-investissement
- Liquidités et autres actifs

Répartition sectorielle*



- Bureaux
- Commerces
- Hôtellerie/Tourisme
- Autres (Activités, Entrepôts)

Répartition géographique*



- Région parisienne
- Régions
- Paris
- Étranger

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

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Carac Perspectives Immo (84,16% de l'actif global) 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...) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Le 7 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a signé l'acquisition de l'immeuble « Be Office » situé à Nogent-sur-Marne, immeuble de bureaux d'une surface de 5 971 m², représentant un volume d'investissement de 33,7 M€.

Le taux d'occupation financier du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève à 87,09%, en hausse de +5,80 points par rapport à fin septembre 2020 en raison de l'acquisition, début décembre 2020, de l'immeuble « Be Office » et de la consommation des franchises accordées aux locataires sur les trimestres précédents.

MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2020, la poche co-investissements (6,88% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (4,43% de l'actif total) et aux Pays-Bas (2,45% de l'actif total) et exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle - SCI Winlit), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme - SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité - De Eemhof Invest B.V).

SCI ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Winlit - Hôtel Mama Shelter en cours de construction : Le chantier a été suspendu pendant 2 mois à compter du 17 mars 2020 en raison des mesures gouvernementales de confinement. La reprise lente du chantier aura un impact sur l'horizon de livraison : la date de mise à disposition prévisionnelle a été portée à octobre 2021 au plus tard, et la livraison et l'ouverture au public à janvier 2022 au plus tard.

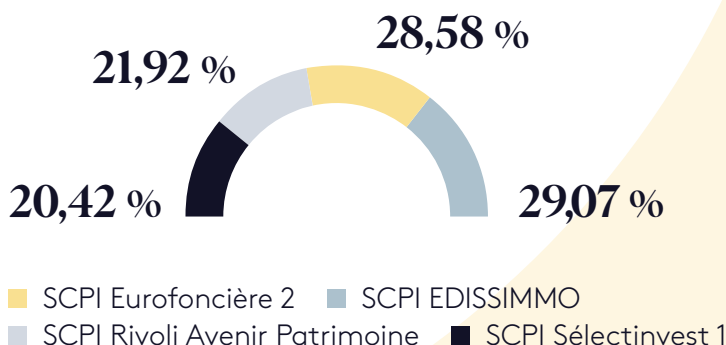
SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 : Le loyer du 4^{ème} trimestre 2020 a été recouvert à 100% par le Preneur sur les bases contractuelles du bail. Cependant, au regard de la situation actuelle, l'objectif de taux de recouvrement sur loyer contractuel qui était fixé à 83% pour l'année 2021, ne pourra pas être tenu, alors que le Village est toujours fermé et dont il est incertain qu'il puisse rouvrir avant la fin de la saison hivernale.

Les annonces gouvernementales confirment que les remontées mécaniques resteront fermées pendant les vacances de février. Club Med gardera ses 14 resorts Alpains fermés pendant les vacances de février. Ces dernières annonces vont amener à de nouvelles discussions entre les équipes d'Atream et du Club Med. L'accompagnement qui sera ainsi décidé devra permettre de sécuriser et pérenniser les loyers futurs.

De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) : L'exploitation du Center Parcs a été de nouveau impactée par la crise sanitaire au cours du 4^{ème} trimestre 2020. Les mesures gouvernementales du 13 octobre 2020 autorisent les Center Parcs De Eemhof à rester ouverts, comme l'ensemble des villages vacances aux Pays-Bas. En revanche, les restaurants et bars sont fermés depuis cette date. L'accès à l'Aqua Mundo est limité à 30 personnes par tranche horaire depuis le 19 novembre 2020, après avoir été contraint à la fermeture du 2 au 19 novembre 2020. En raison de ces mesures, l'expérience client du Center Parcs De Eemhof se trouve dégradée, ce qui impacte négativement les revenus du parc et a conduit à de nombreuses annulations de réservations sur la 2^{ème} quinzaine du mois d'octobre. Dans ce contexte, afin de compenser l'appauvrissement de la proposition de valeur du parc, le prix moyen a été revu à la baisse.

Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (2,60% de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprises. L'allocation de cette poche est la suivante :



SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de presque 1,6 milliards d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 243 actifs et répartis à Paris et région parisienne (74,25% du patrimoine), en province (21,62%) et en Allemagne (4,13%).

La distribution du 4^{ème} trimestre 2020 a été impactée à la hausse pour s'élever à 8,43 € par part et le taux de distribution de Sélectinvest 1 a ainsi atteint 4,10% (conforme aux prévisions annoncées il y a un an, et ce, malgré le contexte sanitaire difficile).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,49 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 177 immeubles, principalement des bureaux (86,4%) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Le taux global d'encaissement est de 87,26% sur l'exercice 2020. Dès le 1^{er} trimestre 2020, compte tenu de la crise sanitaire, la Société de Gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus (soit 1,89€ par part). Au 2^{ème} trimestre 2020, l'acompte versé est de 2,16€ par part et au 3^{ème} trimestre 2020 il s'élève à 2,30€ par part. La prévision de distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2020 devrait s'élever à 4,15€ par part (soit, sur l'année, une distribution totale de 10,50€ par part, égale à 97% de l'objectif initial).

SCPI Eurofoncière 2

Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 affiche une capitalisation de 261 millions d'euros et détient un portefeuille composé de 101 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 56,09% à Paris et en région parisienne) et en Allemagne (20,34%).

La distribution du 4^{ème} trimestre 2020 a retrouvé un niveau normal pour atteindre un niveau de 3,72 € par part. Soit un taux de distribution de 4,34% conforme aux prévisions annoncées il y a un an, et ce, malgré la survenance de la crise sanitaire.

A noter le projet de fusion de la SCPI Eurofoncière 2 avec la SCPI Epargne Foncière prévue pour début 2021 et qui permettrait de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié.

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,79 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 179 immeubles, principalement des bureaux (83,40%) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Le taux global d'encaissement est de 87,26%, sur l'année 2020. Dès le 1^{er} trimestre 2020, compte tenu de la crise sanitaire, la Société de Gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus (les ramenant ainsi à 1,65€ par part). Au 2^{ème} trimestre 2020, l'acompte versé est de 1,88€ par part et au 3^{ème} trimestre 2020 de 2,00€ par part. La prévision de distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2020 devrait s'élever à 3,40€ par part (soit, sur l'année, une distribution totale de 8,93€ par part, égale à 95% de l'objectif initial).

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 actions 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 actions 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



Club Med Les Arcs Panorama
SCI Arcs Panorama Invest



Les Patios C1 et C2
SCPI Carac Perspectives Immo



Center Parcs De Eemhof
De Eemhof Invest BV



Immeuble Positon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Be Office
SCPI Carac Perspectives Immo

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 256 600 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
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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