



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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 31/03/2020

Actif net ajusté	185 179 719,42 €
Dernière valeur liquidative (26/03/2020)	119,028 €
Valeur de souscription	119,028 €
Poche Carac Perspectives Immo	68,35%
Poche multigestion	2,97%
Poche co-investissements	7,99%
Liquidités et autres actifs	20,69%

CONJONCTURE DE MARCHÉ

Madame, Monsieur,

Ce premier trimestre est l'un des meilleurs qu'a connu l'Europe en termes d'investissement dans l'immobilier tertiaire sur son début de période. Cependant, la fin de celui-ci a été marquée par la crise sanitaire et les décisions gouvernementales qui ont eu un impact significatif sur les commerces et les bureaux.

Dans ce contexte inédit, nos équipes de la SCPI Carac Perspectives Immo ont maintenu des relations étroites avec l'ensemble de nos locataires afin de mettre en place des mesures d'accompagnement.

Grâce à un portefeuille offrant une bonne diversification, nous avons toute confiance dans la capacité de la SCPI à traverser cette crise et à reprendre son activité de manière sereine.

Pascal SAVARY
Président de Atream

COMMENTAIRES DE GESTION

Au cours du premier trimestre 2020, le support Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte de 15M €. La capitalisation du support atteint ainsi 168,5M €,

Au 31 mars 2020, la poche immobilière du support représente 79,31% de ses actifs. La SCPI Carac Perspectives Immo, dont le patrimoine est composé d'immeubles de bureaux (77,54%) et de locaux commerciaux de centre-ville (22,46%), est la principale exposition du support (68,35% de ses actifs).

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est apprécié de +4,29%* sur un an glissant.

Les annonces et mesures sanitaires adoptées en France et en Europe dans le cadre de l'expansion du Covid-19 se sont traduites par l'annulation ou le report quasi-systématique de différents événements, la fermeture des cafés, restaurants et commerces « non indispensables », la fermeture des frontières de l'espace Schengen et pour un grand nombre de pays, le confinement de la population.

Nous anticipons un risque de diminution des distributions de revenus des participations sur l'exercice 2020 en raison de l'impact de la crise sanitaire. Le rendement 2020 des ces participations, ainsi revu à la baisse, ralentira la progression de la valeur liquidative de la SCI.

Concernant la valeur des actifs détenus par les participations de la SCI, les experts indiquent, à l'heure actuelle, ne pas avoir suffisamment d'éléments tangibles pouvant impacter les valeurs d'actifs à la baisse. Cependant, un risque d'impact négatif à l'occasion de la campagne de valorisation du 30 juin 2020 n'est pas à exclure.

* 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 31/03/2020

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +3,08% au cours du premier trimestre 2020 et s'établit à 119,028 € au 31 mars 2020.

PERFORMANCE DU SUPPORT				
3 mois	6 mois	1 an	3 ans	Création
+3,08%	+3,32%	+4,29%	+13,56%	+19,03%

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 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, 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 la SCI Carac Perspectives Immo.

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

Au cours du premier trimestre, le support a investi un montant total de 9,43M € dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble « Positon » à travers la SCPI Carac Perspectives Immo.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE
Poche Carac Perspectives Immo	68,35%	Minimum 60%
Poche multigestion	2,97%	Entre 0% et 20%
Poche co-investissements	7,99%	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	20,69%	Minimum 5%
TOTAL	100 %	

Liquidités et autres actifs

La société détient, au 31 mars 2020, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 20,69% de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec les investissements en cours de réalisation. Pour rappel, le niveau de cible de la poche de liquidité est de minimum 5%.

Endettement

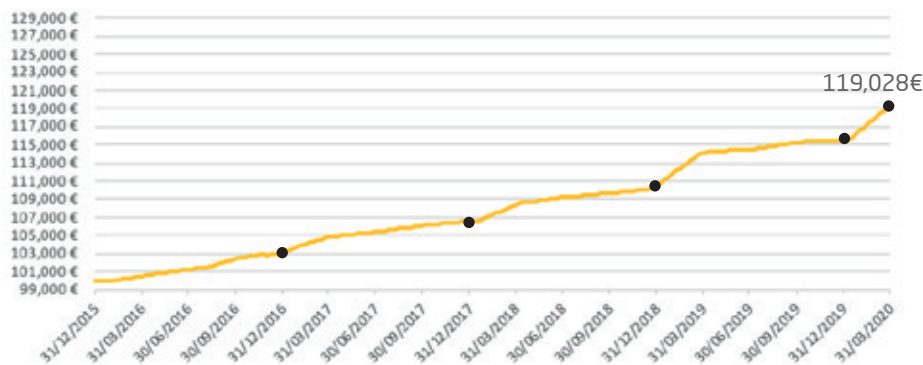
La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

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 mars 2020, la société n'a pas d'endettement direct.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

(en euros)



DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

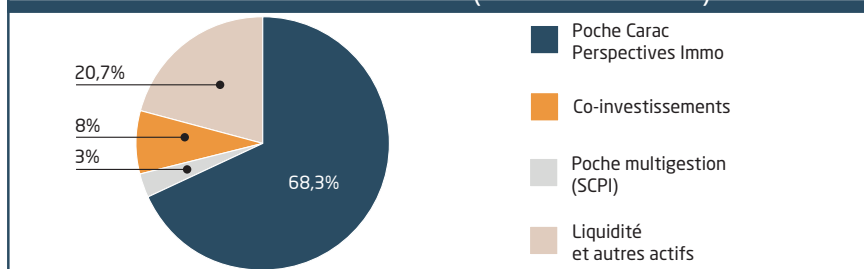
Date de Valeur liquidative	26/03/2020
Immobilisations	140 919 921 €
(+) Écart de réévaluation	801 441 €
= Actif immobilisé	141 721 362 €
Créances d'exploitation	- €
(+) Créances diverses	188 934 €
(+) Disponibilités	36 517 069 €
= Actif circulant	36 706 003 €
Dettes financières	- €
(+) Dettes d'exploitation	74 556 €
(+) Dettes diverses	- €
= DETTES	74 556 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	11 029 903 €
(+) Ajustement pour frais & droits et collecte non investie	4 202 992 €
ACTIF NET	185 179 719 €
Nombre de parts existantes	1 555 756,636 €
Valeur liquidative finale	119,028 €

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

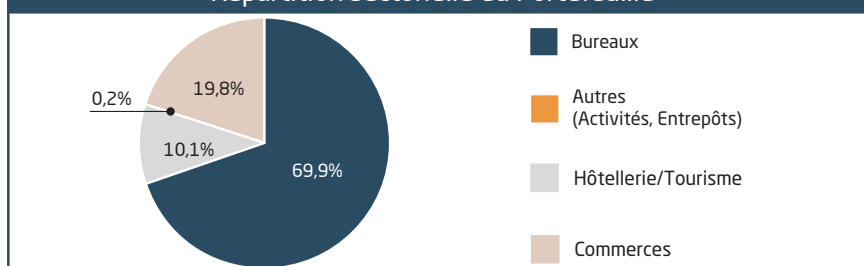
Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	121 262 724 €	68,35%
SCPI Carac Perspectives Immo		121 239 328 €	68,33%
SCI Immo Sport		23 396 €	0,01%
Poche multigestion	Entre 0% et 20%	5 277 941 €	2,97%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		1 161 025 €	0,65%
SCPI EDISSIMMO		1 539 744 €	0,87%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,61%
SCPI Eurofoncière 2		1 490 731 €	0,84%
Co-investissement	Entre 0% et 20%	14 175 891 €	7,99%
SCI Winlit		4 175 890 €	2,35%
SCI Arcs Panorama Invest		5 000 000 €	2,82%
De Eemhof BV		5 000 001 €	2,82%
Liquidités et autres actifs	Minimum 5%	36 706 003 €	20,69%
Liquidités		36 517 069 €	20,58%
Autres actifs		188 934 €	0,11%
TOTAL		160 798 614,29 €	100,00%

ALLOCATIONS DE L'ACTIF

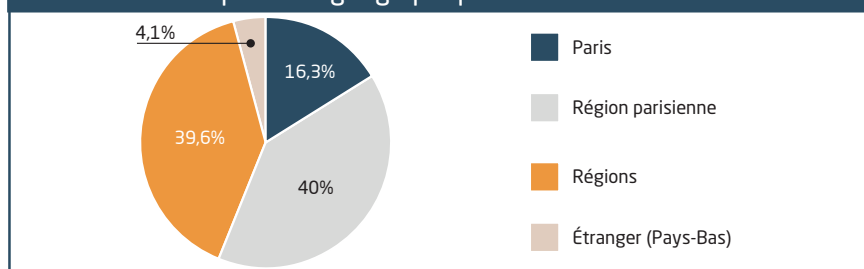
Allocation du Portefeuille (en % de l'actif brut)



Répartition sectorielle du Portefeuille*



Répartition géographique du Portefeuille*



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

POCHE CARAC PERSPECTIVES IMMO

La poche Carac Perspectives Immo (68,35% 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 grandes métropoles régionales).

Evolution du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo

Le 4 février 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Positon », immeuble de bureaux d'une surface de 3 459 m², représentant un volume d'investissement de 7,92 M€ AEM.

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,1%, en baisse de -11,4 points par rapport au 31 décembre 2019, en raison des mesures d'accompagnement consenties sur les immeubles « Les Patios », « Woodparc » et « Malakoff ».

MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENT

Au 31 mars 2020, la poche co-investissements (7,99% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (5,17% de l'actif total) et aux Pays-Bas (2,82% 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.).

Evolution de la poche co-investissements

SCI WINLIT - Hôtel Mama Shelter en cours de construction: En raison de la crise du Covid-19, le chantier a été fermé mi mars et est en cours de reprise progressive depuis mi mai 2020. Un retard limité de la date de livraison est anticipé (environ 3 mois).

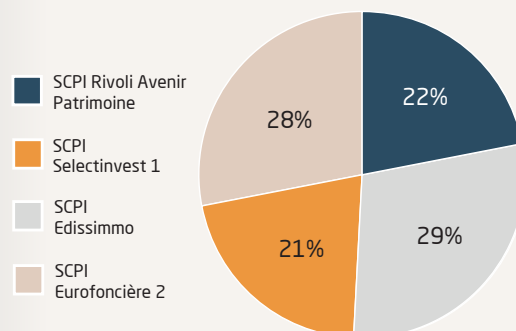
SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600: Le taux d'occupation financier de cet actif au premier trimestre 2020 se maintient à 100% malgré la fermeture de l'hôtel le 15 mars 2020 en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19. Un impact sur la distribution de revenus de l'année 2020 est envisagé.

De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas): Le taux d'occupation financier de cet actif au premier trimestre 2020 se maintient à 100% malgré la fermeture du parc le 16 mars 2020 en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19. La réouverture est prévue fin mai 2020. Un impact sur la distribution de l'année 2020 est envisagé.

Poche multigestion

La poche multigestion (2,97% de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

L'allocation de cette poche est la suivante :



SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,56 milliard d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et région parisienne (75,50% du patrimoine), en province (20,31%) et en Allemagne (4,19%).

La distribution des revenus du T1 2020 n'a pas été impactée par la crise du Covid-19. En revanche, compte tenu de la crise sanitaire actuelle impactant l'encaissement des loyers T2 2020, la société de gestion impactera très certainement de 50% la distribution du T2 2020.

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,24 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 177 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne. (*) Dès le T1 2020 compte tenu de la crise sanitaire, la société de gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus jusqu'au T3 2020 de 30%. La distribution annuelle du T4 2020 sera ajustée en fonction des résultats réels 2020 et des projections 2021.

SCPI Eurofoncière 2

Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 affiche une capitalisation de 261 millions d'euros et détient un portefeuille composé de 95 immeubles principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,68% à Paris et en région parisienne) et en Allemagne (21,85%).

La distribution de revenus du T1 2020 n'a pas été impactée par la crise du Covid-19. En revanche, compte tenu de l'impact de la crise sanitaire sur l'encaissement des loyers du T2 2020, la société de gestion impactera très certainement de 50% la distribution T2 2020.

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,56 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 178 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne. (*) Dès le T1 2020, compte tenu de la crise sanitaire, la société de gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus jusqu'au T3 2020 de 30%. La distribution annuelle du T4 2020 sera ajustée en fonction des résultats réels 2020 et des projections 2021.

(* Données au 31/12/2019)



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

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 vente 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
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

Autorité des Marchés Financiers :

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

