



## 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 30/06/2020

Actif net ajusté	192 466 254,80 €
Dernière valeur liquidative (25/06/2020)	119,850 €
Valeur de souscription	119,850 €
Poche Carac Perspectives Immo	67,11%
Poche multigestion	2,84%
Poche co-investissements	7,54%
Liquidités et autres actifs	22,51%

### CONJONCTURE DE MARCHÉ

Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre a été marqué par la crise sanitaire du covid-19 qui a eu un impact significatif sur le secteur de l'immobilier tertiaire. Cependant, la reprise progressive de l'activité depuis le 11 mai 2020 nous prouve que le secteur est prêt à s'adapter aux nouveaux modes de vie et de travail, conséquences de la crise sanitaire.

Nos équipes maintiennent des relations étroites avec l'ensemble de locataires afin de les accompagner au mieux tout au long de cette période inédite et les soutenir dans la conduite du changement.

**Pascal SAVARY**  
Président de Atream

### COMMENTAIRES DE GESTION

Au cours du deuxième trimestre 2020, Carac Perspectives Immo a enregistré 6 M€ de collecte portant le montant total cumulé des souscriptions à 174,5 M€.

Au 30 juin 2020, la poche immobilière du support représente 77,49% de ses actifs dont 67,11% affectés à la SCPI Carac Perspectives Immo détenant un patrimoine composé d'immeubles de bureaux (77,97%) et de locaux commerciaux de centre-ville (22,03%).

La valeur de la part du support Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,69% sur le trimestre écoulé et +4,66%\* sur un an glissant.

Concernant la valeur des actifs détenus par les participations de la SCI, l'impact du COVID-19 sur les valeurs d'expertise des immeubles détenus par la SCPI Carac Perspectives Immo est modéré, en effet les mesures d'accompagnement consenties n'ont pas d'impact car des négociations avec les locataires ont été menées en parallèle afin de prolonger la durée ferme des baux.

Les valeurs de participations dans les opérations Club Med des Arcs et Center Parcs De Eemhof marquent un léger recul au 30 juin 2020 sous l'effet principal des mesures d'accompagnement locatif consenties aux locataires sans toutefois impacter sensiblement la valeur liquidative compte tenu du faible niveau d'exposition du support Carac Perspectives Immo à ces opérations (5,38% de l'actif total).

Depuis l'entrée en vigueur des mesures de confinement au mois de mars et jusqu'à ce jour, l'équipe de gestion d'Atream échange de façon permanente avec l'ensemble des locataires et exploitants des actifs immobiliers pour suivre les réouvertures des établissements, anticiper les trajectoires de reprise des actifs en 2020 ainsi que sur les prochaines années.

\* 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 30/06/2020

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,69% au cours du deuxième trimestre 2020 et s'établit à 119,850€ au 30 juin 2020.

PERFORMANCE DU SUPPORT				
3 mois	6 mois	1 an	3 ans	Création
+0,69%	+3,79%	+4,66%	+13,76%	+19,85%

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 : néant.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE
Poche Carac Perspectives Immo	67,11 %	Minimum 60 %
Poche multigestion	2,84 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	7,54 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	22,51 %	Minimum 5 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

## Liquidités et autres actifs

La société détient, au 30 juin 2020, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 22,51 % 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

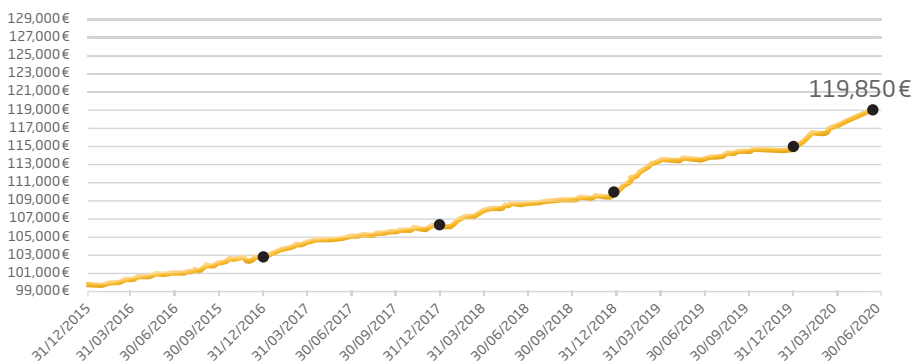
La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

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

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

(en euros)



## DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

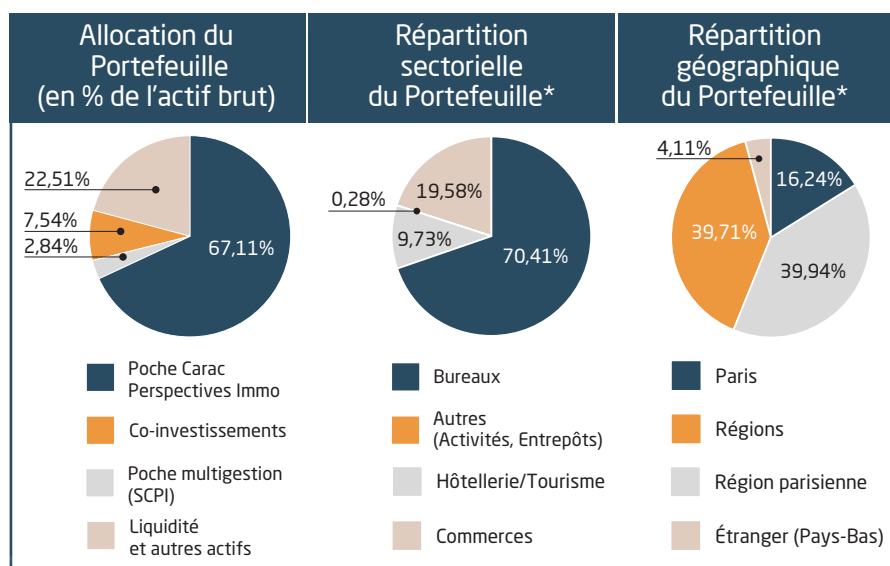
Date de Valeur liquidative	25/06/2020
Immobilisations	142 422 279 €
(+) Écart de réévaluation	1 799 988 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>144 222 267 €</b>
Créances d'exploitation	- €
(+) Créances diverses	188 934 €
(+) Disponibilités	40 984 069 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>41 173 003 €</b>
Dettes financières	- €
(+) Dettes d'exploitation	155 011 €
(+) Dettes diverses	- €
<b>= DETTES</b>	<b>155 011 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	11 029 903 €
(+) Ajustement pour frais & droits et collecte non investie	3 803 907 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>192 466 255 €</b>
<b>Nombre de parts existantes</b>	<b>1 605 889,910 €</b>
<b>Valeur liquidative finale</b>	<b>119,850 €</b>

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>Minimum 60%</b>	<b>125 835 302 €</b>	<b>67,11 %</b>
SCPI Carac Perspectives Immo		125 810 210 €	67,10 %
SCI Immo Sport		25 093 €	0,01 %
<b>Poche multigestion</b>	<b>Entre 0% et 20%</b>	<b>5 319 301 €</b>	<b>2,84 %</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		1 166 069 €	0,62 %
SCPI EDISSIMMO		1 546 482 €	0,82 %
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,58 %
SCPI Eurofoncière 2		1 520 309 €	0,81 %
<b>Co-investissement</b>	<b>Entre 0% et 20%</b>	<b>14 129 256 €</b>	<b>7,54 %</b>
SCI Winlit		4 042 210 €	2,16 %
SCI Arcs Panorama Invest		4 986 012 €	2,66 %
De Eemhof BV		5 101 034 €	2,72 %
<b>Liquidités et autres actifs</b>	<b>Minimum 5%</b>	<b>42 209 133 €</b>	<b>22,51 %</b>
Liquidités		41 989 804 €	22,40 %
Autres actifs		219 329 €	0,12 %
<b>TOTAL</b>		<b>187 492 992 €</b>	<b>100,00 %</b>



## ALLOCATIONS DE L'ACTIF



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

### POCHE CARAC PERSPECTIVES IMMO

La poche Carac Perspectives Immo (67,11% 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... etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

#### Evolution du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo

Le 2 juin 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a signé une promesse de vente sur l'immeuble « Botany », immeuble de bureaux d'une surface de 5 433 m<sup>2</sup>, représentant un volume d'investissement de 33,2 M€. L'acte authentique sera régularisé au cours de l'été 2020.

Le taux d'occupation financier s'établit à 81,6%, en baisse de -5,49 points par rapport au 30 mars 2020, en raison des mesures d'accompagnement locatif consenties sur les immeubles « Décathlon », « Blagnac », « Les Patios », « Woodparc » et « Malakoff ».

### MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENT

Au 30 juin 2020, la poche co-investissements (7,54% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (4,82% de l'actif total) et aux Pays-Bas (2,72% 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** : le chantier a été arrêté 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 au 5 août 2021, soit un retard d'environ 4 mois.

**SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600** : Dans le cadre de la crise Covid-19 et afin de soutenir son activité, le Groupe Club Med a obtenu un prêt de la part de l'Etat de 180 M€ tandis que son actionnaire chinois a apporté 80 M€ au groupe.

Le Club Med des Arcs a réouvert ses portes en date du 27 juin 2020.

Le Club Med s'est acquitté du loyer du deuxième trimestre correspondant contractuellement à la période de mars à mai 2020.

Toutefois, Club Med a notifié Aream par un courrier du 2 avril 2020 de la suspension de ses paiements jusqu'à pouvoir de nouveau « jouir paisiblement du village ». Aream a signé un avenant au contrat de prêt avec un report des échéances de 6 mois avec remboursement des échéances reportées sur la durée résiduelle initiale du crédit. Au cours du deuxième trimestre, des discussions ont été engagées à la demande du Club Med afin d'étudier un aménagement des loyers 2020 et 2021 pour faire face à la perte d'exploitation hivernale et aux baisses de performances opérationnelles projetées sur les prochains mois. Les discussions sont en cours et devront aboutir lors du prochain trimestre.

Les perspectives de rendement financier de cette participation pour les années 2020 et 2021 sont respectivement +4,1% et +4,8%.

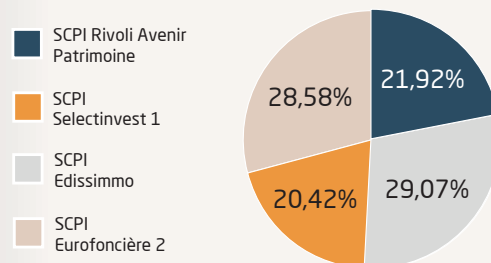
**De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas)** : L'exploitation du Center Parcs a repris le 29 mai 2020. Les premiers résultats de l'activité du Center Parcs De Eemhof confirment le bon niveau de la demande domestique et une tendance des clients à la réservation de dernière minute. Au mois de juillet le domaine enregistre un taux d'occupation moyen de 99,20%. Depuis le mois d'avril, Aream a mené des discussions avec le groupe Pierre & Vacances Center Parcs visant à définir des mesures d'accompagnement pouvant être mises en place dans le contexte de crise du Covid-19. Une proposition d'aménagement de loyer visant à sécuriser les revenus locatifs du véhicule à court terme a été validée avec le locataire en contrepartie, notamment, d'une prolongation de la durée du bail.

Les perspectives de rendement financier de cette participation pour 2020 et 2021 s'établissent respectivement à +1,20% (impact Covid-19) et +5,2%.

### Poche multigestion

La poche multigestion (2,84% 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 presque 1,6 mds € investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 249 actifs et répartis à Paris et région parisienne (74,59% du patrimoine), en province (21,28%) et en Allemagne (4,13%).

Comme indiqué précédemment, la distribution du T2 2020 a été impactée à la baisse, il est prévu à ce jour une distribution de l'ordre de 4,41€ par part, soit 75% de l'objectif initial. Pour le T3 et le T4, la distribution devrait retrouver un niveau normal.

### SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,49 mds € investis dans un patrimoine composé de 175 immeubles, principalement des bureaux (83,71%) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Le taux d'encaissement au S1 2020 est de 78,62%, contre 94,34% au S2 2019.

Dès le T1 2020 compte tenu de la crise sanitaire, la Société de Gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus. Au T2 2020, l'acompte versé est de 2,16€ par part, soit 80% de l'objectif initial de distribution. 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 M€ et détient un portefeuille composé de 101 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 58,96% à Paris et en région parisienne) et en Allemagne (21,05%).

Comme indiqué précédemment, la distribution du T2 2020 a été impactée à la baisse, il est prévu à ce jour une distribution de 1,86€ par part (80% de l'objectif initial). Pour le T3 et le T4, la distribution devrait retrouver un niveau normal.

### SCPI Edissimmo Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,76 mds € investis dans un patrimoine composé de 176 immeubles, principalement des bureaux (78,50%) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Le taux d'encaissement au S1 2020 est de 79,03%, contre 94% au S2 2019.

Dès le T1 2020 compte tenu de la crise sanitaire, la Société de Gestion a décidé de minorer ses distributions de revenus. Au T2 2020, l'acompte versé est de 1,88€ par part, soit 80% de l'objectif de distribution initial. La distribution annuelle du T4 2020 sera ajustée en fonction des résultats réels 2020 et des projections 2021.



## 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**

### 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

