SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

N° 2019/4



Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019 Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2020



CARACTÉRISTIQUES DU FOND			
Forme juridique	Société Civile Immobi- lière à capital variable		
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et profes- sionnels		
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 31/12/2019			
Actif net ajusté	164 849 966,32€		
Dernière valeur liquidative (27/12/2019)	115,472 €		
Valeur de souscription	115,472 €		
Poche Carac Perspectives Immo	69,66%		
Poche multigestion	3,26%		
Co-investissements	8,72%		
Liquidités et autres actifs	18,36%		

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

CONJONCTURE DE MARCHÉ

Mesdames, Messieurs,

L'année 2019 est une année record pour le marché de l'investissement immobilier français.

Le montant des investissements atteint 35 milliards d'euros sur l'ensemble de la France en 2019, enregistrant une hausse de 15% par rapport à 2018.

Deux fois plus de transactions d'un montant de 500 millions d'euros ont été recensées, avec une forte présence des investisseurs internationaux.

Dans ce contexte de forte concurrence caractérisée par une compression des taux de capitalisation, des taux d'intérêts bas, et une liquidité importante, les équipes de Atream ont su améliorer la performance de la SCI Carac Perspectives Immo, qui ressort à 4,73%, contre 3,43% en 2018.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Pascal SAVARY Président de Atream

COMMENTAIRES DE GESTION

Au cours du quatrième trimestre 2019, le support Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte de 12 M€. La capitalisation du support atteint ainsi 153,5 M€.

Au 31 décembre 2019, la poche immobilière du support représente 81,64% de ses actifs. La SCPI Carac Perspectives Immo, dont le patrimoine est composé d'immeubles de bureaux (76,04%) et de locaux commerciaux de centre-ville (23,96%) est la principale exposition du support (69,65% de ses actifs).

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de 4,73%* sur un an glissant.

VALEUR LIQUIDATIVE AU 31/12/2019

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,24% au cours du 4ème trimestre 2019 et s'établit à 115,472 € au 31 décembre 2019.

PERFORMANCE DU SUPPORT				
3 mois	6 mois	1 an	3 ans	Création
0,24%	0,84%	4,73%	12,02%	15,47%

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.

^{*} 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 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 4ème trimestre, le support a souscrit 114 813 parts de la SCPI Carac Perspectives Immo pour un montant total de 22,96 M€ et a pris, au travers de la poche co-investissements, des participations dans la SCI Les Arcs Panorama Invest (5 M€) et la B.V. De Eemhof (5 M€).

Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE	
Poche Carac Perspectives Immo	69,66%	Minimum 60%	
Poche multigestion	3,26%	Entre 0% et 20%	
Co-investissements	8,72%	Entre 0% et 20%	
Liquidités et autres actifs	18,36%	Minimum 5%	
TOTAL	100 %		

Diquidités et autres actifs

La société détient, au 31 décembre 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 18,36% 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%.

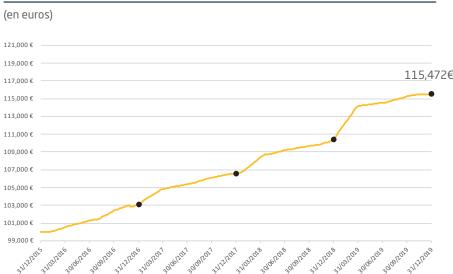
Endettement

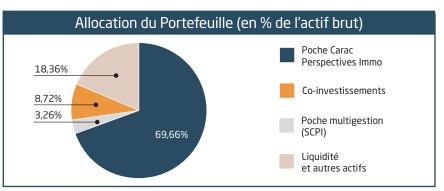
La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

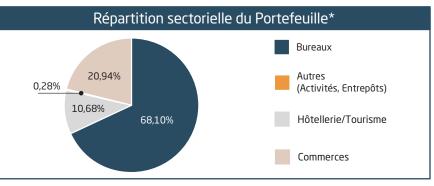
L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur brute de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

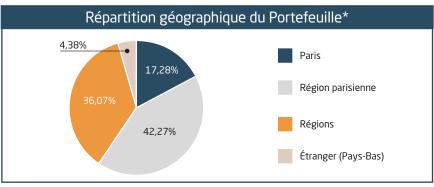
Au 31 décembre 2019, la société n'a pas d'endettement.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE









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

$\mathcal{C} \otimes \mathcal{C}$

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo	M1 - 1	112 017 207,80 €	69,66%
SCPI Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	111 993 812,00 €	69,65%
SCI Immo Sport		23 395,80 €	0,01%
Poche multigestion	Entre 0% et 20%	5 242 033,02 €	3,26%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		1 138 095,31 €	0,71%
SCPI Edissimmo		1 526 765,76 €	0,95%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 440,75 €	0,68%
SCPI Eurofoncière 2		1 490 731,20 €	0,93%
Co-investissements		14 018 244,76 €	8,72%
SCI Winlit	Entre 0%	4 018 243,76 €	2,50%
SCI Arcs Panorama Invest	et 20%	5 000 000,00 €	3,11%
De Eemhof Invest B.V		5 000 001,00 €	3,11%
Liquidités et autres actifs	Minimum 5%	29 521 128,71 €	18,36%
Liquidités		29 061 723,47 €	18,07%
Autres actifs		459 405,24 €	0,29%
TOTAL		160 798 614,29 €	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).

Evolution du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo

Le 28 novembre 2019, la SCI IMMO SPORT a acquis l'immeuble « Les Patios », immeuble de bureaux d'une surface totale de 3 492 m², représentant un volume d'investissement de 22,8 M€ hors droits.

Concernant l'immeuble de bureaux à Toulouse, « Positon », la date d'acquisition a été reportée au cours du $1^{\rm er}$ trimestre 2020.

Le taux d'occupation financier s'établit à 98,50%, en progression de +1,7 points par rapport au 30 septembre 2019, en raison de l'acquisition de l'immeuble « Les patios » à Boulogne Billancourt.

MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENT

Au 31 décembre 2019, la poche co-investissements (8,72% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (5,61% de l'actif total) et aux Pays-Bas (3,11% 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 De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs Domaine de Eemhof

Au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a investi 5 M€ (7,02% de l'engagement total) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel.

Le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », bénéficiant d'un emplacement d'exception au bord du lac Eemmeer et d'une zone de chalandise dense à proximité d'Amsterdam. Le périmètre de l'opération est composé de 340 cottages (sur 651 au total), d'un hôtel de 50 chambres et des infrastructures récréatives (Aqua Mundo).

Ce village de vacances bénéficie de 40 années d'exploitation et intègre des infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » tout en proposant de nombreuses activités (sports nautiques, tennis, équitation, vélo, randonnée...) été comme hiver.

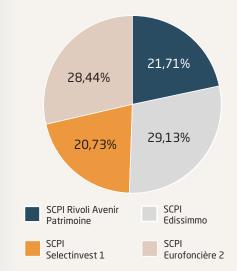
Un bail commercial a été conclu avec le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour une durée initiale ferme de 15 ans (échéance 2034).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

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 :



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 (75,27% du patrimoine) et en province (20,89%).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,91 milliards 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 98 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,73% à Paris et en région parisienne) et en Europe (20,58%).

SCPI Edissimmo

Acquisition: novembre 2016

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



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 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 profes- sionnels 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

