

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

N°2019/3

 **Atream**

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2019
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2019

Support en unités de compte



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

CONJONCTURE DE MARCHÉ

Mesdames, Messieurs,

Le 3^{ème} trimestre 2019 marque une nette augmentation de l'investissement immobilier en France avec 8,2 Mds€, soit + 72% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

Ainsi, après un 1^{er} trimestre plutôt lent et un rattrapage au printemps, l'investissement en France s'accélère et laisse présager d'une fin d'année dynamique.

À date, le volume annuel a atteint la barre des 20 Mds€ et indique un 4^{ème} trimestre qui pourrait porter le volume total au-delà des 30 Mds€ pour l'année 2019.

Les actifs de bureau, restent la typologie préférée des investisseurs. Elle affiche une part de marché de plus en plus importante dans le volume d'investissement total de l'année 2019, proche des 76%.

Dans ce contexte caractérisé par une concurrence accrue à l'acquisition, les équipes de Atream préservent l'équilibre du couple rendement/risque de la SCPI Carac Perspectives Immo, en maintenant un taux d'occupation supérieur à 95% et une diversification géographique pondérée entre l'Île-de-France (dont Paris) et les marchés de régions.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Pascal SAVARY
Président de Atream

COMMENTAIRES DE GESTION AU 30 SEPTEMBRE 2019

Au cours du 3^{ème} trimestre 2019, le support Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte de 15 M€. La capitalisation du support atteint ainsi 141,5 M€.

Au 30 septembre 2019, la poche immobilière du support représente 60,36% de ses actifs. Parmi cette poche immobilière, la SCPI Carac Perspective Immo, dont le patrimoine est composé d'immeubles de bureaux (69,10%) et de locaux commerciaux de centre-ville (30,90%), est la principale exposition du support (60,34% de ses actifs).

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de 5,07%* sur un an glissant.

* 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 30/09/2019

PERFORMANCE DU SUPPORT

Création	3 mois	6 mois	1 an
15,20%	0,60%	0,93%	5,07%

COMMENTAIRE

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,60% au cours du troisième trimestre 2019 et s'est établie à 115,201 € au 30 septembre 2019.

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 30/09/2019	
Actif net ajusté	149 484 503,38 €
Dernière valeur liquidative (27/06/2019)	115,201 €
Valeur de souscription	115,201 €
Poche Carac Perspectives Immo	60,36%
Poche multigestion	3,52%
Co-investissement	2,54%
Liquidités et autres actifs	33,58%

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 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, 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 :

Aucun mouvement n'a été enregistré au cours du troisième trimestre 2019.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

ALLOCATION ACTUELLE DU PORTEFEUILLE		CIBLE
Poche Carac Perspectives Immo	60,36%	Minimum 60%
Poche multigestion	3,52%	Entre 0% et 20%
Co-investissement	2,54%	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	33,58%	Minimum 5%
TOTAL	100 %	

Liquidités et autres actifs

La société détient, au 30 septembre 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 33,58% 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 5% minimum.

Endettement

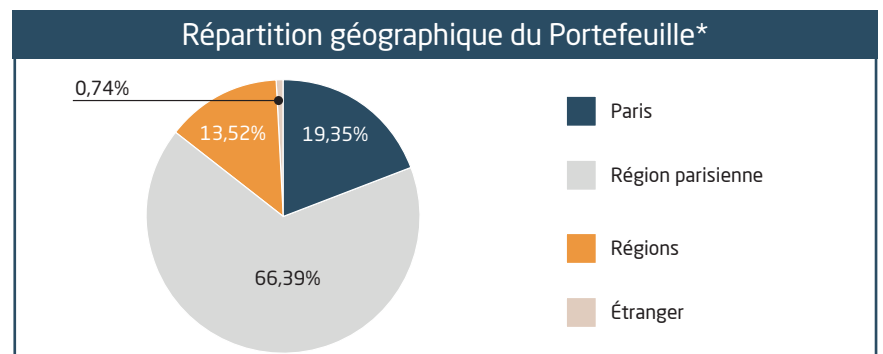
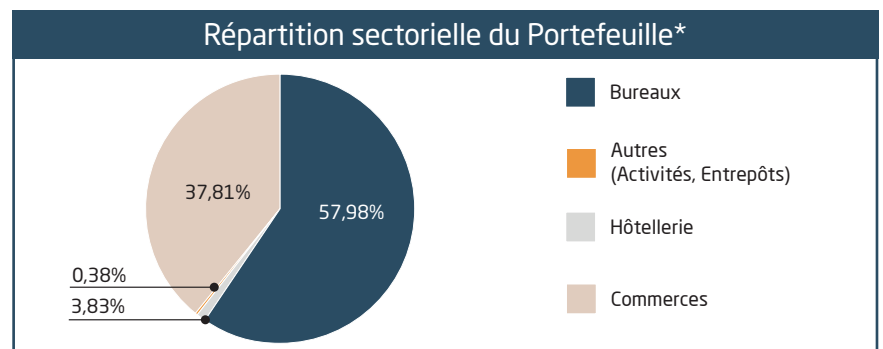
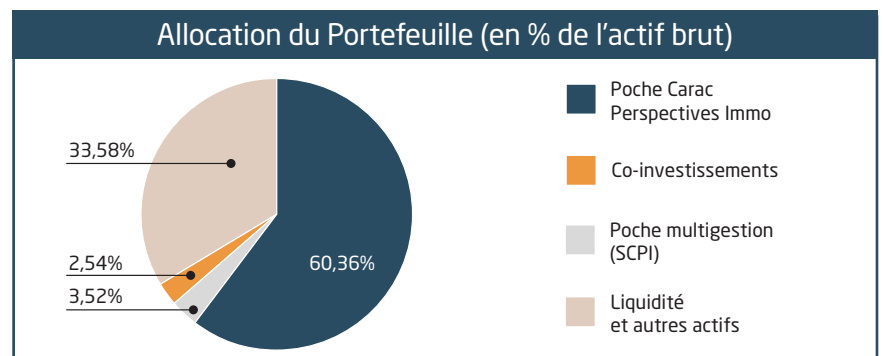
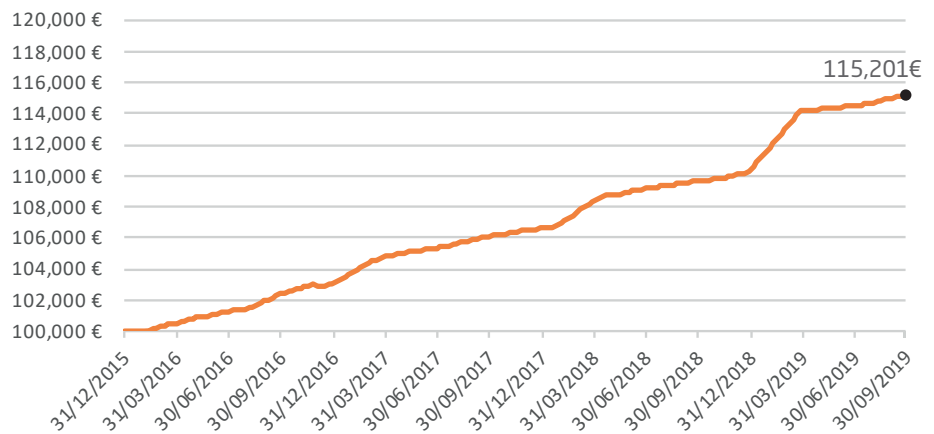
La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

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 septembre 2019, la société n'a pas d'endettement.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

(en euros)



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

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	89 513 860 €	60,36%
SCPI Carac Perspectives Immo		89 490 464 €	60,34%
SCI Immo Sport		23 396 €	0,02%
Poche multigestion	Entre 0% et 20%	5 219 145 €	3,52%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		1 115 208 €	0,75%
SCPI Edissimmo		1 526 766 €	1,03%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,73%
SCPI Eurofoncière 2		1 490 731 €	1,01%
Co-investissement	Entre 0% et 20%	3 774 290 €	2,54%
SCI Winlit		3 774 290 €	2,54%
SCI Arcs Panorama Invest		100 €	0%
Liquidités et autres actifs	Minimum 5%	49 796 708 €	33,58%
Liquidités		49 780 759 €	33,57%
Autres actifs		15 949 €	0,01%
TOTAL		148 304 003 €	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 11 juillet 2019, Aream a signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Boulogne-Billancourt, développant 3 450m² et représentant un volume d'investissement de 22,8 M€ hors droits. La signature de l'acte authentique de vente est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019.

Concernant l'immeuble de bureaux à Toulouse, la signature de la promesse de vente est également prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019.

Le 30 septembre 2019, l'acte authentique de vente des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris 8^{ème} arrondissement, a été signé au prix de 2,1 M€.

Suite à la cession de l'immeuble situé au 12 rue d'Isly, la répartition géographique du portefeuille au 30 septembre 2019 est la suivante : 51,99% à Paris et en Ile de France contre 48,01% en régions. Le portefeuille est composé de bureaux (69,10%) et de locaux commerciaux de centre-ville (30,90%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

POCHE CO-INVESTISSEMENT

La poche de co-investissement correspond aux investissements immobiliers au travers de joint-ventures ou de « clubs deals ».

SCI Winlit - Mama Shelter La Défense

En décembre 2018, Carac perspectives Immo a souscrit un engagement de 10 M€ (34,72% de l'engagement total) aux côtés d'un pool d'investisseurs de premier rang réunis par Aream. La SCI Winlit a acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier, composé d'un bâtiment (R+14) à usage d'hôtel, de 211 chambres totalisant une Surface de Plancher d'environ 9.727m² et 58 places de parking localisé au 10 rue Jean Jaurès à Puteaux (Hauts de Seine). L'immeuble sera exploité en hôtel de catégorie 3 étoiles sous enseigne Mama Shelter dans le cadre d'un bail commercial d'une durée initiale ferme de 12 ans.

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 75 M€.

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue au 1^{er} trimestre 2021 pour une ouverture du Mama Shelter au 2nd trimestre 2021.

SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs Panorama

Carac Perspectives Immo a souscrit un engagement d'investissement de 5 M€ (7,94% de l'engagement total) dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel.

Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1050 lits).

Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence (Paradiski, deuxième domaine skiable de France) et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver.

Un bail commercial a été conclu avec Club Med pour une durée initiale ferme de 12 ans (échéance 2030).

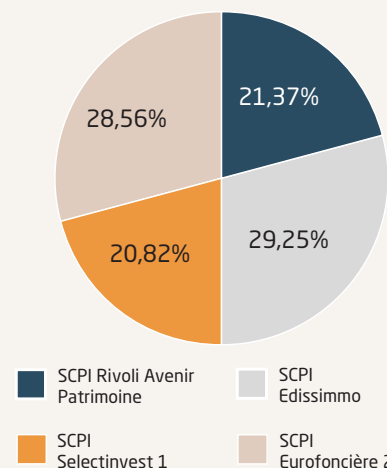
Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 116 M€.

L'acquisition doit être réalisée au cours du 4^{ème} trimestre 2019.

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 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. 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 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

