



SCI Carac  
Perspectives Immo

N°2020/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2020



*Madame, Monsieur,*

La SCI Carac Perspectives Immo fait preuve d'une bonne stabilité face à la crise sanitaire qui nous touche depuis mars 2020 en partie grâce à la diversité de son portefeuille. Nous poursuivons d'ailleurs nos activités d'investissement avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux et de commerces au cours du 4<sup>ème</sup> semestre 2020 et plusieurs projets à l'étude pour 2021.

Nos équipes maintiennent des relations étroites avec l'ensemble des locataires afin de continuer à les accompagner tout au long de cette période inédite et de les soutenir dans la conduite du changement, tout en préservant vos intérêts.

*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 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 +0,52% sur le trimestre écoulé et +4,58%\* sur un an.

Dès le début du mois de mars, face à l'intensification de l'épidémie, ATREAM 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 l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et de commerces d'une surface de 5 433 m<sup>2</sup> situé à Suresnes (92) pour le compte de la SCPI Carac Perspectives Immo.

Au 30 septembre 2020, la poche immobilière du support représente 82,32% de ses actifs dont 72,97% affectés à la SCPI Carac Perspectives Immo détenant un patrimoine composé d'immeubles de bureaux (82,4%) et de locaux commerciaux de centre-ville (17,6%).

Au cours du troisième trimestre 2020, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte comparable aux deux premiers trimestres.

Même si la résistance de Carac Perspectives Immo en 2020 tend à se confirmer, les impacts directs et indirects du reconfinement et de la crise sanitaire, encore difficiles à évaluer, pourraient peser sur les performances des années à venir.



## 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

## CHIFFRES CLÉS au 30/09/2020

Actif net ajusté	202 485 633,50 €
Dernière valeur liquidative (24/09/2020)	120,477 €
Valeur de souscription	120,477 €
Poche Carac Perspectives Immo	72,97 %
Poche multigestion	2,71 %
Poche co-investissements	6,64 %
Liquidités et autres actifs	17,68 %

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

## Gestion suite

●●● Nous poursuivrons 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, 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.



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



## VALEUR LIQUIDATIVE au 30/09/2020

Performance du support	
3 mois	+0,52%
6 mois	+1,22%
1 an	+4,58%
3 ans	+13,54%
Création	+20,48%

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,52% au cours du troisième trimestre 2020 et s'établit à 120,477 € au 30 septembre 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	24/09/2020
Immobilisations	159 950 703 €
(+) Écart de réévaluation	2 987 471 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>162 938 174 €</b>
Créances d'exploitation	- €
(+) Créances diverses	188 934 €
(+) Disponibilités	32 455 645 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>32 644 579 €</b>
Dettes financières	- €
(+) Dettes d'exploitation	235 465 €
(+) Dettes diverses	- €
<b>= Dettes</b>	<b>235 465 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	11 698 626 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	4 560 280 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>202 485 633 €</b>
Nombre de parts existantes	1 680 697,62
Valeur liquidative finale	120,477 €

## Principales lignes du portefeuille

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>		<b>143 354 988 €</b>	<b>72,97%</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	143 329 895 €	72,96%
SCI Immo Sport		25 093 €	0,01%
<b>Poche multigestion</b>		<b>5 319 301 €</b>	<b>2,71%</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	Entre 0% et 20%	1 166 069 €	0,59%
SCPI EDISSIMMO		1 546 482 €	0,79%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 441 €	0,55%
SCPI Eurofoncière 2		1 520 309 €	0,77%
<b>Co-investissement</b>		<b>13 049 091 €</b>	<b>6,64%</b>
SCI Winlit	Entre 0% et 20%	4 054 171 €	2,06%
SCI Arcs Panorama Invest		4 686 549 €	2,39%
De Eemhof BV		4 308 371 €	2,19%
<b>Liquidités et autres actifs</b>		<b>34 733 767 €</b>	<b>17,68%</b>
Liquidités	Minimum 5%	34 047 256 €	17,33%
Autres actifs		686 512 €	0,35%
<b>TOTAL</b>		<b>196 457 147 €</b>	<b>100%</b>

# Composition de l'actif

- ↳ Mouvements de la période : Au cours du troisième trimestre, le support a investi un montant total de 17,5 M€ dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble «Botany» à travers la SCPI Carac Perspectives Immo. Rappel de l'allocation cible du portefeuille :

Allocation actuelle du portefeuille		Cible
Poche Carac Perspectives Immo	72,97 %	Minimum 60%
Poche multigestion	2,71 %	Entre 0% et 20%
Poche co-investissements	6,64 %	Entre 0% et 20%
Liquidités et autres actifs	17,68 %	Minimum 5%
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

## Liquidités et autres actifs

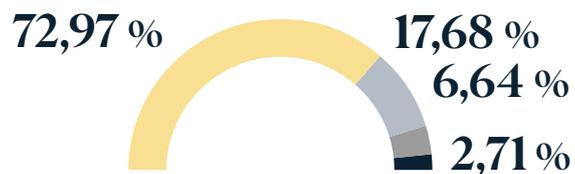
- ↳ La société détient, au 30 septembre 2020, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 17,68% de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec les investissements en cours de réalisation. Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidité est 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 septembre 2020, la société a un endettement bancaire de 7,6%, suite à la mise en place d'un financement hypothécaire de 15 M€ pour l'acquisition de l'immeuble «Botany».

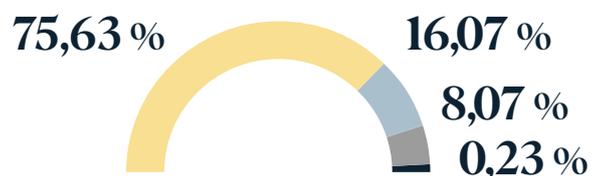
# Allocation de l'actif

## Allocation du portefeuille



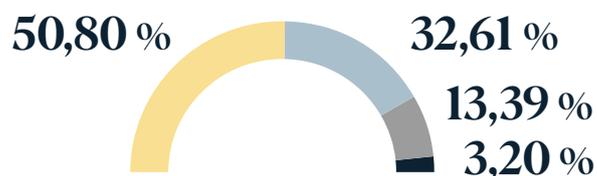
■ Poche Carac Perspectives Immo ■ Poche multigestion  
■ Co-investissement ■ Liquidités et autres actifs

## 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 (72,97% de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Le 31 juillet 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a réalisé l'acquisition de 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€.

Le taux d'occupation financier au 30 septembre 2020 s'élève à 81,3%, en légère baisse par rapport à fin juin 2020 en raison de mesures d'accompagnement locatif en place sur l'immeuble acquis au cours du trimestre.

Par ailleurs, certains locataires se sont vu accorder des franchises de loyers (inférieures à deux mois de loyer) en contrepartie de l'allongement de la durée de leur bail et un locataire TPE a bénéficié d'une franchise de loyer conformément aux préconisations de place énoncées notamment par les associations et fédérations représentatives des bailleurs relatives à la mesure de suspension des loyers au bénéfice des TPE et des PME.

L'ensemble de nos actions de suivi et d'accompagnement des locataires a permis de recouvrer 98% des loyers facturés au titre des neuf premiers mois de l'année 2020 sur la poche Carac Perspectives Immo.

## MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENT

Au 30 septembre 2020, la poche co-investissements (6,64% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (4,45% de l'actif total) et aux Pays-Bas (2,19% 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.).

## ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

**SCI Winlit - Hôtel Mama Shelter en cours de construction** : Le preneur Mama Shelter a fait des demandes de travaux modificatifs, engendrant un décalage supplémentaire de la date de mise à disposition prévisionnelle de 6 semaines. Ces coûts seront compensés par un surloyer à définir une fois l'atterrissage final obtenu, fin novembre. La présentation de la chambre témoin a eu lieu le 5 octobre 2020. La date de livraison recalée serait au 3 novembre 2021.

**SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600** : Après une fermeture le 15 mars 2020 par ordonnance, le Club Med Les Arcs a pu rouvrir ses portes du 27 juin 2020 au 5 septembre 2020.

L'activité estivale du Club Med Les Arcs Panorama a été satisfaisante: 68% de taux d'occupation et un prix moyen de 132 €HT, soit un RevPar de 90€ HT en baisse de 7% par rapport à 2019, malgré une capacité limitée.

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

Le loyer du troisième trimestre n'a pas été recouvré, le traitement de cette créance locative a fait l'objet de discussions avec le preneur.

Le loyer du quatrième trimestre, correspondant à la période de septembre à novembre a été partiellement recouvré (2/3).

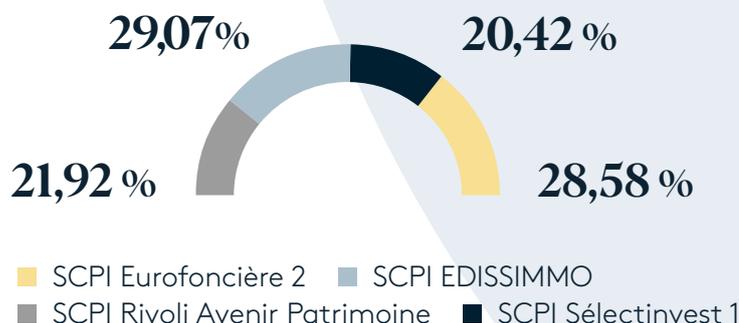
Les perspectives de rendement financier de cette participation pour les deux années à venir sont les suivants : 4,59% pour 2020 et 4,11% sur 2021.

**De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas)** : Le 15 octobre 2020, après des mois de négociations l'avenant au bail a été signé: une franchise de loyer de 1,5 mois au T2 2020 a été accordée ainsi qu'un report de 50% des 1,5 mois restants du T2 2020 payables pour moitié au 31/12/2020 et 31/12/2021. Un loyer minimum garanti à hauteur de 65% du loyer contractuel au S2 2020 et 75% du loyer contractuel au S1 2021 a aussi été accordé. En contrepartie de ces aménagements, une prorogation du bail de 24 mois a été acceptée.

Les perspectives de rendement financier de cette participation pour 2020 et 2021 s'établissent respectivement à +2,28% (impact Covid-19) et + 5,17%.

# Allocation de la poche multigestion

↳ La poche multigestion (2,71% 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 1,6 milliards d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces pour une surface de quasiment 520,000m<sup>2</sup>, à travers 248 actifs et répartis à Paris et région parisienne (74,66% du patrimoine), en province (21,21%) et en Allemagne (4,13%). La distribution du T3 2020 aura un acompte équivalent à celui versé au T1 2020 (6,60€), il pourrait être envisagé un acompte légèrement supérieur aux prévisions pour le dernier trimestre 2020. Le taux de distribution 2020 potentiel est estimé à 3,81% (source Société de gestion).

## 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 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.\*

Au T3 2020, 85% de l'objectif de distribution initialement prévu sera versé, en légère amélioration versus les 80% attendus. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, en fonction des résultats des SCPI et grâce aux réserves distribuables, le dernier acompte pourra être ajusté afin de permettre une distribution annuelle qui se rapproche de l'objectif de distribution avant Covid-19.

## SCPI Eurofoncière 2

### Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 affiche une capitalisation de 261 millions d'euros et détient un portefeuille composé de 101 immeubles pour une surface locative légèrement supérieur à 84,000 m<sup>2</sup>, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 58,96% à Paris et en région parisienne) et en Allemagne (21,06%).

La distribution du T3 2020 aura un acompte équivalent à celui versé au T1 2020 (2,79€), il pourrait être envisagé un acompte légèrement supérieur aux prévisions pour le dernier trimestre 2020. Le taux de distribution 2020 potentiel est estimé à 3,98% (source Société de gestion).

## SCPI Edissimmo

### Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,76 milliards d'euros 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.\*

Au T3 2020, 85% de l'objectif de distribution initialement prévu sera versé, en légère amélioration versus les 80% attendus. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, en fonction des résultats des SCPI et grâce aux réserves distribuables, le dernier acompte pourra être ajusté afin de permettre une distribution annuelle qui se rapproche de l'objectif de distribution avant Covid-19.

\* Données au 30/06/2020

# 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
<b>Commission de gestion</b>			
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
<b>Commission d'investissement et de cession</b>			
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



Les Patios C1 et C2



Center Parcs De Eemhof



Immeuble Positon

# 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

### Site Internet :

[www.atream.com](http://www.atream.com)

### AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)