



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2022/2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022



*Madame, Monsieur,*

Au deuxième trimestre 2022, la SCPI Carac Perspectives Immo a poursuivi sa stratégie de développement en ligne avec les enjeux de transformation du secteur tertiaire. Ce dynamisme associé à la qualité et la diversité de son portefeuille permettent à la SCPI d'afficher un taux de distribution de 4,07 %.

Les équipes d'Atream sont pleinement mobilisées pour poursuivre le développement de la SCPI avec plusieurs opportunités à l'étude, tout en maintenant la vigilance nécessaire liée aux incertitudes macro-économiques actuelles.

*Pascal Savary*

Atream

# Résumé de l'activité trimestrielle

Depuis le début de la crise sanitaire de la Covid-19, les mesures de restriction et de confinement ont eu des effets limités sur la performance de la SCPI Carac Perspectives Immo, notamment grâce à la diversité des immeubles composant son patrimoine (répartition géographique et multiplicité des locataires) et au renforcement du suivi locatif. La fin progressive des restrictions sanitaires augure de bonnes perspectives de sortie de crise. Toutefois, les équipes de gestion d'Atream apportent une attention particulière à l'évolution des attentes des preneurs à bail dans le contexte macro-économique actuel.

Au 30 juin 2022, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,4 % pour un taux d'occupation financier de 97,1 % sur la même période. Ce dernier est en augmentation de +1,6 % par rapport au 31 mars 2022 en raison de la relocation d'une partie des surfaces vacantes de l'actif de Suresnes au 1<sup>er</sup> mars 2022.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,21 € par part au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022. Au titre de l'année 2022, le taux de distribution annualisé prévisionnel de la SCPI est estimé à 4,10 %, sous réserve de l'évolution du contexte macro-économique et international.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. Différentes opportunités d'investissement sont à l'étude, notamment en régions. Une promesse a été signée courant juin pour l'acquisition d'un actif à Grenoble en VEFA.

Données financières	31/12/2021	30/06/2022
Prix de souscription <sup>(2)</sup>	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait <sup>(3)</sup>	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation <sup>(3)(4)</sup>	195,28 €	195,28 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	217,77 €	217,77 €
Nombre d'associés	9	9
Nombre de parts	857 897	873 997
Capital social	128 684 550 €	131 099 550 €
Capitalisation	172 737 675 €	176 038 175 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	10,97 %	11,64 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2022)

192,30 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2022)

192,30 €



**Activité sociale au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 :**

**26 avril 2022 :** Un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2021 a été adressé aux associés.

**15 juin 2022 :** Assemblée Générale annuelle.

**Activité sociale future :**

**8 novembre 2022 :** Conseil de surveillance (proposition de date).

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
2T 2022  
**2,21 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2T 2022 annualisé  
**4,07 %**



Nombre  
d'immeubles  
**18**



Valeur estimée  
du patrimoine  
**180 077 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,2 ans**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**11,64 %**

Taux de recouvrement  
des loyers de la période



Taux d'occupation  
financier de la période<sup>(6)</sup>



Taux d'occupation  
physique de la période



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

(1) Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

(2) Dont commission de souscription égale à 2 % HT.

(3) Voir glossaire page 6.

(4) Valeurs au 31/12/2021 approuvées par l'Assemblée Générale du 15 juin 2022.

(5) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 20 %.

(6) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants.

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

### Acquisition / Promesse

Une promesse a été signée sur un actif de bureaux en état futur d'achèvement à Grenoble. L'immeuble d'environ 8 000 m<sup>2</sup> sera intégralement loué à un locataire de premier plan.

### Arbitrage

Dans le cadre de la stratégie immobilière de la SCPI Carac Perspectives Immo, Aream a initié les processus de cession deux actifs :

- Une promesse de vente de l'actif de Lanta a été signée le 8 avril 2022, au profit d'un investisseur privé au prix de 1 250 000 € HD (correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021), sous condition suspensive de financement. La réitération initialement prévue pour le 8 juillet 2022 a été décalée au 29 juillet 2022 au plus tard.
- La vente l'actif de Woodparc a été signée le 20 juin 2022, au profit de la foncière Inea, au prix de 37 500 000 € HD (correspondant à 11 250 000 € HD en quote part de détention de la SCPI).

### Conséquences de l'épidémie de la Covid-19

Le restaurant « Maison Baltard » à Nogent-sur-Marne n'a pas été en mesure de régler l'intégralité de son impayé locatif (230 K€ HT au 30/06/2022 dont 36 K€ HT antérieur à l'acquisition la SCPI). Afin de prévenir les intérêts de la SCPI Carac Perspectives Immo, la régularisation d'un avenant au bail actant une franchise de loyer de 3 mois pour la période T2 2020 interviendra lorsque la créance sera intégralement recouvrée.

Afin de sécuriser le recouvrement des loyers, les équipes de gestion d'Aream sont en lien régulier avec les locataires. En outre, elles suivent l'actualité liée à la crise sanitaire et le contexte macro-économique, en particulier les projections d'inflation, afin d'en mesurer les potentiels impacts sur l'activité du portefeuille.

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

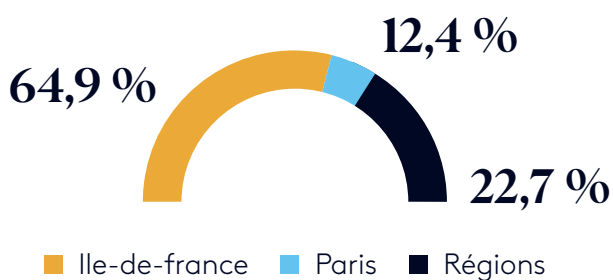
Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	603,00 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Régions	Commerces	Directe	2 528,78 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	432,97 m <sup>2</sup>	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	173,53 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510,00 m <sup>2</sup>	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	146,52 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	585,00 m <sup>2</sup>	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	235,60 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 528,00 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 532,00 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 182,00 m <sup>2</sup>	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 211,53 m <sup>2</sup>	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 438,00 m <sup>2</sup>	31/07/2020	33 716 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 970,86 m <sup>2</sup>	07/12/2020	33 788 431 €
<b>Sous-total détention directe</b>				<b>25 078 m<sup>2</sup></b>		<b>122 322 861 €</b>
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	4 613,80 m <sup>2</sup>	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366,50 m <sup>2</sup>	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 889,00 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 527,00 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 780 159 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>14 396 m<sup>2</sup></b>		<b>53 598 985 €</b>
<b>Total</b>				<b>39 474 m<sup>2</sup></b>		<b>175 921 846 €</b>

## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2022

Au 30 juin 2022, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été estimée à 180 077 000 € HD, à périmètre constant, cette valeur est

en progression de +1,05 % versus le 31 décembre 2021. La prochaine campagne d'expertise sera réalisée pour le 31 décembre 2022.

# Répartition du patrimoine\*



## Allocation géographique



## Allocation sectorielle

↳ Au 30 juin 2022, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 77,3 % à Paris et en Ile-de-France et 22,7 % en régions.

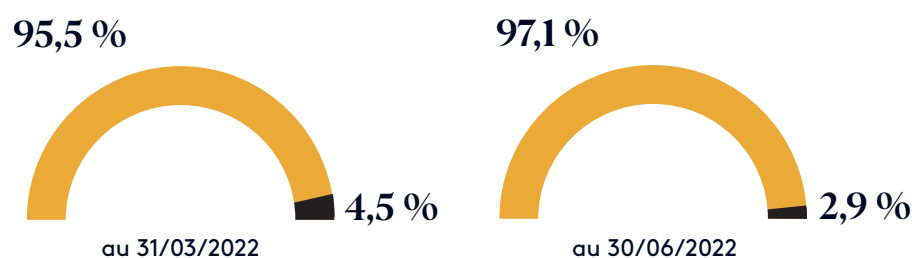
↳ Le portefeuille est composé de bureaux (84,9 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (15,1 %).

\* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 30/06/2022.

## La situation locative

- ↳ Au 30 juin 2022, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 94,4 %. Ce taux est en légère augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 en l'absence de congé délivré, et en raison de la relocation de 1 291 m<sup>2</sup> à Suresnes dont 734 m<sup>2</sup> ont pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2022. En moyenne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, 40 878 m<sup>2</sup> sont loués et 2 412 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation (dont 1 332 m<sup>2</sup> de locaux à Lanta pour un loyer inférieur à 0,7 % du loyer du patrimoine).
- ↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 97,1 %, en augmentation de +1,6 % par rapport au 31 mars 2022 en raison de la relocation d'une partie des surfaces vacantes de l'actif de Suresnes au 1<sup>er</sup> mars 2022.
- ↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 2,9 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,2 années.

### Taux d'occupation financier (TOF)



■ Taux d'occupation financier ■ Taux de vacance financière

📄 Loyers HT et HC encaissés sur la période **2 816 368 €**

📅 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **3,0 ans**

📅 Durée résiduelle des baux du portefeuille **5,2 ans**

### Principales relocations

Néant.

### Principales libérations

Néant.

### Commercialisations en cours

↳ 494 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble Positon avec différentes pistes à l'étude. Quatre commercialisateurs sont mandatés.

↳ A Lanta, 1 332 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux mono-valents (ancien laboratoire de boucherie), ainsi que 29 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux (ancien cabinet de dentiste) suite à la libération de la surface par le locataire Traineau à fin décembre 2021.

Pour rappel l'actif est sous promesse de vente depuis le 8 avril 2022, la vente doit intervenir avant le 29 juillet 2022.

### Contentieux

Aucun contentieux en cours sur le patrimoine.

## L'évolution du capital

	31/12/2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	857 897	0	16 100	-	-	857 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	-	-	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	3 300 500 €	-	-	176 038 175 €

↳ 16 100 parts ont été souscrites au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022. La capitalisation de la SCPI se porte à 176 038 175 € au 30 juin 2022.

↳ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 juin 2022.

## La distribution de revenus

	31/12/2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Total 2022
Distribution trimestrielle <sup>(1)</sup>	8,51 €/part	1,96 €/part	2,21 €/part	-	-	4,17 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,15 %	3,82 %	4,31 %	-	-	4,07 %

(1) En euros par part en plein jouissance.

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

# Glossaire

## **PRIX D'ACQUISITION (AEM) :**

prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

## **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :**

le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :**

le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

## **VALEUR DE RETRAIT :**

montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

## **VALEUR DE RÉALISATION :**

valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

## **TAUX DE DISTRIBUTION :**

division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 150 000 000 €. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 1 500 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 205 € et inclut une commission de souscription de 2 % HT, soit 2,4 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de la souscription.

## Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de gestion.

## Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession ou de retrait (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés sur décision de l'Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une SCPI pouvant statutairement recourir :

- à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs pour financer ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,25, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 26/11/2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.
- En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retrait et les risques, se reporter à la note d'information.

# Les informations générales

## Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Numéro de visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars

## Fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année et totale au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Crédits photos : Patrick Sordaillet, GettyImages.



### Atream

Société par actions simplifiée  
au capital de 263 200 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  
SCPI@atream.com

### 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)

La note d'information de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a reçu le visa AMF : SCPI n° 15-30 en date du 18 décembre 2015. Elle est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités.