



SCPI Carac
Perspectives Immo

N°2022/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022



Madame, Monsieur,

L'immobilier d'entreprise bénéficie de la confiance des investisseurs depuis le début de l'année 2022 malgré le contexte économique et géopolitique incertain lié à la guerre d'Ukraine, l'inflation et la flambée des prix de l'énergie. En France, cette dynamique se reflète dans le volume d'investissement en immobilier d'entreprise qui s'élève à près de 20 Mds€* sur les neuf premiers mois de l'année soit +34 %* sur un an.

Les investissements de la SCPI Carac Perspectives Immo se sont poursuivis au 3^{ème} trimestre et la SCPI maintient de bons résultats sur la période en affichant un taux de distribution de 4,15 %.

Dans un contexte de relative incertitude économique, les équipes d'Atream sont pleinement mobilisées afin de poursuivre la gestion et le développement de la SCPI Carac Perspectives Immo en ligne avec sa stratégie d'investissement.

Pascal Savary

Atream

*CBRE – FIGURES – INVESTISSEMENT France – T3 2022.

Résumé de l'activité trimestrielle

Ce troisième trimestre, qui est dans la continuité des événements de ce début d'année 2022, a été marqué par un contexte d'incertitude économique et géopolitique. Les économies française, européenne et mondiale font face à une période d'inflation : hausse des prix de l'énergie, pénurie des matières premières et durcissement des politiques monétaires.

Concernant plus particulièrement l'activité de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,4 % au 30 septembre 2022, pour un taux d'occupation financier de 97,9 % sur la même période. Ce dernier est en progression de +0,8 % par rapport au 30 juin 2022 en raison de la relocation de surfaces vacantes ainsi que la consommation des franchises consenties au locataire Hotshop, à Boulogne dans le cadre du renouvellement de son bail.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,21 € par part au titre du deuxième trimestre 2022. Au titre de l'année 2022, le taux de distribution annualisé prévisionnel de la SCPI est estimé à 4,20 %, sous réserve de l'évolution du contexte macro-économique et international.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. Une acquisition a été réalisée courant juillet concernant un actif en état futur d'achèvement à Grenoble et des opportunités complémentaires sont à l'étude.

Données financières	31/12/2021	30/09/2022
Prix de souscription ⁽²⁾	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait ⁽³⁾	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation ⁽³⁾⁽⁴⁾	195,28 €	195,28 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾⁽⁴⁾	217,77 €	217,77 €
Nombre d'associés	9	9
Nombre de parts	857 897	961 097
Capital social	128 684 550 €	141 749 550 €
Capitalisation	172 737 675 €	190 593 175 €
Ratio d'endettement ⁽⁵⁾	10,97 %	10,42 %
TRI sur 5 ans ⁽⁶⁾	4,26 %	-

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

192,30 €

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

192,30 €



Activité sociale au 3^{ème} trimestre 2022 :
Néant.

CHIFFRES CLÉS



Distribution
3T 2022
2,21 €/part



Taux de Distribution⁽¹⁾
3T 2022 annualisé
4,15 %



Nombre
d'immeubles
17



Valeur estimée
du patrimoine
181 020 000 €



Durée résiduelle
des baux
4,9 ans



Ratio
d'endettement⁽⁵⁾
10,42 %

Taux de recouvrement
des loyers de la période



Taux d'occupation
financier de la période⁽⁷⁾



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^{er} 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) TRI : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

(7) 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 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022

Acquisition / Promesse

L'acquisition de l'actif de bureaux en état futur d'achèvement à Grenoble a été réalisée en juillet 2022. L'immeuble d'environ 8 000 m² sera livré au 3^{ème} trimestre 2023 et est intégralement loué à un locataire de premier plan (identité confidentielle à ce stade).

Arbitrage

Dans le cadre de la stratégie immobilière de la SCPI Carac Perspectives Immo, Aream a réalisé la cession de l'actif de Lanta en date du 27 juillet 2022, au profit d'un investisseur privé au prix de 1 250 000 € HD (correspondant à la valeur d'expertise au 31 décembre 2021).

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 (255 K€ HT au 30/09/2022 dont 36 K€ HT antérieur à l'acquisition la SCPI, les loyers de ce locataire faisant l'objet d'une garantie locative du vendeur jusqu'au 31 décembre 2023). 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 le solde de la créance sera intégralement recouvré.

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 au contexte macro-économique, en particulier les projections d'inflation et l'évolution des coûts de l'énergie, afin d'en mesurer les potentiels impacts sur l'activité du portefeuille.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

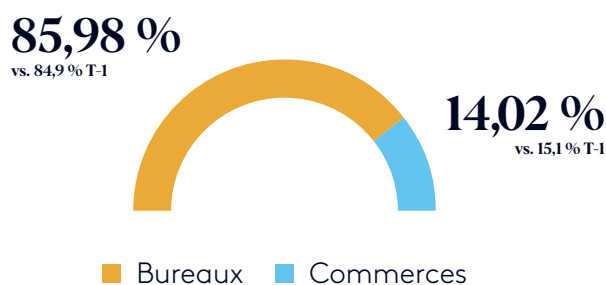
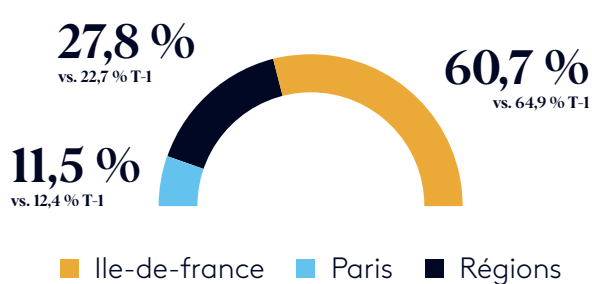
Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	603,00 m ²	23/12/2015	1 904 135 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	432,97 m ²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	173,53 m ²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510,00 m ²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	146,52 m ²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	585,00 m ²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	235,60 m ²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 528,00 m ²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 532,00 m ²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 182,00 m ²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 211,53 m ²	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 438,00 m ²	31/07/2020	33 716 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 970,86 m ²	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m ²	22/07/2022	13 804 980 €
Sous-total détention directe				30 636 m²		134 472 077 €
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	4 613,80 m ²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366,50 m ²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 889,00 m ²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 527,00 m ²	28/11/2019	24 780 159 €
Sous-total détention indirecte contrôlée				14 396 m²		53 598 985 €
Total				45 032 m²		188 071 062 €

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2022

Au 30 septembre 2022, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été estimée à 181 020 000 € HD, à périmètre constant. Cette valeur est en progression de +0,52 % versus le 30 juin 2022, en

raison notamment de la relocation de la dernière cellule vacante de l'actif de Positon à la société Tonwelt (500 m² env.). La prochaine campagne d'expertise sera réalisée au le 31 décembre 2022.

Répartition du patrimoine*



↳ Au 30 septembre 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 valorisation hors droits des actifs immobiliers au 30/09/2022.

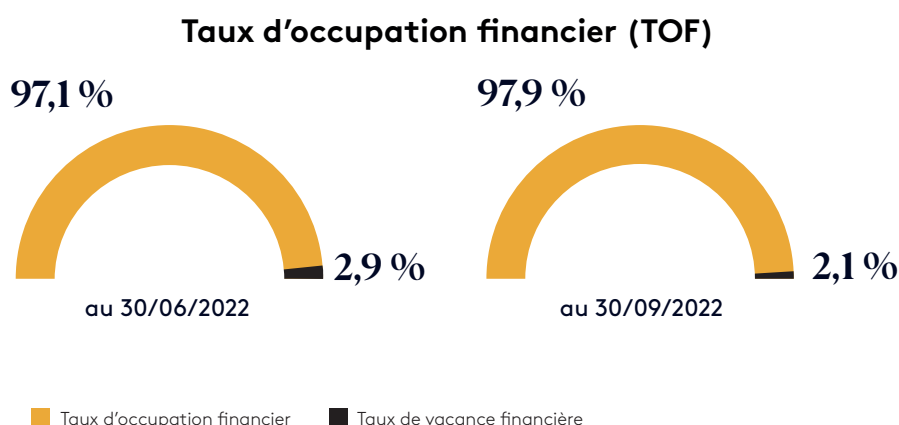
La situation locative

↳ Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 98,5 %. Ce taux est en légère progression par rapport au 2^{ème} trimestre 2022 en l'absence de congé délivré. Il reste un lot vacant de 557 m² à Suresnes, qui fait l'objet d'un engagement de prise à bail au 01/01/2023. Aream anticipe la libération du lot ex-Four Js (323 m² à Suresnes), suite au congé délivré à effet du 1^{er} octobre 2022. Les mandats de commercialisation ont été régularisés au 1^{er} trimestre 2022.

Au 3^{ème} trimestre 2022, 36 622 m² sont loués et 323 m² sont en cours de commercialisation.

↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 97,9 %, en augmentation de +0,8 % par rapport au 30 juin 2022 en raison de la consommation des franchises consenties au locataire Hotshop, à Boulogne dans le cadre du renouvellement de son bail.

↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 2,4 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 4,9 années.



📄 Loyers HT et HC encaissés sur la période **2 182 292 €**

📅 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **2,4 ans**

📅 Durée résiduelle des baux du portefeuille **4,9 ans**

Principales relocations

Relocation de 494 m² de bureaux sur l'immeuble Positon, auprès de la société Tonwelt, pour un loyer annuel de 64 K€ HT HC, sur une durée de 6 ans ferme, avec 6 mois de franchise de loyer.

Principales libérations

Libération d'un local de bureaux en RDC, d'une surface de 323 m² au 1^{er} octobre 2022, à Suresnes et anciennement occupé par le locataire Four Js.

Contentieux

Aucun contentieux en cours sur le patrimoine.

Commercialisations en cours

323 m² de bureaux à Suresnes, suite à la libération des locaux, par l'ancien occupant, Four Js, à compter du 1^{er} octobre 2022.

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	87 100	-	961 097
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	-	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	3 300 500 €	17 855 500 €	-	193 893 675 €

- 87 100 parts ont été souscrites au cours du 3^{ème} trimestre 2022 afin de financer l'acquisition d'un nouvel actif. La capitalisation de la SCPI se porte à 193 893 675 € au 30 septembre 2022.
- Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre 2022.

La distribution de revenus

	31/12/2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Total 2022
Distribution trimestrielle ⁽¹⁾	8,51 €/part	1,96 €/part	2,21 €/part	2,21 €/part	-	6,38 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,15 %	3,82 %	4,31 %	4,31 %	-	4,15 %

(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.

TRI :

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI: il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

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^{er} 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^e 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 Sordoliet, Getty Images.



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

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org