



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2021/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022



*Madame, Monsieur,*

En 2021, la SCPI Carac Perspectives Immo a poursuivi son développement avec de bonnes performances permettant la distribution d'un dividende annualisé de 8,51 € par part (vs. 8,27 € en 2020) soit un taux de distribution annuel de 4,15 % (vs. 4,05 % en 2020).

Les atouts dont fait preuve la SCPI, notamment la diversification de ses actifs tant par leur emplacement en régions que par leurs locataires, lui ont ainsi permis de faire preuve d'une très bonne résilience pendant la période de crise. Son développement se poursuivra en 2022 sur des actifs de qualité en phase avec la transformation du secteur tertiaire et en s'inscrivant dans la stratégie responsable et durable de la SCPI.

*Pascal Savary*

Atream

# Résumé de l'activité trimestrielle

A ce jour, les mesures de restriction et de confinement en raison de la crise sanitaire de la Covid-19 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 à un renforcement du suivi de la relation avec les locataires. La fin progressive des restrictions augure de bonnes perspectives de sortie de crise. Toutefois, les équipes de gestion d'Atream apporte une attention particulière à l'évolution des attentes des preneurs à bail à l'issue de la crise sanitaire.

Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement des loyers atteint 97,8 % pour un taux d'occupation financier de 94,9 % sur la même période. Ce dernier est en augmentation de +2,9 % par rapport au 30 septembre 2021 en raison du changement de mode de calcul de l'indicateur, conformément aux dernières recommandations de l'ASPIM.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 1,93 € par part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un Taux de Distribution équivalent annuel de 3,77 %. Cette distribution permet à la SCPI de verser un dividende annuel global de 8,51 € par part, soit un Taux de Distribution de 4,15 %.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. Différentes opportunités d'investissement sont à l'étude.

Données financières	31/12/2020	31/12/2021
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	7	9
Nombre de parts	857 897	857 897
Capital social	128 684 550 €	128 684 550 €
Capitalisation	172 737 675 €	172 737 675 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	10,97 %	10,97 %

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

192,30 €

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

192,30 €

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
4T 2021  
**1,93 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
4T 2021 annualisé  
**3,77 %**



Distribution  
2021  
**8,51 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2021  
**4,15 %**



Nombre  
d'immeubles  
**19**



Valeur estimée  
du patrimoine  
**188 200 000 €**



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



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**10,97 %**



Activité sociale au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 :  
Néant.

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 31/12/2020 approuvées par l'Assemblée Générale du 15 juin 2021.

(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. A noter que le TOF correspondant au loyer facturé (diminué des franchises accordées aux locataires) divisé par le loyer contractuel s'élève à 91 % au T4 2021.

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021

### Acquisition / Promesse

Néant.

### Arbitrage

Néant.

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

Dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, l'enseigne de restauration « Ma Caille » à Suresnes s'est engagée sur un bail de 9 ans dont 6 ans ferme en contrepartie d'une franchise de loyer de 4,5 mois et d'un apurement immédiat de son impayé, ce qui a pu être constaté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les négociations avec l'enseigne « Maison Baltard » à Nogent-sur-Marne ont également abouti à une franchise de 3 mois (faisant l'objet d'une garantie du vendeur), en contrepartie d'un apurement de l'impayé le jour de la signature. La régularisation de cet accord interviendra au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Afin de sécuriser le recouvrement des loyers, les équipes de gestion d'Atream sont en lien régulier avec les locataires. En outre, elles suivent l'actualité liée à la crise sanitaire, notamment les mesures gouvernementales et l'évolution des attentes des Preneurs, afin d'en mesurer les impacts sur l'activité du portefeuille.

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

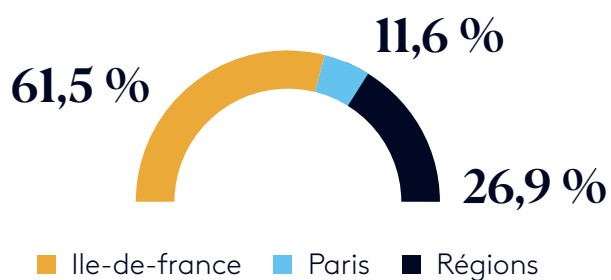
Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	603,00 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Régions	Commerces	Directe	2 528,78 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	432,97 m <sup>2</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	33 776 997 €
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 €
SCI Woodparc - Woodparc	Régions	Bureaux	Indirecte	3 816,00 m <sup>2</sup>	13/12/2017	10 433 910 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>18 212 m<sup>2</sup></b>		<b>64 032 895 €</b>
<b>Total</b>				<b>43 290 m<sup>2</sup></b>		<b>186 355 756 €</b>

## ÉVOLUTIONS DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2021

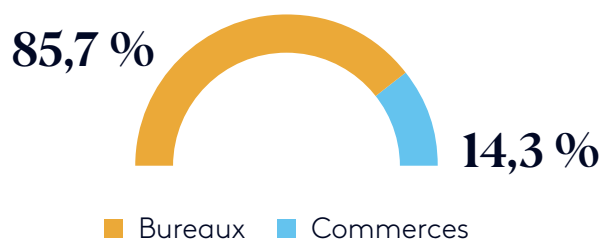
Au 31 décembre 2021, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo est estimée à 188 200 000 € HD, cette valeur est en hausse de +1,85 % par rapport au 30 juin 2021, en raison de la progression des indices de loyer, et de la réévaluation à la hausse de certains actifs comme Nogent-sur-Marne ou Boulogne les Patios bénéficiant de locataires s'étant engagés post-crise sanitaire sur des périodes fermes. La prochaine campagne d'expertise sera réalisée pour le 30 juin 2022.

Pour rappel, la Société de Gestion se doit de proposer une modification du prix de souscription lorsque la valeur de reconstitution dépasse de +/- 10 % le prix de souscription. Sur la base de la valeur du patrimoine de la SCPI estimée au 31 décembre 2021, la valeur de reconstitution est évaluée à 221,60 € par part, soit un niveau supérieur de +8,10 % par rapport au prix de souscription en vigueur (205 €). La Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

# Répartition du patrimoine\*



Allocation géographique



Allocation sectorielle

À Au 31 décembre 2021, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 73,1 % à Paris et en Ile-de-France et 26,9 % en régions.

À Le portefeuille est composé de bureaux (85,7 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (14,3 %).

\* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/12/2021.

## La situation locative

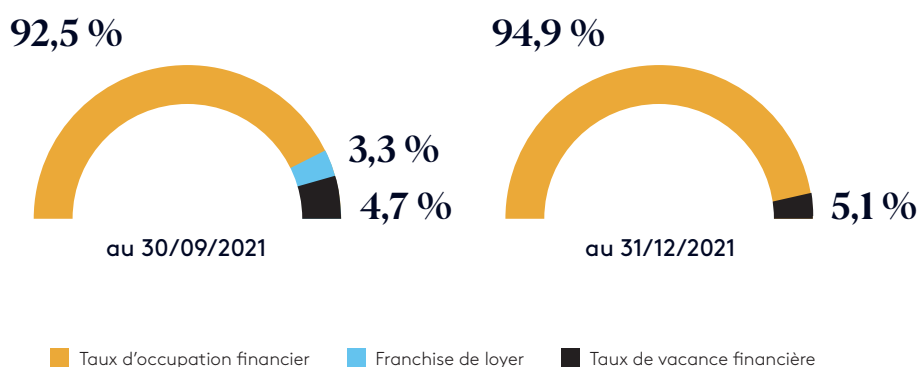
À Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 93,2 %. Ce taux est stable par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 en l'absence de congé délivré, et de relocation de surface vacante.

Au total 40 172 m<sup>2</sup> sont loués et 3 118 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation (dont 1 332 m<sup>2</sup> de locaux monovalents (atelier de boucherie) à Lanta pour un loyer inférieur à 0,7 % du loyer du patrimoine).

À Le taux d'occupation financier s'établit à 94,9 %, en progression (+2,9 %) par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, en raison du changement de mode de calcul de l'indicateur, conformément aux dernières recommandations de l'ASPIM.

À La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 2,8 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,5 années.

### Taux d'occupation financier (TOF)



 Loyers HT et HC encaissés sur la période **2 124 268 €**

 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **2,8 ans**

 Durée résiduelle des baux du portefeuille **5,5 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.

↳ 1 292 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'immeuble Botany à Suresnes (dont le congé reçu par Conselium). Des négociations sont en cours avec un locataire potentiel pour une surface de 1 292 m<sup>2</sup>, pour un engagement de 3 ans ferme.

### Contentieux

Aucun contentieux en cours sur le patrimoine.

↳ A Lanta, 1 332 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux monovalents (ancien laboratoire de boucherie), dont une offre à la vente est en cours d'étude.

## L'évolution du capital

	31/12/2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	857 897	0	0	0	0	857 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	0 €	0 €	0 €	172 737 675 €

↳ Aucune part n'a été souscrite au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 172 737 675 € au 31 décembre 2021.

↳ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2021.

## La distribution de revenus

	31/12/2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Total 2021
Distribution trimestrielle <sup>(1)</sup>	8,27 €/part	2,20 €/part	2,26 €/part	2,12 €/part	1,93 €/part	8,51 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,05 %	4,29 %	4,41 %	4,14 %	3,77 %	4,15 %

(1) En euros par part en plein jouissance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# 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 1500 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 Parisbas 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)