



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2021/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021



*Madame, Monsieur,*

Dans un environnement toujours marqué par la crise sanitaire et ses impacts économiques, la SCPI Carac Perspectives Immo continue d'afficher une bonne résistance grâce à la diversification de ses actifs et à une relation d'étroite proximité avec ses locataires. Ainsi, le montant brut d'acompte distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 atteint 2,20 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 4,3 %. Les perspectives d'investissement pour 2021 sont d'ores et déjà engagées en vue d'acquisitions au 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

Nous restons convaincus que la crise actuelle agit comme un accélérateur des évolutions du secteur et met en avant de nouvelles attentes de la part des locataires. Dans ce contexte, le savoir-faire d'Atream est un atout majeur pour proposer des solutions innovantes adaptées à cette transformation.

*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 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.

Au 31 mars 2021, le taux de recouvrement des loyers atteint 95 % pour un taux d'occupation financier de 95 % sur la même période. Ce dernier est en hausse de +8 % par rapport au 31 décembre 2020 en raison des garanties consenties par le vendeur lors de l'acquisition début décembre 2020 de l'immeuble « Be Office » situé à Nogent-sur-Marne et de la consommation des franchises accordées aux locataires sur les trimestres précédents.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,20 € par part au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, soit un DVM équivalent annuel de 4,29 % en progression par rapport à l'année 2020 (DVM 2020 égal à 4,05 %).

La SCPI poursuivra son activité d'investissement. Plusieurs opportunités d'investissement sont à l'étude en vue d'acquisitions à compter de la fin du deuxième trimestre 2021.

Données financières	31/12/2020	31/03/2021
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	10	10
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 (01/01/2021)

190,39 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2021)

190,39 €



## Activité sociale au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 :

**10 février 2020** : Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue afin de modifier l'article X des Statuts de la SCPI relatif à la détention des parts sociales de la Société.

**17 mars 2021** : Le Conseil de Surveillance s'est réuni en vue de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle 2020. Cette réunion a permis d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et d'évoquer les perspectives financières 2021 de la SCPI.

**22 avril 2021** : Un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2020 a été adressé aux associés.

## Activité sociale future :

**15 juin 2021** : Assemblée Générale annuelle.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
1<sup>er</sup> trimestre 2021  
**2,20 €/part**



DVM<sup>(1)</sup> 1T 2021  
annualisé  
**4,29 %**



Nombre  
d'immeubles  
**19**



Valeur estimée du  
Patrimoine  
**184 480 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,9 ans**



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

Taux de recouvrement  
des loyers sur de la période



Taux d'occupation  
financier de la période



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 sur la valeur de marché est égale à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

(3) Voir glossaire page 6.

(4) Valeurs estimées au 31/12/2020 sous réserve d'approbation 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%.

# Le patrimoine

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021

### Acquisition / Promesse

Néant.

Des projets sont à l'étude pour le deuxième trimestre 2021.

### Arbitrage

Néant.

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

Dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, il n'y a pas eu de nouvelles demandes de franchises ou de report de loyer de la part des locataires.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la négociation, initiée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, avec le locataire Décathlon a abouti et porte sur un renoncement du preneur à donner congé en juillet 2021, en contrepartie d'une franchise d'un mois et demi.

Les mesures de restriction et de confinement se poursuivent en 2021. Les équipes de gestion d'Atream, en lien permanent avec les locataires de la SCPI Carac Perspectives Immo, suivent au plus près les annonces gouvernementales afin d'en mesurer les impacts sur l'activité du portefeuille, qui restent limités. Les seuls établissements en fermeture administrative sont les deux restaurants « Maison Baltard » à Nogent-sur-Marne et « Ma Caille » à Suresnes. Une demande de recherche de successeur a été reçue sur 323 m<sup>2</sup> de bureaux à Suresnes.

## 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 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Régions	Commerces	Directe	2 530 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	433 m <sup>2</sup>	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510 m <sup>2</sup>	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	147 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	585 m <sup>2</sup>	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 528 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 532 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 182 m <sup>2</sup>	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 211 m <sup>2</sup>	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 438 m <sup>2</sup>	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 971 m <sup>2</sup>	07/12/2020	33 788 431 €
<b>Sous-total détention directe</b>				<b>25 080 m<sup>2</sup></b>		<b>122 322 860 €</b>
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	4 614 m <sup>2</sup>	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 367 m <sup>2</sup>	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 889 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 527 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	Régions	Bureaux	Indirecte	3 816 m <sup>2</sup>	13/12/2017	10 433 910 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>18 213 m<sup>2</sup></b>		<b>64 032 895 €</b>
<b>Total</b>				<b>43 293 m<sup>2</sup></b>		<b>186 355 755 €</b>

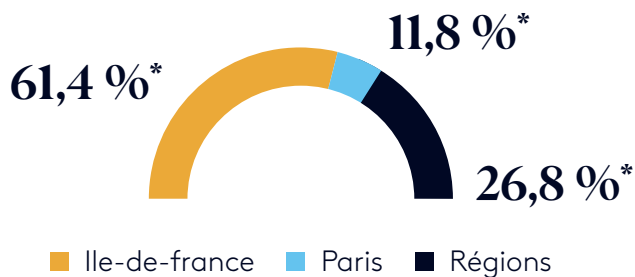
## ÉVOLUTIONS DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2021

Au 31 mars 2021, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo est estimée à 184 480 000 € HD, en légère hausse de 0,07 % par rapport à sa valeur au 31 décembre 2020.

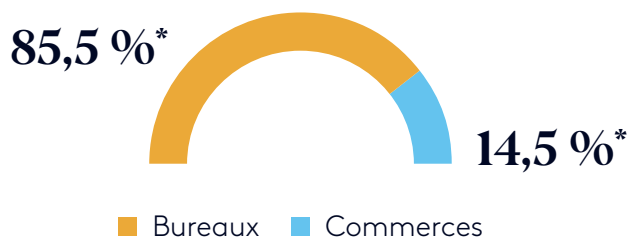
Pour rappel, la Société de Gestion se doit de proposer une modification du prix de souscription lorsque la valeur de reconstitution dépasse de +/- 10 % le prix de souscription.

Sur la base de la valeur du patrimoine de la SCPI estimée au 31 mars 2021, la valeur de reconstitution est évaluée à 218,12 € par part, soit un niveau supérieur de +6,4 % 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

✦ Au 31 mars 2021, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 73,2 % à Paris et en Ile-de-France et 26,8 % en régions.

✦ Le portefeuille est composé de bureaux (85,5 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (14,5 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

\* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/03/2021.

# La situation locative

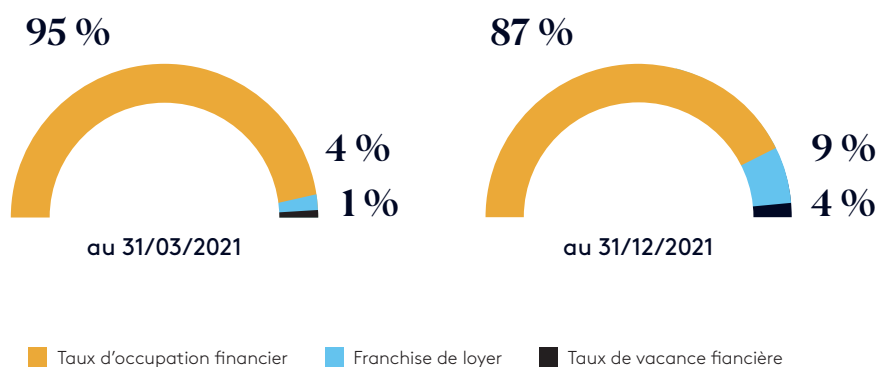
✦ Au 31 mars 2021, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 94 %. Ce taux est en augmentation (+3 %) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, dû principalement à la relocation sur l'immeuble « Be Office » à Nogent-sur-Marne de 1 556 m<sup>2</sup> à la société MATMUT avec une prise d'effet le 01/02/2021, sur une durée ferme de 6 ans à 280 €/m<sup>2</sup> HT HC.

Au total 40 698 m<sup>2</sup> sont loués et 2 555 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 de patrimoine).

✦ Le taux d'occupation financier s'établit à 95 %, en hausse (+8 %) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, grâce à l'acquisition du site de « Be Office » à Nogent-sur-Marne, ainsi que la consommation des mesures d'accompagnement consenties aux locataires sur les trimestres précédents.

✦ La durée résiduelle ferme des baux du portefeuille s'établit à 3 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,9 années.

## Taux d'occupation financier (TOF)



Loyers HT et HC encaissés sur la période  
**1 935 451 €**



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**3 ans**



Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**5,9 ans**

### Principales relocations

Signature d'un bail à effet du 1<sup>er</sup> février 2021, en cours avec la Matmut, sur l'actif « Be Office » de Nogent-sur-Marne, sur 1 556 m<sup>2</sup> pour une durée de 6 ans ferme, et moyennant 18 mois de franchise (partiellement pris en charge par la garantie locative négociée dans le cadre de l'acquisition).

### Principales libérations

Un congé a été reçu du locataire Conselium sur l'immeuble de Suresnes, portant sur une surface de 563 m<sup>2</sup>, pour le 31 juillet 2021.

### Commercialisation en cours

494 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble « Positon » avec différentes pistes à l'étude. A Lanta, 1 332 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux monovalents (ancien laboratoire de boucherie), 729 m<sup>2</sup> de bureaux sur la récente acquisition de l'immeuble « Botany » à Suresnes (hors congé reçu par Conselium).

### Contentieux

Aucun contentieux en cours sur le patrimoine.

## L'évolution du capital

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

- ❏ Aucune part n'a été souscrite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 172 737 675 € au 31 mars 2021.
- ❏ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 mars 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	-	-	-	2,20 €/part
DVM de la période (annualisé)	4,05 %	4,29 %	-	-	-	4,29 %

(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 ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## **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.

## **DVM (TAUX DE DISTRIBUTION SUR LA VALEUR DE MARCHÉ) :**

le taux de distribution sur la valeur de marché est égale à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen 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.

## 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.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Carac Perspectives Immo sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits 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)