



SCI Carac  
Perspectives Immo

N°2021/4

# Bulletin trimestriel d'information

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

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



*Madame, Monsieur,*

L'engagement des équipes d'Atream auprès des preneurs et la qualité de ses actifs ont permis à la SCI Carac Perspectives Immo de maintenir de bonnes performances en 2021 avec une valeur de la part appréciée de 1,86 % au 4<sup>ème</sup> trimestre et de 4,02 % sur l'année.

La solidité dont fait preuve le marché immobilier tertiaire associée à la vision engagée d'Atream pour un immobilier durable sont des atouts clés pour la poursuite du développement de la SCI.

*Pascal Savary*

Atream

# Gestion

Depuis le début de la crise sanitaire, les mesures de restriction et de confinement ont eu des effets modérés sur la performance du support 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 cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 6 M€, cumulant ainsi une collecte globale à fin 2021 de 48 M€. Le montant des investissements réalisés sur le trimestre s'est quant à lui élevé à 12 M€. Ces investissements s'inscrivent dans les mêmes exigences de sélectivité des immeubles et de mutualisation des risques appliqués ces cinq dernières années et nous sommes particulièrement vigilants à la solidité financière des locataires en place et au risque locatif potentiel dans un contexte de faible visibilité macro-économique.

Bien que la SCI Carac Perspectives Immo ait jusque-là démontré une certaine résilience en termes de performance, nous suivons attentivement tout risque potentiel direct et indirect de la crise sanitaire. La fin progressive des restrictions augure néanmoins de bonnes perspectives de sortie de crise.

## Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

La SCPI Carac Perspectives Immo n'a procédé à aucune acquisition sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Plusieurs opportunités d'investissement sont à l'étude en vue d'acquisitions prochaines.

Au 31 décembre 2021, la poche immobilière du support représente 84,31 % de ses actifs dont 65,77 % affectés à la SCPI Carac Perspectives Immo, détenant un patrimoine composé d'immeubles de bureaux (85,7 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (14,3 %).

Dans le cadre du Covid-19, les équipes de gestion ont travaillé à sécuriser les revenus locatifs dans le temps et ont finalisé des avenants aux baux avec les locataires impactés par le contexte sanitaire.

A titre d'illustration, le restaurant « Ma Caille » à Suresnes s'est engagé 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 le restaurant « Maison Baltard » à Nogent-sur-Marne ont abouti à une franchise de 3 mois, 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.

Les équipes de gestion d'Atream conservent un lien permanent avec les différents locataires de la SCPI Carac Perspectives Immo, afin de mesurer les impacts de l'actualité sanitaire et économique sur l'activité du portefeuille.

## 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                 | 200 000 000 € (depuis le 16/03/21)  |
| 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                    |
| OPCI                         | Valeur liquidative                       |
| Autres sociétés immobilières | Valeur liquidative ou actif net réévalué |
| Immeubles                    | Valeur d'expertise                       |

La valeur liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation détaillées à l'Article 9 des Statuts de la Société.

Le gérant a la faculté de constater les ajustements pour risque d'exigibilité, pour différence d'estimation, pour frais et droits et collecte non investie conformément aux dispositions des articles 9.3 à 9.5 des Statuts de la Société.

## DONNÉES au 31/12/2021

|  |                  |
|--|------------------|
| Capital social                           | 106 032 314,42 € |
| Actif net ajusté                         | 268 116 480,25 € |
| Nombre de parts                          | 2 120 646,289    |
| Dernière valeur liquidative (31/12/2021) | 126,431 €        |
| Valeur de souscription                   | 126,431 €        |
| Poche immobilier direct                  | 68,56 %          |
| Poche multigestion                       | 2,05 %           |
| Poche co-investissements                 | 13,70 %          |
| Liquidités et autres actifs              | 15,69 %          |

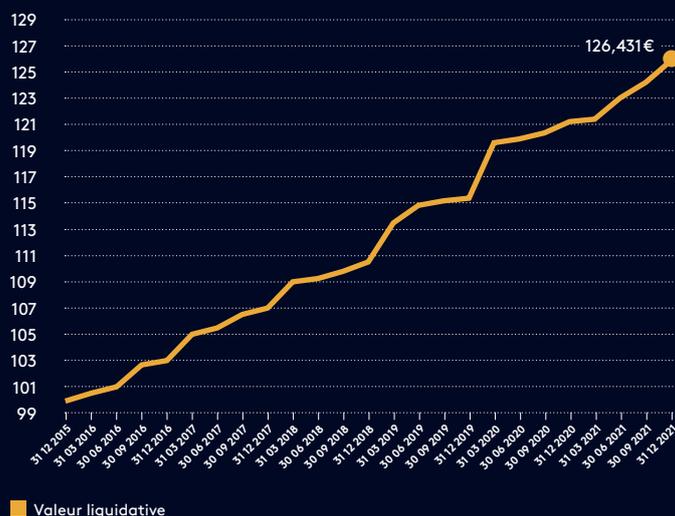
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# Impact de la crise sanitaire sur les participations du Fonds exposées au secteur du Tourisme

Après un premier semestre 2021 qui marquait une légère reprise de l'activité hôtelière, l'été a permis d'accélérer significativement la dynamique touristique, grâce à la levée des restrictions sanitaires et à la poursuite de la vaccination. Cette reprise a été portée par le marché intérieur mais également par la clientèle européenne des pays limitrophes.

La fin progressive des restrictions augure de bonnes perspectives de sortie de crise et la poursuite du rebond de l'activité, des incertitudes importantes demeurant cependant à court terme.

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



## 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 la SCI Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses 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.

## VALEUR LIQUIDATIVE au 31/12/2021

| Performance du support* |          |
|-------------------------|----------|
| 3 mois                  | +1,86 %  |
| 6 mois                  | +2,42 %  |
| 1 an                    | +4,02 %  |
| 3 ans                   | +14,67 % |
| 5 ans                   | +22,65 % |
| Création                | +26,43 % |

\* La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +1,86 % au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et s'est établit à 126,431 € au 31 décembre 2021.

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

# Valeur liquidative au 31 décembre 2021

| Date de valeur liquidative                                  | 30/09/2021           | 31/12/2021           |
|---|----------------------|----------------------|
| Immobilisations   | 205 040 832 €        | 216 086 809 €        |
| (+) Écart de réévaluation                                   | 3 515 148 €          | 3 900 725 €          |
| <b>= Actif immobilisé</b>                                   | <b>208 555 980 €</b> | <b>219 987 534 €</b> |
| Créances d'exploitation                                     | - €                  | - €                  |
| (+) Créances diverses                                       | 231 112 €            | 783 972 €            |
| (+) Disponibilités  | 43 509 802 €         | 40 291 715 €         |
| <b>= Actif circulant</b>                                    | <b>43 740 914 €</b>  | <b>41 075 687 €</b>  |
| Dettes financières  | - €                  | - €                  |
| (+) Dettes d'exploitation                                   | 190 132 €            | 927 272 €            |
| (+) Dettes diverses   | 224 521 €            | 223 309 €            |
| <b>= Dettes</b>   | <b>414 653 €</b>     | <b>1 150 581 €</b>   |
| (+) Ajustement pour risque d'exigibilité                    | - €                  | - €                  |
| (+) Ajustement pour différence d'estimation                 | 12 417 135 €         | 15 877 135 €         |
| (-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie | 7 066 270 €          | 7 673 295 €          |
| <b>ACTIF NET</b>  | <b>257 233 106 €</b> | <b>268 116 480 €</b> |
| Nombre de parts existantes                                  | 2 072 453,515        | 2 120 646,289        |
| Valeur liquidative finale                                   | 124,120 €            | 126,431 €            |

# Composition de l'Actif Immobilier au 31 décembre 2021

| Allocation du portefeuille           | Actifs<br>30/09/2021 | Allocation<br>30/09/2021 | Actifs<br>31/12/2021 | Allocation<br>31/12/2021 |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Poche Carac Perspectives Immo</b> | <b>179 925 997 €</b> | <b>86,27 %</b>           | <b>179 851 892 €</b> | <b>81,76 %</b>           |
| SCPI Carac Perspectives Immo         | 172 414 557 €        | 82,67 %                  | 172 534 177 €        | 78,43 %                  |
| SCI Immo Sport                       | 24 684 €             | 0,01 %                   | 25 254 €             | 0,01 %                   |
| CBI Les Patios D                     | 7 486 756 €          | 3,59 %                   | 7 292 461 €          | 3,31 %                   |
| <b>Poche multigestion</b>            | <b>5 372 556 €</b>   | <b>2,58 %</b>            | <b>5 380 226 €</b>   | <b>2,44 %</b>            |
| SCPI Rivoli Avenir Patrimoine        | 1 166 069 €          | 0,57 %                   | 1 173 740 €          | 0,53 %                   |
| SCPI Edissimmo                       | 1 546 482 €          | 0,74 %                   | 1 546 482 €          | 0,70 %                   |
| SCPI Sélectinvest 1                  | 1 086 441 €          | 0,52 %                   | 1 086 441 €          | 0,49 %                   |
| SCPI Epargne Foncière                | 1 573 564 €          | 0,75 %                   | 1 573 564 €          | 0,72 %                   |
| <b>Co-investissement</b>             | <b>23 257 427 €</b>  | <b>11,15 %</b>           | <b>34 755 417 €</b>  | <b>15,80 %</b>           |
| SCI Winlit                           | 6 966 241 €          | 3,34 %                   | 7 845 105 €          | 3,57 %                   |
| SCI Arcs Panorama Invest             | 4 944 426 €          | 2,37 %                   | 5 332 467 €          | 2,42 %                   |
| De Eemhof BV                         | 4 902 843 €          | 2,35 %                   | 5 099 048 €          | 2,32 %                   |
| SCI Community Invest                 | 6 443 917 €          | 3,09 %                   | 6 388 487 €          | 2,90 %                   |
| SCI Canopée Investissement           | 0 €                  | 0 €                      | 10 090 310 €         | 4,59 %                   |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>208 555 980 €</b> | <b>100 %</b>             | <b>219 987 534 €</b> | <b>100 %</b>             |

# Composition de l'actif

## Mouvements de la période :

- ↳ La SCI a procédé en novembre et décembre 2021 à des prises de participation dans la SCI Canopée Investissement et la SCI Aream Garden Invest.
- ↳ Ces prises de participation représentent un montant maximum de 17 M€, parmi lesquels 11,3 M€ ont été appelés.
- ↳ D'autres projets d'investissement sont par ailleurs à l'étude.

## Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 31/12/2021

| Poche                              | % Actif        | Cible                    |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Poche Immobilier Direct</b>     | <b>68,56 %</b> | <b>Minimum 60 %</b>      |
| dont Carac Perspectives Immo       | 65,77 %        |                          |
| dont CBI Les Patios D              | 2,78 %         |                          |
| <b>Poche multigestion</b>          | <b>2,05 %</b>  | <b>Entre 0 % et 20 %</b> |
| <b>Poche co-investissements</b>    | <b>13,70 %</b> | <b>Entre 0 % et 20 %</b> |
| <b>Liquidités et autres actifs</b> | <b>15,69 %</b> | <b>Minimum 10 %*</b>     |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>100 %</b>   |                          |

\*Minimum de liquidités porté à 10 % début juillet.

## Liquidités et autres actifs

- ↳ La société détient, au 31 décembre 2021, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 15,69 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec les investissements à l'étude sur le portefeuille.
- ↳ Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % début juillet, le seuil de 100 M€ de capital social ayant été dépassé lors de la souscription du 8 juillet 2021.

## Endettement

- ↳ La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de 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 31 décembre 2021, la société n'a pas d'endettement direct.
- ↳ Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
  - 10,97 % pour la poche SCPI Carac Perspectives Immo ;
  - 23,09 % pour la poche Multigestion ;
  - 43,27 % pour la poche Co-Investissements.
- ↳ Taux d'endettement moyen indirect au 31 décembre 2021 : 17,34 %.

# Allocation de l'actif

## Allocation du portefeuille



■ Poche immobilier direct ■ Poche multigestion  
■ Co-investissement ■ Liquidités et autres actifs

## Répartition géographique\*



■ Paris ■ Régions  
■ Région parisienne ■ Étranger

## Répartition sectorielle\*



■ Bureaux ■ Commerces  
■ Hôtellerie/Tourisme ■ Autres (Activités, Entrepôts)

\*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.

## Poche Immobilier Direct

La poche Immobilier Direct (68,56 % de l'actif global) correspond essentiellement à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 65,77 %).

La stratégie d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) localisés en France (Paris/Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,6 % pour un taux d'occupation financier de 94,9 %. Ce dernier est en progression (+2,9 %) par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, en raison du changement de la méthode de calcul de l'indicateur, conformément aux dernières recommandations de l'ASPIIM.

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 de distribution 2021 : 4,15 %**

**Taux d'occupation physique 4T 2021 : 93,2 %**  
(vs. 93,2 % au 3T 2021)

**Taux d'occupation financier 4T 2021 : 94,9 %**  
(vs. 92,5 % au 3T 2021)

**Taux de recouvrement locatif 4T 2021 : 99,6 %**  
(vs. 97,5 % au 3T 2021)

### MOUVEMENTS DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2021, la poche co-investissements (soit 13,70 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs tertiaires d'envergure ou des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (11,75 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,95 % 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).

Cette poche a progressé au 4<sup>ème</sup> trimestre par la prise de participation dans la SCI Canopée Investissement (3,85 %) et dans la SCI Aream Garden Invest (0,46 %).

## ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

### **SCI Winlit - Hôtel Mama Shelter en cours de construction :**

La SCI Winlit a été convoquée pour une Mise à Disposition Anticipée du bâtiment le 8 novembre 2021. La livraison et prise d'effet du bail est prévue fin février 2022, et l'ouverture au public mi-mars 2022.

### Opération en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)

### **SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 :**

Après un fort rebond de l'activité observé cet été, enregistrant des performances en hausse par rapport à 2019 (année de référence), le village a pu rouvrir pour la saison 2021/22 le 11 décembre 2021 avec des perspectives de performances égales à 95 % de l'année 2019. La forte demande de la clientèle domestique et européenne de proximité a compensé la baisse de fréquentation de la clientèle internationale.

Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, 6 mois ont été recouverts sur les 12 mois quittancés, soit un taux de recouvrement de 50 %. Les négociations autour de nouvelles mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 sont en cours de finalisation. Ces mesures devront le cas échéant permettre de sécuriser contractuellement les revenus futurs tout en accompagnant le locataire dans la période de crise sanitaire.

**Taux d'occupation physique 4T 2021 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2021 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2021 : 100 %**

### **De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :**

Les annonces gouvernementales du 18 décembre 2021 ont obligé le parc à fermer l'ensemble des activités intérieures, en ce compris les restaurants et ce jusqu'au 14 janvier 2022. Ces nouvelles restrictions ont impacté les résultats du mois de décembre et continueront d'impacter les performances du parc au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Conformément aux accords COVID 2, le Preneur s'est acquitté de 77 % du loyer contractuel, le taux de recouvrement annuel de atteint 69 % des loyers 2021.

Des négociations ont par ailleurs été menées avec Natixis au cours du trimestre permettant d'obtenir des waivers sur les covenants bancaires de 2021. En contrepartie, Natixis a demandé la suspension des distributions tant que le Groupe PVCP serait sous procédure de conciliation.

**Taux d'occupation physique 4T 2021 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2021 : 77 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2021 : 100 %**

### **De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs De Eemhof (suite) :**

La procédure de conciliation ouverte par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a pris fin le 2 décembre 2021; le groupe a depuis ouvert un mandat ad hoc. La recapitalisation du Groupe est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### **SCI Community Invest - immeuble de bureaux en cours de construction :**

La SCI Community Invest, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 15 septembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m<sup>2</sup>, dont l'achèvement de la construction est prévu en mars 2022.

Il bénéficiera notamment des certifications HQE et BREEAM. Cet immeuble est pré-commercialisé à 80 % via un bail ferme de 9 ans conclu avec Groupama Vie, et bénéficie par ailleurs d'une garantie locative de 24 mois sur les surfaces vacantes.

### Opération en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)

### **SCI Canopée Investissement - Immeuble de bureaux :**

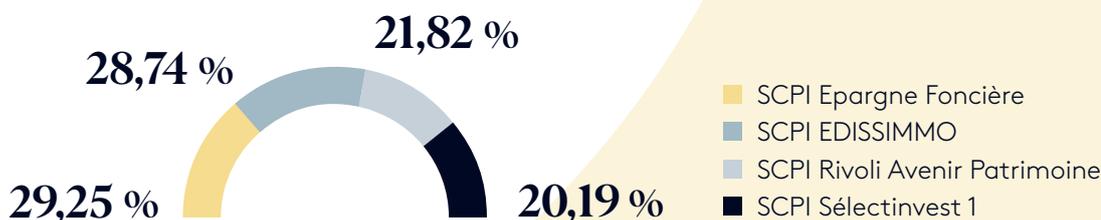
La SCI Canopée Investissement, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m<sup>2</sup> situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le repositionnement de l'actif permettra l'obtention d'une certification BREEAM in use et d'une stratégie ISR basée sur 4 grands thèmes : le remplacement intégral de la façade, la végétalisation des espaces, la rénovation des parties communes et privatives ainsi que le développement et la création de nouveaux services aux utilisateurs.

### **SCI Atream Garden Invest - Immeuble de bureaux :**

Le 17 décembre 2021 la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation dans la SCI Atream Garden Invest, véhicule ayant pour projet d'acquérir un actif d'immobilier tertiaire.

# Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (2,05 % de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprises. L'allocation de cette poche est la suivante :



## SCPI Sélectinvest 1

### Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de presque 1,6 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 242 actifs répartis à Paris et région parisienne (73,14 % du patrimoine), en province (22,58 %) et en Allemagne (4,28 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, la SCPI affiche un taux d'occupation physique en progression à 90,7 % (vs. 90,3 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021) alors que le taux d'occupation financier s'affiche en retrait à 89,3 % (vs. 90,6 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021) en raison d'une augmentation du volume de franchises compensatrices accordées aux locataires ce trimestre.

La confirmation de l'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers permet ainsi à la SCPI de distribuer un acompte au même niveau que celui des trimestres précédents, de 6,51 € par part.

**Taux de distribution 2021 : 4,10 %**

## SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

### Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,7 Mds € investis dans un patrimoine composé de 184 immeubles, principalement des bureaux (82,52 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'élevait à 82,74 % (vs. 82,93 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021).

L'objectif de distribution de revenus 2021 est compris entre 10 € et 10,80 € par part, à comparer à une distribution de revenus 2020 qui s'est élevée à 10,50 € par part.

**Taux de distribution 3T 2021 : 3,16 % équivalent annuel**

## SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

### Acquisition : novembre 2016

Pour rappel, afin de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié, la SCPI Eurofoncière 2 a fusionné avec la SCPI Epargne Foncière le 15 janvier 2021 (avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021). A ce titre, la SCI Carac Perspectives Immo a conservé 2 057 parts et touché le montant du rompu (soit 475,03 €).

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de près de 4,5 Mds€ et détient un portefeuille composé de 429 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 62,92 % à Paris et en région parisienne) et en Allemagne (7,45 %).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, la SCPI affiche un taux d'occupation physique stable à 92,2 % (vs. 92,3 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021) et un taux d'occupation financier à 89,1 % (vs. 89,0 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021).

La confirmation de l'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers permet ainsi à la SCPI de distribuer un acompte au même niveau que celui des trimestres précédents, de 9,09 € par part.

**Taux de distribution 2021 : 4,40 %**

## SCPI Edissimmo

### Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,9 Mds € investis dans un patrimoine composé de 191 immeubles, principalement des bureaux (75,29 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 81,83 % (vs. 81,55 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021). L'objectif de distribution de revenus 2021 est compris entre 8,30 € et 9 € par part, à comparer à une distribution de revenus 2020 qui s'est élevée à 8,93 € par part.

**Taux de distribution 3T 2021 : 3,37 % équivalent annuel**

# 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 %                      | 0 %                 | Valeur des actifs               |
| Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société | 0 %                      | 0,15 %              | Prix d'acquisition / de cession |

\*Taux annualisé



**Club Med Les Arcs Panorama**  
SCI Arcs Panorama Invest



**Les Patios C1 et C2**  
SCPI Carac Perspectives Immo



**Center Parcs De Eemhof**  
De Eemhof Invest BV



**Immeuble Positon**  
SCPI Carac Perspectives Immo



**Immeuble Be Office**  
SCPI Carac Perspectives Immo



**Immeuble Mérignac**  
SCI Community Invest

# 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.

## 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 la SCI Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses 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.

## 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

La SCI 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.



Crédits photos : Patrick Sordaliet, GettyImages, Aream.

## **Aream**

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@aream.com

## **Site Internet :**

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

## **AMF :**

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