



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2022/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023



*Madame, Monsieur,*

En 2022 le marché de l'investissement immobilier a globalement bien résisté à une année atypique ponctuée par des événements financiers et géopolitiques comme l'inflation, la guerre d'Ukraine, l'envolée des prix de l'énergie ou le changement de politique monétaire (entraînant la remontée des taux). Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en France présentent d'ailleurs une quasi-stabilité sur l'année avec 26,1 Mds € investis en léger recul par rapport à 2021 (-1 %).

La SCPI Carac Perspectives Immo poursuit son développement en 2022 avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 8 000 m<sup>2</sup> au sein de la métropole Grenobloise et affiche des performances permettant la distribution d'un dividende de 8,65 € par part (vs. 8,51 € en 2021) soit un taux de distribution annuel de 4,22 % (vs. 4,15 % en 2021).

Son développement continuera en 2023 avec des actifs en phase avec la transformation du secteur tertiaire et s'inscrivant dans la continuité de sa stratégie responsable et durable.

Atream

\*Source : CBRE.

Pascal Savary

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 a été marqué par un pic d'inflation atteignant 6,2 %, avec une moyenne sur l'année 2022 de 5,2 % selon l'INSEE, en France. Un taux record et jamais vu depuis près de quarante ans (source Banque Mondiale). Pour contrer cette inflation, la Banque Centrale Européenne a décidé en juillet 2022 de modifier sa politique monétaire, par la remontée des taux directeurs, en effaçant une décennie de taux inférieurs à 1 % (voire de taux négatifs). La traduction de cette politique est une augmentation cumulée de 250 bps, correspondant à la plus grande augmentation des taux depuis la création de l'euro.

Concernant plus particulièrement l'activité de la SCPI Carac Perspectives Immo, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,9 % au 31 décembre 2022, pour un taux d'occupation financier de 97,2 % sur la même période. Ce dernier est en léger recul de 68 Pbs par rapport au 30 septembre 2022 en raison du départ effectif d'un locataire de l'immeuble Botany à Suresnes.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,27 € par part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Au titre de l'année 2022, le taux de distribution de la SCPI est de 4,22 %, soit en augmentation de 20 bps par rapport aux estimations 2022.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude en IDF et en région.

Données financières	31/12/2021	31/12/2022
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 €	201,39 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	217,77 €	221,90 €
Nombre d'associés	9	9
Nombre de parts	857 897	961 097
Capital social	128 684 550 €	141 749 550 €
Capitalisation	172 737 675 €	193 893 675 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	10,97 %	10,50 %
TRI sur 5 ans <sup>(6)</sup>	-	4,28 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2023)

174,78 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2023)

174,78 €



Activité sociale au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 :

Néant.

A venir :

7 mars 2023 : Conseil de Surveillance

21 juin 2023 : Assemblée Générale

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
4T 2022  
2,27 €/part



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
4T 2022 annualisé  
4,22 %



Distribution 2022  
8,65 €/part



Taux de Distribution 2022  
4,22 %



Nombre  
d'immeubles  
18



Valeur estimée  
du patrimoine  
192 830 000 €



Durée résiduelle  
des baux  
5,79 ans



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
10,50 %

Taux de recouvrement  
des loyers de la période



Taux d'occupation  
financier de la période<sup>(7)</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 31/12/2022 qui devront être approuvés par les associés lors de la prochaine Assemblée Générale.

(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 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

### Acquisition / Promesse

Aucune acquisition n'a été réalisée durant la période.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé durant la période.

### Suivi des créances locatives

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 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.

Au sein du patrimoine, seul le restaurant situé au sein de l'ensemble immobilier à Nogent-sur-Marne n'a pas été en mesure de régler l'intégralité de ses loyers.

Dans le cadre d'une procédure de conciliation, un échéancier d'apurement d'impayés est attendu pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Au 31 décembre 2022, la créance locative de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 305 K€ HT (i.e. loyers, taxes et charges).

## 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	558 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 904 135 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	421 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	379 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	578 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	1 586 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 061 m <sup>2</sup>	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m <sup>2</sup>	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 473 m <sup>2</sup>	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 948 m <sup>2</sup>	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m <sup>2</sup>	22/07/2022	13 804 980 €
<b>Sous-total détention directe</b>				<b>30 420 m<sup>2</sup>*</b>		<b>134 472 077 €</b>
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	3 804 m <sup>2</sup>	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366 m <sup>2</sup>	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 900 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 738 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 780 159 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>13 808 m<sup>2</sup>*</b>		<b>53 598 985 €</b>
<b>Total</b>				<b>44 228 m<sup>2</sup>*</b>		<b>188 071 062 €</b>

\*Chiffres arrondis à l'unité.

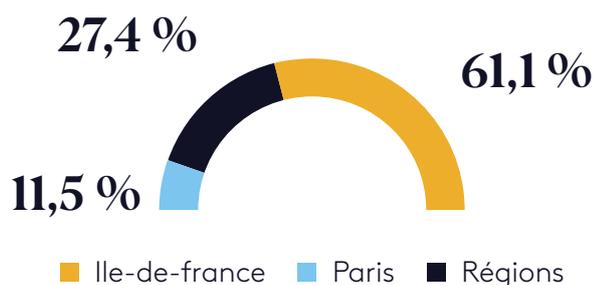
## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2022

Au 31 décembre 2022, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été estimée à 192 830 000 € HD. L'augmentation de 6,5 % par rapport aux valeurs du 30 septembre 2022 est due à l'intégration de la valorisation de la dernière acquisition en VEFA, et prend en compte les cessions de Lanta. La valorisation à

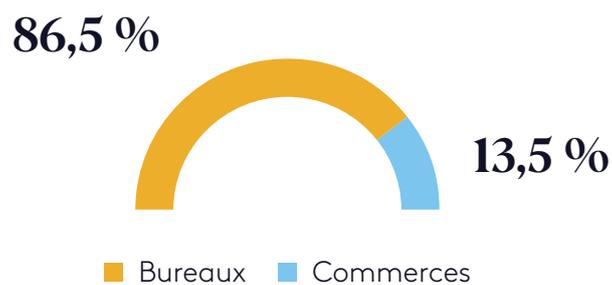
périmètre constant des actifs reste stable (-0,02 %) par rapport aux valeurs du 30 septembre 2022.

La prochaine actualisation des expertises sera réalisée au le 30 juin 2023.

# Répartition du patrimoine\*



## Allocation géographique



## Allocation sectorielle

↳ Au 31 décembre 2022, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 72,6 % à Paris et en Ile-de-France et 27,4 % en régions.

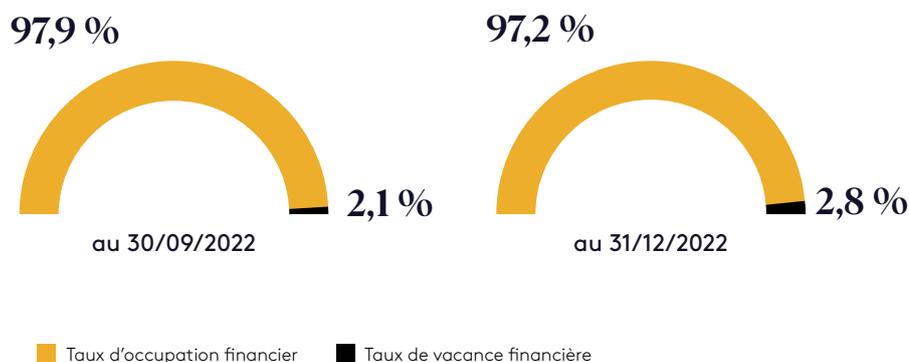
↳ Le portefeuille est composé de bureaux (86,5 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,5 %).

\* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 31/12/2022.

# La situation locative

- ↳ Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 98,04 %. Ce taux est en léger recul par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 (-46 Pbs) en raison de la libération du locataire 4 J's d'un local de 323 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Botany à Suresnes.
- ↳ Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, 44 912 m<sup>2</sup> sont loués et 880 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation dont 557 m<sup>2</sup> reloués pour le locataire Citron à Suresnes avec une date de prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.
- ↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 97,2 %, en léger recul de 68 Pbs par rapport au 30 septembre 2022 en raison du départ d'un locataire de l'immeuble Botany à Suresnes.
- ↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,8 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,8 années.

## Taux d'occupation financier (TOF)



↳ Loyers HT et HC encaissés sur la période **2 281 523 €**

↳ Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **3,8 ans**

↳ Durée résiduelle des baux du portefeuille **5,8 ans**

### Principales relocations

Prise à bail par un acteur de la transition énergétique d'une surface de 557 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Botany à Suresnes sur une durée ferme de 3 ans. Prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### Principales libérations

Libération à Suresnes d'un local de bureaux au rez-de-chaussée, d'une surface de 323 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> octobre 2022.

### Commercialisations en cours

323 m<sup>2</sup> de bureaux à Suresnes, suite à la libération des locaux à compter du 1<sup>er</sup> octobre 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	87 100	0	961 097
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	3 300 500 €	17 855 500 €	0	193 893 675 €

- ⚡ Aucune part n'a été souscrite au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. La capitalisation de la SCPI se porte à 193 893 675 € au 31 décembre 2022.
- ⚡ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2022.

## La distribution de revenus

	31/12/2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Total 2022
Distribution trimestrielle*	8,51 €/part	1,96 €/part	2,21 €/part	2,21 €/part	2,27 €/part	8,65 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,15 %	3,82 %	4,31 %	4,31 %	4,22 %	4,22 %

\* 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<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.

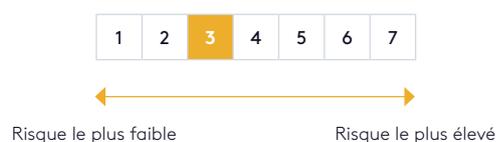
# Les informations générales

## 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 €
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars

## Echelle de risques

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



## 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.



### 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)