



SCPI Carac
Perspectives Immo

N°2020/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2021



Madame, Monsieur,

La SCPI Carac Perspectives Immo a démontré une bonne résilience en 2020 malgré la crise sanitaire et ce, grâce à son portefeuille diversifié et sa proximité avec les locataires sur l'ensemble du territoire français.

Atream, pour le compte de la SCPI Carac Perspectives Immo, a d'ailleurs acquis un actif au cours du 4^{ème} trimestre : l'immeuble Be Office à Nogent-Sur-Marne. Cette nouvelle acquisition détient des certifications environnementales qui s'inscrivent dans la stratégie responsable et durable de notre SCPI.

Nous restons confiants dans la capacité du secteur tertiaire à poursuivre sa transformation notamment en offrant plus de services à ses utilisateurs.

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.

Conformément aux anticipations relatives aux conséquences économiques de la crise sanitaire, une légère diminution des valeurs des immeubles a eu lieu à la fin de l'année. La valeur d'expertise au 31 décembre 2020 s'établit à 184 360 000 € hors droits hors frais, portant la valeur de reconstitution par part à 217,91 € contre 223,31 € au 31 décembre 2019 (-2,42%).

Au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement des loyers atteint 98% pour un taux d'occupation financier de 87%. Ce dernier est en hausse (+3%) par rapport au 30 septembre 2020 en raison de l'acquisition début décembre de l'immeuble « Be Office » situé à Nogent-sur-Marne et de la consommation des franchises accordées aux locataires sur les trimestres précédents.

Le montant de la capitalisation de la SCPI s'établit à 172 737 675 € à fin 2020, en hausse de 29 612 045 € sur le trimestre.

La SCPI Carac Perspectives Immo verse un acompte sur dividendes de 2,76€ par part en pleine jouissance au titre du quatrième trimestre 2020, établissant ainsi le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2020 à 4,05%.

Perspectives d'activité 2021 :

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

CHIFFRES CLÉS



Distribution
4^{ème} trimestre 2020
2,76 €/part



Nombre d'immeubles
19



Durée résiduelle
des baux
5,8 ans



DVM⁽¹⁾ 2020
4,05 %



Valeur d'expertise HD
184 360 000 €



Ratio
d'endettement⁽⁵⁾
11,36 %

Données financières	31/12/2019	31/12/2020
Prix de souscription ⁽²⁾	200,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait ⁽³⁾	196,00 €	200,90 €
Valeur de réalisation ⁽³⁾⁽⁴⁾	200,71 €	195,42 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾⁽⁴⁾	223,31 €	217,91 €
Nombre d'associés	10	10
Nombre de parts	571 406	857 897
Capital social	85 710 900 €	128 684 550 €
Capitalisation	114 281 200 €	172 737 675 €
Ratio d'endettement ⁽⁵⁾	N/A	11,36%

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

190,39 €

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

190,39 €



Activité sociale au 4^{ème} trimestre 2020 :

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 2 décembre 2020 afin de dresser l'analyse de l'activité de la SCPI depuis le premier trimestre 2020, l'atterrissage pour l'année considérée et d'évoquer les perspectives pour l'année 2021.

Activité sociale future :

10 février 2021 : Assemblée Générale Extraordinaire et Conseil de Surveillance.

17 mars 2021 : Conseil de Surveillance.

15 juin 2021 : Assemblée Générale annuelle.

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 de réalisation et de reconstitution estimées au 31/12/2020.

(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 4^{ÈME} TRIMESTRE 2020

Acquisition / Promesse

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis le 7 décembre 2020 l'immeuble « Be Office » situé sur le parvis de la gare de Nogent-sur-Marne. Livré en 2018, l'immeuble développe près de 6 000 m², principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Construction Very Good, HQE Réalisation niveau « Excellent » et Effinergie+ 2013.

Arbitrage

Néant.

Conséquences de l'épidémie de Covid-19

Dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, des discussions ont été menées avec certains locataires au cours des deuxième et troisième trimestres 2020, se traduisant par des mesures d'accompagnement en contrepartie de l'allongement de la durée des baux. Toutefois, ces négociations ont eu un impact limité sur la valeur du patrimoine de la SCPI.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, aucune nouvelle mesure d'accompagnement locatif n'a été accordée.

Les mesures de restriction et/ou de confinement devraient se poursuivre 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.

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 ²	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Régions	Commerces	Directe	2 530 m ²	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	433 m ²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m ²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510 m ²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	147 m ²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	585 m ²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m ²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 528 m ²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 532 m ²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 182 m ²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 211 m ²	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 438 m ²	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 971 m ²	07/12/2020	33 788 431 €
Sous-total détention directe				25 080 m²		122 322 860 €
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	4 614 m ²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 367 m ²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 889 m ²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 527 m ²	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	Régions	Bureaux	Indirecte	3 816 m ²	13/12/2017	10 433 910 €
Sous-total détention indirecte contrôlée				18 212 m²		64 032 895 €
Total				43 293 m²		186 355 755 €

ÉVOLUTIONS DES VALEURS D'EXPERTISES AU 31 DÉCEMBRE 2020

L'expert immobilier a valorisé le patrimoine en tenant compte du contexte et des conditions de marché actuelles ainsi que des aménagements de loyer accordés aux locataires.

Au 31 décembre 2020, l'expert immobilier a évalué le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo à 184 360 000 € HD, en légère diminution de 1,2% par rapport à la valeur au 30 juin 2020 à périmètre constant. Cette diminution est due principalement à l'augmentation de la prime de risque sur

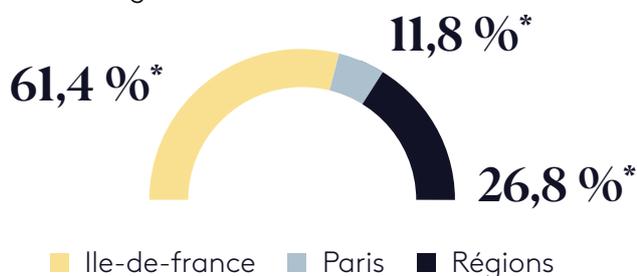
les actifs commerces, et l'allongement des hypothèses de re-commercialisation pour les locaux vacants.

Sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur au prix de souscription (217,91 € vs. 205 €). La Société de Gestion n'anticipe pas de révision du prix de la part.

Répartition du patrimoine

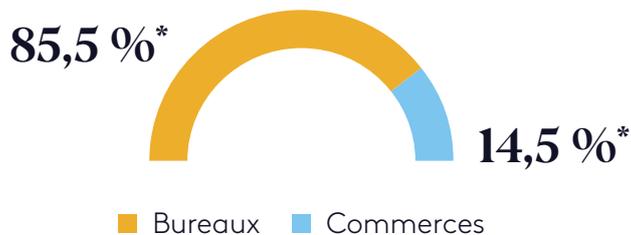
Allocation géographique

⚡ Au 31 décembre 2020, 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.



Allocation sectorielle

⚡ 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 31/12/2020.

L'exposition du patrimoine de la SCPI en Ile-de-France et sur les actifs de bureaux a progressée à la hausse, +15,2% et +8,3% respectivement, suite à l'acquisition début décembre 2020 de l'immeuble « Be Office ».

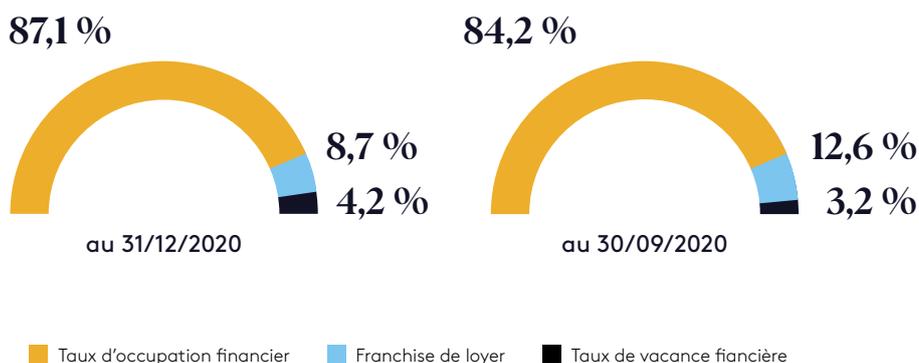
La situation locative

⚡ Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 91%. Ce taux est en légère baisse par rapport au 3^{ème} trimestre 2020, dû principalement à l'acquisition de l'actif de Nogent-sur-Marne « Be Office » et de l'intégration de ses 1 556 m² vacants (pour lesquels un bail est en cours de signature avec la société Matmut pour une prise d'effet le 01/02/2021, pour une durée de 6 ans ferme à 280 €/m²).

⚡ Le taux d'occupation financier s'établit à 87%, en hausse par rapport au 3^{ème} trimestre, 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 3,2 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,8 années.

Taux d'occupation financier (TOF)



🏠 Loyers HT et HC encaissés sur la période **1 866 417 €**

📅 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **3,2 ans**

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

Principales relocations

Signature d'un bail à effet du 1^{er} février 2021, en cours avec la Matmut, sur l'actif de Nogent-sur-Marne « Be Office », sur 1 556 m² 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

Suite à la liquidation judiciaire en cours du locataire SFEP (171 m²) sur le site de Suresnes « Botany », Atream s'est rapproché du liquidateur afin de récupérer les clefs et commercialiser la surface.

Commercialisation en cours

494 m² de bureaux sur l'immeuble « Positon » avec différentes pistes à l'étude. A Lanta, 1 332 m² de locaux commerciaux monovalents (ancien laboratoire de boucherie), 728 m² de bureaux sur la récente acquisition de l'immeuble « Botany » à Suresnes (en ce compris la libération SFEP).

Contentieux

Suite à la vente du site de Montpellier, et du désordre survenu, dont l'origine était la vétusté, et le mauvais entretien de la toiture appartenant à la commune de Montpellier, l'expert avait rendu un rapport le 6 octobre 2020, dont la conclusion était la prise en charge du désordre par la mairie. Nous restons dans l'attente du jugement final qui doit être rendu par le tribunal.

L'évolution du capital

	31/12/2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	571 406	47 171	7 665	87 206	144 449	857 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	114 281 200 €	9 434 200 €	1 533 000 €	17 877 230 €	29 612 045 €	172 737 675 €

↳ 144 449 parts ont été souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2020. Le montant de la capitalisation de la SCPI s'établit à 172 737 675 € au 31 décembre 2020.

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

La distribution de revenus

	31/12/2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Total 2020
Distribution trimestrielle ⁽¹⁾	8,28 €/part	1,59 €/part	1,74 €/part	2,18 €/part	2,76 €/part	8,27 €/part
DVM de la période (annualisé)	4,14%	3,18%	3,48%	4,29%	5,41%	4,05%

(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 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^e année et totale au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



Crédits photos : Patrick Sordaillet, GettyImages.



Atream

Société par actions simplifiée
au capital de 256 600 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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