



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2023/2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023



*Madame, Monsieur,*

Dans le prolongement des résultats du premier trimestre de l'année 2023, où le taux d'occupation physique a atteint 99,3 % et le taux d'occupation financier s'est établi à 99,1 %, l'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividende de 2,08 € par part au titre du deuxième trimestre. Ce versement correspond à un taux de distribution annualisé de 4,08 %.

Ces résultats de la SCPI Carac Perspectives Immo nous permettent de rester confiants quant à son développement qui continue en 2023 avec des projets d'acquisition d'actifs en phase avec les attentes des utilisateurs et s'inscrivant dans sa stratégie d'investissement responsable et durable.

*Pascal Savary*

Atream

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le second trimestre 2023 a été marqué par un léger rebond de l'économie française avec une croissance de 0,2 %, soutenue par la production industrielle et le commerce extérieur, et malgré une consommation des ménages en repli (-0,2 % ; sources INSEE). L'inflation quant à elle ralentit mais reste élevée (+5,6 % en mars 2023). Cette tendance s'explique par un ralentissement des prix de l'énergie ce trimestre, cependant les prix du secteur alimentaire continuent d'augmenter. L'INSEE anticipe une inflation moyenne sur l'année 2023 de 5,4 %.

Au 30 juin 2023, dans un contexte où le marché de l'immobilier d'entreprise connaît un ralentissement en raison des hausses des taux de rendement immobiliers et de l'instabilité macro-économique, la société de gestion demeure très attentive au risque d'ajustements des valeurs d'expertises. Dans cette optique, une campagne de valorisation de l'ensemble du portefeuille a été entreprise, aboutissant à des résultats sans impact significatif sur la performance et les valeurs des parts de la SCPI.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,1 % au 30 juin 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,1 % également sur la même période.

Avec des taux d'occupation stables sur la période, le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,08 € par part au premier trimestre 2023, soit un taux de distribution annualisé de 4,08 %.

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

Données financières	31/12/2022	30/06/2023
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>	201,37 €	201,37 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	221,92 €	221,92 €
Nombre d'associés	9	9
Nombre de parts	961 097	961 097
Capital social	141 749 550 €	141 749 550 €
Capitalisation	190 593 175 €	190 593 175 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	10,50 %	10,15 %
TRI sur 5 ans <sup>(6)</sup>	4,28 %	4,28 %

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

174,78 €

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

174,78 €



**Activité sociale au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 :**  
**21 juin 2023 :** Assemblée Générale annuelle.

**A venir :**

**Novembre 2023 :** Conseil de surveillance.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
2T 2023  
**2,08 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2T 2023 annualisé  
**4,08 %**



Nombre  
d'immeubles  
**18**



Valeur estimée  
du patrimoine  
**191 330 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,6 ans**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**10,15 %**

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 approuvées 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 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

### 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, l'évolution des coûts de l'énergie et la dynamique de télétravail, afin d'en mesurer les potentiels impacts sur l'activité du portefeuille.

Au sein du patrimoine, le restaurant situé au sein de l'ensemble immobilier à Nogent-sur-Marne qui fait l'objet d'impayés récurrents, a été mis en redressement judiciaire en date du 28 avril 2023 ; la période d'observation se terminera fin octobre 2023. Les impayés de ce locataire sont couverts par une garantie locative vendeur jusqu'au 31/12/2023.

## 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	5 972 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>30 445 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>44 253 m<sup>2</sup>*</b>		<b>188 071 062 €</b>

\*Chiffres arrondis à l'unité.

## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2023

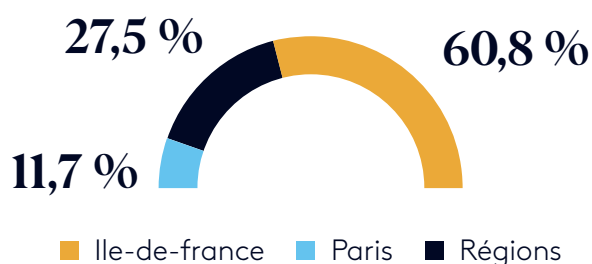
Consécutivement à la remontée des taux directeurs, et à la croissance des valeurs locatives, au 30 juin 2023, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été estimée par l'expert BNP à 191 330 000 € HD, soit une diminution de -0,78 % en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2022.

Cette baisse relativement modérée de la valeur vénale est principalement permise par les bons fondamentaux des

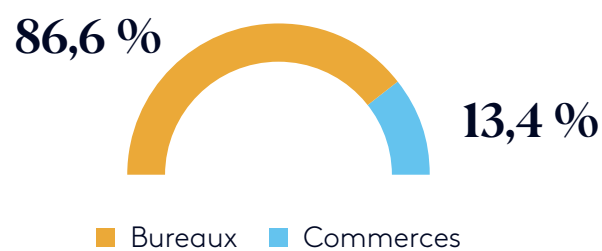
actifs détenus par le véhicule, correctement positionnés dans leurs différents marchés.

La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 31 décembre 2023.

# Répartition du patrimoine\*



Allocation géographique



Allocation sectorielle

↳ Au 30 juin 2023, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 72,5 % à Paris et en Ile-de-France et 27,5 % en régions.

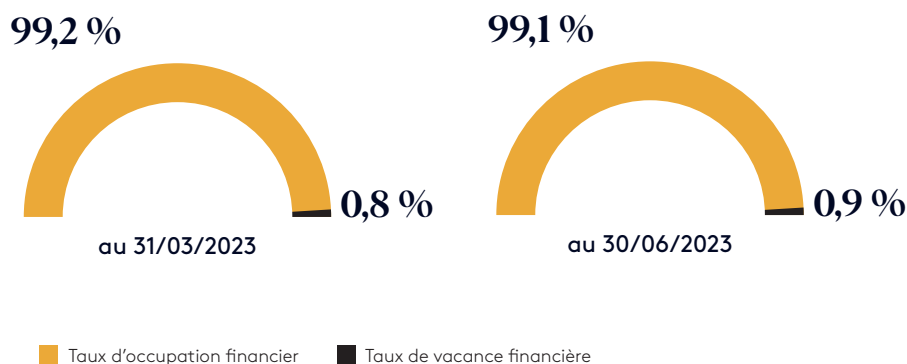
↳ Le portefeuille est composé de bureaux (86,6 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,4 %).

\*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 30/06/2023.

## La situation locative

- ↳ Au 30 juin 2023, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 99,3 %. Ce taux est stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 en raison de l'absence de congé délivré par les preneurs.
- ↳ Au 30 juin 2023, 44 589 m<sup>2</sup> sont loués, et 323 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation suite au départ du locataire Four JS au T4 2022 de l'immeuble Botany à Suresnes.
- ↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 99,1 %, il est stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, en raison de l'absence de nouvelles surfaces vacantes au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.
- ↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,5 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,6 années.

### Taux d'occupation financier (TOF)



Loyers HT et HC encaissés sur la période  
**2 598 979 €**

Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**3,5 ans**

Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**5,6 ans**

## Principales relocations

Néant.

## Principales libérations

Aucune libération sur la période, mais un congé a été délivré par l'agence BNP du site de Levallois Greffulhe (147 m<sup>2</sup> et 0,7 % du loyer annuel HT HC) à effet du 31 décembre 2023. Les commercialisateurs sont en cours de sélection, en vue d'une mise sur le marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

## Commercialisations en cours

323 m<sup>2</sup> de bureaux à Suresnes, suite à la libération des locaux à au T4 2022.

## Contentieux

Aucun contentieux en cours sur le patrimoine, à l'exception de la mise en redressement judiciaire du locataire Maison Baltard à Nogent sur Marne. Dans ce contexte, afin de protéger les intérêts de la SCPI, un conseil a été mandaté pour accompagner le bailleur durant la phase de redressement. La période d'observation devrait se terminer le 27 octobre 2023.

# L'évolution du capital

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	961 097	0	0	-	-	961 097
Parts compensant les retraits	0	0	0	-	-	0
Collecte nette	190 593 175 €	0 €	0 €	-	-	190 593 175 €

- ⚡ Aucune part n'a été souscrite au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023. La capitalisation de la SCPI se porte à 190 593 175 € au 30 juin 2023.
- ⚡ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 juin 2023.

# La distribution de revenus

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle*	8,65 €/part	2,09 €/part	2,08 €/part	-	-	4,17 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,22 %	4,08 %	4,08%	-	-	4,08 %

\*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



### Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

### Revenus Fonciers

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 issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

### Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### 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.



### Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

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)