



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2020/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2020



*Madame, Monsieur,*

La SCPI Carac Perspectives Immo fait preuve d'une bonne stabilité face à la crise sanitaire qui nous touche depuis mars 2020 en partie grâce à la diversité de son portefeuille. Nous poursuivons d'ailleurs nos activités d'investissement avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux et de commerces au cours du 4<sup>ème</sup> semestre 2020 et plusieurs projets à l'étude pour 2021.

Nos équipes maintiennent des relations étroites avec l'ensemble des locataires afin de continuer à les accompagner tout au long de cette période inédite et de les soutenir dans la conduite du changement, tout en préservant vos intérêts.

*Pascal Savary*

Atream

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le confinement pour cause de pandémie de Covid-19 et la crise sanitaire ont eu, à ce jour, des effets limités sur la performance, 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. Le taux de recouvrement sur les 9 premiers mois de 2020 s'élève à 98 %.

À date, au regard des incertitudes sanitaires et économiques, une stabilisation des valeurs des immeubles est anticipée à la fin de l'année notamment celles des actifs les plus qualitatifs.

Le taux d'occupation financier au 30 septembre s'élève à 84,2 %, en hausse par rapport à fin juin 2020 en raison de l'acquisition fin juillet de l'immeuble de Suresnes, et de la consommation des franchises accordées aux locataires sur le 2<sup>ème</sup> trimestre.

Au 30 septembre 2020, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles répartis sur le territoire français.

Le montant de la capitalisation de la SCPI s'établit à 143 125 630 € au 30 septembre 2020 (+ 18 M € sur le trimestre).

Le taux de recouvrement des loyers sur l'année (98%) permet d'améliorer le niveau de distribution trimestrielle de la SCPI et distribuer 2,18 € par part en pleine jouissance au titre du troisième trimestre équivalent à un DVM annualisé de 4,25% (vs. 3,40% au 2<sup>ème</sup> trimestre).

Au dernier trimestre, la SCPI poursuivra son activité d'investissement. L'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et de commerces en Île-de-France est d'ores et déjà programmée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Marché des parts<sup>(4)</sup>

	31/12/2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Cumulé fin 2019
Parts souscrites sur la période	571 406	47 171	7 665	87 206	-	713 448
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	-	0
Collecte brute	114 281 200 €	9 434 200 €	1 533 000 €	17 877 230 €	- €	143 125 630 €

Classification	SCPI à capital variable
Visa AMF	SCPI n°15-30 du 18 décembre 2015

## REVENUS DISTRIBUÉS

Distribution 2019	8,28 €
Dont réserves et plus-values	1,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2019 <sup>(1)</sup>	4,14 %
1 <sup>er</sup> Trimestre 2020	1,59 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	1,74 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	2,18 €
Prochaine distribution	Février 2021

## CHIFFRES CLÉS au 30/09/2020

Données financières	
Prix de souscription	205,00 €
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	200,71 €
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	223,31 €
Nombre d'associés	9
Nombre de parts	713 448 parts
Capital social	107 017 200 €
Capitalisation	143 125 630 €
Ratio d'endettement <sup>(3)</sup>	10,66%

Données immobilières	
Nombre d'immeubles	18
Surface totale	37 320 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	84,2%
Taux d'occupation physique	93,6%
Loyers encaissés du trimestre	1 577 921 €
Surface vacante	2 383 m <sup>2</sup>

**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 de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

(2) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2019 approuvées par l'Assemblée Générale le 09 juillet 2020.

(3) Calculé sur la base de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI.

(4) Commentaire: au 30 septembre 2020 aucune part n'est en attente de retrait.

# Évolution du patrimoine

## Acquisition / Promesse

Acquisition fin juillet 2020 de l'immeuble le Botany, à Suresnes, d'une surface totale de 5 438 m<sup>2</sup>, loué à 10 locataires générant un loyer de 1,65 M€ annuel, ainsi qu'un lot vacant de 557 m<sup>2</sup>.

## Arbitrage

Néant.

## Évènements survenus depuis le 30 juin 2020

Dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19, des aménagements de paiements de loyer, franchises et renégociations ont été consentis et menés avec certains locataires. À noter toutefois qu'à l'échelle du portefeuille, ces demandes sont mineures et n'ont pas eu d'impacts sur la valeur du portefeuille.

## Principaux actifs du patrimoine

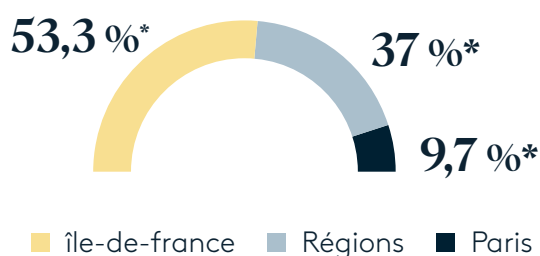
Immeuble	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Commerces	D	603 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Commerces	D	2 530 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Commerces	D	433 m <sup>2</sup>	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Commerces	D	174 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Commerces	D	510 m <sup>2</sup>	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Commerces	D	147 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Commerces	D	585 m <sup>2</sup>	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Commerces	D	236 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Bureau	D	1 528 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Bureau	D	2 532 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Bureau	D	1 182 m <sup>2</sup>	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Bureau	D	3 211 m <sup>2</sup>	04/02/2020	8 057 599 €
Botany	Bureau	D	5 438 m <sup>2</sup>	31/07/2020	34 004 893 €
<b>Sous-total détention directe</b>			<b>19 108 m<sup>2</sup></b>		<b>88 759 877 €</b>
SCI Immo Sport - Décathlon	Commerces	I	4 614 m <sup>2</sup>	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Bureau	I	4 367 m <sup>2</sup>	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Bureau	I	1 889 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Bureau	I	3 527 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	Bureau	I	3 816 m <sup>2</sup>	13/12/2017	10 433 910 €
<b>Sous-total détention indirecte</b>			<b>18 212 m<sup>2</sup></b>		<b>64 032 895 €</b>
<b>Total</b>			<b>37 320 m<sup>2</sup></b>		<b>152 792 772 €</b>

# Répartition du patrimoine

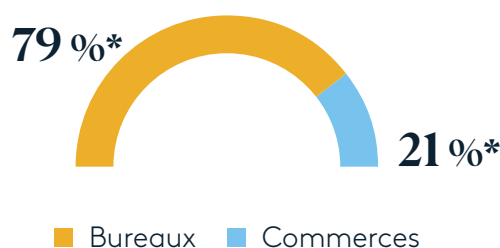
La répartition géographique du portefeuille au 30 septembre 2020 est la suivante : 63% à Paris et en Ile de France contre 37% en régions.

Le portefeuille est composé de bureaux (79%) et de locaux commerciaux de centre-ville (21%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Allocation géographique



Allocation sectorielle

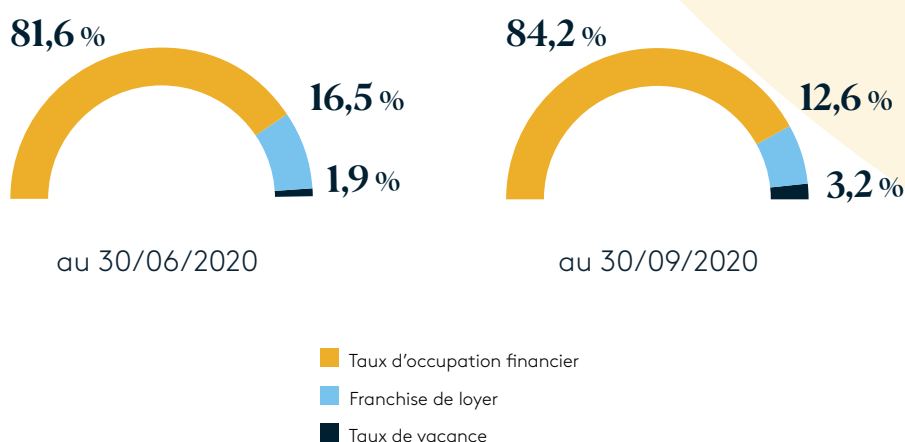


\* Répartitions en fonction des loyers au 30 septembre 2020.

# La situation locative


- Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, s'établit à 93,6%. Ce taux est constant comparé à juillet 2020 après la signature d'un nouveau bail sur l'immeuble Boulogne Galliéni (218 m<sup>2</sup>) et l'intégration du lot vacant de Suresnes Botany (557 m<sup>2</sup>).
- Le taux d'occupation financier s'établit à 84,2%, en hausse par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre, grâce à l'acquisition du site de Botany à Suresnes, ainsi que la consommations des mesures d'accompagnement consenties aux locataires sur le 2<sup>ème</sup> trimestre.
- La durée résiduelle ferme des baux du portefeuille s'établit à 2,87 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,66 années.

Taux d'occupation financier (TOF)



 Loyers HT et HC encaissés sur la période  
**1 577 921 €**

 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**2,87 ans**

 Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**5,66 ans**

## Principales relocations

Signature du bail avec le locataire FASTLANE à effet du 1<sup>er</sup> août 2020 sur l'immeuble Gallieni à Boulogne-Billancourt au loyer annuel de 350 €/m<sup>2</sup> pour une durée 3/6/9 ans.

## Principales libérations

Néant.

## Commercialisation en cours

494 m<sup>2</sup> sur le Positon avec différentes pistes à l'étude, à Lanta, 1 332 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux monovalents (ancien laboratoire de boucherie), 557 m<sup>2</sup> de bureaux sur la récente acquisition du Botany à Suresnes

## Contentieux

Suite à la vente du site de Montpellier, un désordre est survenu dont l'origine était la vétusté et le mauvais entretien de la toiture appartenant à la commune de Montpellier. Une réunion d'expertise s'est tenue le 12 juin 2020. Le pré-rapport de l'expert a été reçu le 6 octobre 2020 dont voici les conclusions :

- le sinistre principal est dû à un défaut d'étanchéité de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- la mairie doit prendre en charge les conséquences du sinistre en sa qualité de propriétaire pour un montant évalué à 2 000 € HT, les travaux sont réalisables en 48 h excluant tout préjudice pour le locataire (BNP Paribas).

# 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 dupatrimoine augmentée de la valeur nette de l'actif de la société.

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

## **TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) :**

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

# 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 200 € et inclut une commission de souscription de 2% HT, soit 2,4% TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de la souscription.

## Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

## Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

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

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

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la note d'information.

# Les informations générales

## Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Numéro de visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars

### Fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année et totale au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



### 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](http://www.atream.com)

### AMF :

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