



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Madame, Monsieur,

Ce premier trimestre est l'un des meilleurs qu'a connu l'Europe en termes d'investissement dans l'immobilier tertiaire sur son début de période. Cependant, la fin de celui-ci a été marquée par la crise sanitaire et les décisions gouvernementales qui ont eu un impact significatif sur les commerces et les bureaux.

Dans ce contexte inédit, nos équipes de la SCPI Carac Perspectives Immo ont maintenu des relations étroites avec l'ensemble de nos locataires afin de mettre en place des mesures d'accompagnement.

Grâce à un portefeuille offrant une bonne diversification, nous avons toute confiance dans la capacité de la SCPI à traverser cette crise et à reprendre son activité de manière sereine.

Pascal SAVARY
Président de Aream

Revenus distribués

Distribution 2019	8,28 €
Dont réserves et plus-values	1,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2019 ⁽¹⁾	4,14 %
1 ^{er} trimestre 2020	1,59 €
Prochaine distribution	août 2020

(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.

Chiffres Clés au 31/03/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾	194,05 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	215,89 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	618 577 parts
Capital social	92 786 550 €
Capitalisation	123 715 400 €

DONNÉES IMMOBILIÈRES

Nombre d'immeubles	17
Surface totale	31 573 m ²
Taux d'occupation financier	87,1 %
Taux d'occupation physique	94,39 %
Loyers encaissés du trimestre	1 306 050 €
Surface vacante	1 742 m ²

(2) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2018 approuvées par l'Assemblée Générale le 28 juin 2019.

Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 1^{er} trimestre 2020 ont été de 9 434 200 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 123 715 400 €, au 31 mars 2020.

Le 4 février 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Positon », immeuble de bureaux à Toulouse d'une surface totale de 3 459m², représentant un volume d'investissement de 7 920 000€ AEM.

Au 31 mars 2020, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo est réparti sur 17 actifs différents en France.

Le revenu distribué au titre du 1^{er} trimestre 2020 est de 1,59 € par part en pleine jouissance.

Les membres du Conseil de Surveillance se réuniront le 5 juin 2020 afin de préparer l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 30 juin 2020 et évoquer la revalorisation du prix de part.

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire et conformément à l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, l'Assemblée Générale annuelle se tiendra exceptionnellement à huis clos. Les associés auront la possibilité de voter pour chacune des résolutions par l'intermédiaire d'un bulletin de vote par correspondance à envoyer à la société de gestion par voie postale ou par voie électronique (les modalités seront détaillées dans la convocation à l'Assemblée Générale).

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	571 406	47 171	-	-	-	618 577
Parts compensant les retraits	0	0	-	-	-	0
Collecte brute	114 281 200 €	9 434 200 €	- €	- €	- €	123 715 400 €

Commentaire : Au 31 mars 2020 aucune part n'est en attente de retrait.

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ **Acquisition :** en date du 4 février 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Positon », immeuble de bureaux à Toulouse, d'une surface totale d'environ 3 459m² en partie loués à Airbus, représentant un volume d'investissement de 7 920 000€ AEM.

➤ **Arbitrage :** néant.

➤ **Évènements survenus depuis le 31 décembre 2019 :** Dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19, nous vous informons que l'ensemble des locataires du portefeuille ont été contactés afin de confirmer la poursuite de leurs activités suite aux arrêtés du 14 et 17 mars 2020. A ce jour, nous surveillons particulièrement nos locataires commerçants directement impactés par cette situation sans précédent. Nous avons été informés récemment de la fermeture du Décathlon à Toulouse et avons pris contact avec les exploitants des commerces de Lanta et Blagnac afin de suivre leur situation. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution de la situation.

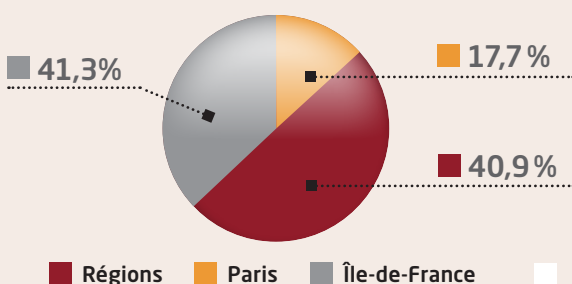
Nos Property Managers assurent également la gestion courante, technique et comptable de l'ensemble des actifs et nous échangeons quotidiennement avec eux afin d'assurer le suivi de l'activité au regard du contexte actuel et de son évolution. Dans ce cadre, nous vous tiendrons régulièrement informés du recouvrement des loyers sur l'ensemble de la période de confinement.

➤ Principaux actifs du patrimoine :

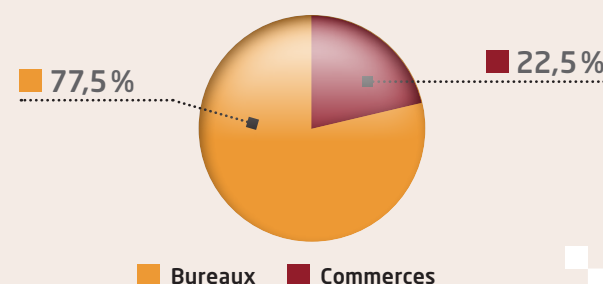
Placements immobiliers	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Commerces	D	603 m ²	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Commerces	D	2 728 m ²	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Commerces	D	421 m ²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Commerces	D	174 m ²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Commerces	D	510 m ²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Commerces	D	147 m ²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Commerces	D	585 m ²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Commerces	D	236 m ²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Bureau	D	1 559 m ²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Bureau	D	2 532 m ²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Bureau	D	1 182 m ²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Bureau	D	3 459 m ²	04/02/2020	8 057 599 €
Sous-total détention directe			14 135 m²		
SCI Immo Sport - Décathlon	Commerces	I	4 487 m ²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Bureau	I	4 366 m ²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Bureau	I	1 889 m ²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Bureau	I	3 492 m ²	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	Bureau	I	3 204 m ²	13/12/2017	10 433 910 €
Sous-total détention indirecte			17 438 m²		
TOTAL			31 573 m²		

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE



ALLOCATION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 décembre 2019

Suite à l'acquisition de l'immeuble Positon, la répartition du portefeuille au 31 mars 2020 est la suivante: 59,1% à Paris et en Ile-de-France contre 40,9% en régions.

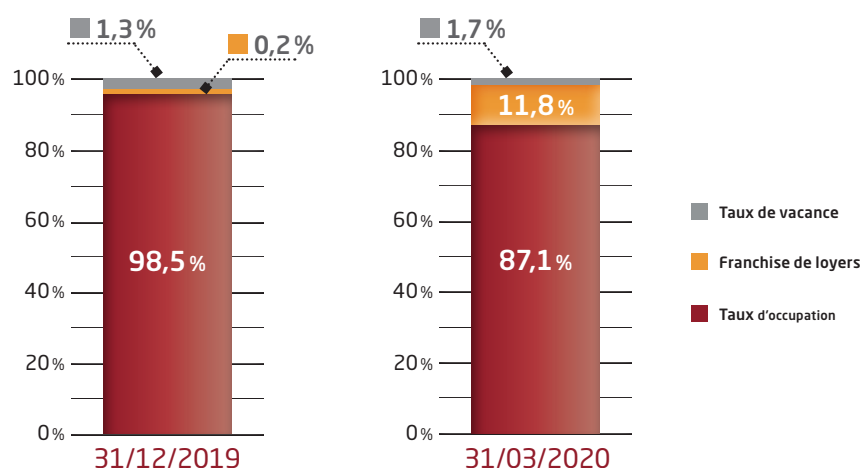
Le portefeuille est composé de bureaux (77,5%) et de locaux commerciaux de centre-ville (22,5%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, s'établit à 94,4%, en baisse de -2 points par rapport au 31 décembre 2019. Cette baisse résulte de l'acquisition de l'immeuble « Positon », où 494m² vacants sont en cours de commercialisation. Une garantie locative a été négociée sur une durée d'une année dans la limite de 72 180€ HT.

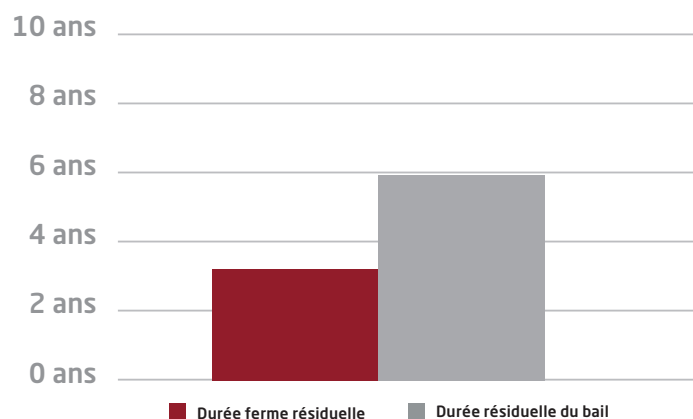
Le taux d'occupation financier s'établit à 87,1% en baisse de -11,4 points par rapport au 31 décembre 2019, en raison des mesures d'accompagnement consenties sur les immeubles : « Les Patios », « Woodparc » et « Malakoff ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Au 31 mars 2020, les loyers encaissés s'élèvent à 1 306 050 € hors taxes et hors charges.

DURÉES RÉSIDUELLES DES BAUX DU PORTEFEUILLE



La durée résiduelle ferme des baux du portefeuille s'établit à 3,17 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,98 années.

- **Principales relocations :** prise à bail de CALAME SOFTWARE au 1^{er} janvier 2020 sur l'immeuble Pyramide à Malakoff.
- **Principales libérations :** néant.
- **Commercialisation :** néant.
- **Contentieux :** après le placement en liquidation judiciaire du locataire Roomescape à Boulogne-Billancourt, immeuble Galliéni, les clés des locaux ont été restituées le 24 décembre 2019. Des travaux de remise en état sont en cours, en parallèle de la commercialisation des locaux.
- **Autres informations :** suite à l'assignation de la SCPI Carac Perspectives Immo par la SCI du Trésor reçue le 25 mars 2019, le TGI de Montpellier, par son ordonnance du 16 mai 2019, a rejeté la demande formée par la SCI de Trésor à l'encontre de la SCPI Carac Perspectives Immo. En date du 23 mai 2019, la SCI du Trésor a fait appel de la décision. L'audience d'appel s'est tenue le 26 novembre 2019. Une expertise judiciaire a été fixée au 25 mars 2020, annulée dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19, une nouvelle convocation nous sera adressée après la crise par l'expert.



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 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.



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

➤ Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statuaire 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 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.

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 du visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statuaire	150 000 000 €
Évaluateur 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^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.



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
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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

La note d'information de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a reçu le visa AMF : SCPI n° 15-30 en date du 18 décembre 2015. Elle est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités.