



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### Chers Associés,

Cette année encore, dans un environnement de taux d'intérêts bas, le caractère tangible de l'immobilier, sa moindre volatilité comparativement aux actifs financiers et les niveaux de rendement offerts ont renforcé l'appétence des investisseurs pour le marché immobilier d'entreprise.

Sur le marché de l'investissement en France, les volumes d'engagements devraient égaler ceux de 2015, avec 25 Mds€ investis (source : CBRE). 68 % des volumes investis ont été concentrés sur Paris, le Croissant Ouest et la Défense. Cet afflux de capitaux a eu pour effet l'appréciation du prix des actifs, entraînant une compression substantielle des taux de rendement.

Sur le segment des bureaux, la croissance économique atone depuis plusieurs années favorise le maintien d'importantes mesures d'accompagnement avec des valeurs locatives qui restent toutefois globalement stables. Concernant les commerces, les valeurs locatives des emplacements n°1 à Paris et en régions progressent alors que, sur les emplacements secondaires, les loyers ont davantage tendance à stagner voir s'infléchir. Cette évolution conforte la stratégie d'investissement de la SCPI : se positionner sur les emplacements de centre-ville à Paris et en régions.

Pour 2017, malgré une plus grande volatilité attendue sur les taux longs, celle-ci ne devrait pas affecter le marché de l'investissement toujours porté par un afflux de liquidité et une confiance des investisseurs sur le rebond des valeurs locatives à terme, principalement sur Paris et les principales places régionales.

C'est dans ce contexte que la SCPI Carac Perspectives Immo a doublé sa capitalisation sur l'année 2016 en enregistrant une collecte nette de 13,5 millions d'euros. Cette collecte a été totalement investie, notamment dans le portefeuille de murs d'agences bancaires acquis au 3<sup>e</sup> trimestre, portant ainsi le nombre d'actifs immobiliers détenus de 5 à 11.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution d'un acompte de 2,40 euros par part pour le 4<sup>e</sup> trimestre. Le taux de distribution sur valeur de marché atteint ainsi 3,71 % pour 2016. A patrimoine constant, le montant prévisionnel de la distribution 2017 est estimé à près de 7,60 euros par part contre 7,41 euros versés en 2016.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président  
d'Astream

**Grégory SOPPELSA**  
Directeur Général  
d'Astream

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance du 23 novembre 2016 a pris connaissance de l'acquisition d'un portefeuille composé des murs de 7 agences bancaires prises à bail par BNP Paribas réalisée au mois de juillet. Ses membres ont souligné que la qualité du portefeuille, intégralement loué à un preneur de premier rang, renforce la pérennité des

revenus locatifs de la SCPI.

La Société de gestion a présenté aux membres du Conseil, avant la clôture du premier exercice social d'une durée de 12 mois, le contexte du marché immobilier et les perspectives de la SCPI pour l'année 2017.

### MARCHÉ DES PARTS

	Nombre de parts	Montant
Nouvelles souscriptions	0	0 €
Souscriptions compensant les retraits	0	0 €
<b>Total collecte brute</b>	<b>0</b>	<b>0 €</b>
Parts en attente de retrait	0	0 €

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

### Revenus distribués

Distribution 2016*	7,41 €
1 <sup>er</sup> trimestre (juillet 2016)	1,54 €
2 <sup>e</sup> trimestre (juillet 2016)	1,77 €
3 <sup>e</sup> trimestre (novembre 2016)	1,70 €
4 <sup>e</sup> trimestre (février 2017)	2,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	3,71 %
Prochaine distribution prévue	Avril 2017

\* Montants par part en pleine jouissance.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

### Chiffres Clés au 31/12/2016

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation**	190,73 €
Valeur de reconstitution**	210,86 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	135 597 parts
Capital social	20 339 550 €
Capitalisation	27 119 400 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	11
Surface totale	10 572 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	94,42 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	338 921,60 €
Surface vacante	0 m <sup>2</sup>

\*\* Valeurs indicatives au 31 décembre 2016.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

- **Acquisitions de la période :** La SCPI poursuit sa politique d'investissement. Plusieurs dossiers sont actuellement à l'étude.
- **Arbitrages de la période :** La SCPI étant en phase de constitution de son patrimoine, aucun arbitrage n'est envisagé.
- **Principaux actifs du patrimoine :**



### Toulouse

#### ➤ **Décathlon**

(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 2 boulevard d'Arcole - 31000 Toulouse
- **Type d'actif :** Commerce (Pied d'immeuble)
- **Surface :** 4 487 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 1 : Décathlon



### Toulouse

#### ➤ **Saint-Michel**

(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 16 Grande Rue Saint Michel et 2 rue Saint-Denis - 31400 Toulouse
- **Type d'actif :** Commerce (Pied d'immeuble)
- **Surface :** 600 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 3 : Nexity, Picard, Caisse d'Épargne



### Paris

#### ➤ **Rue de la Pompe**

(Acquis le 27/07/2016)

- **Adresse :** 5 rue de la Pompe et 8 rue François Ponsard - 75016 Paris
- **Type d'actif :** Commerce
- **Surface :** 585 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 1 : BNP Paribas



### Levallois-Perret

#### ➤ **Villiers**

(Acquis le 27/07/2016)

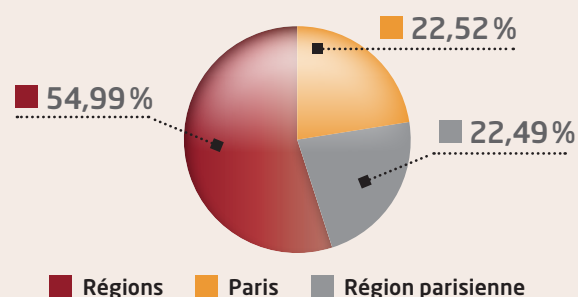
- **Adresse :** 26/32 rue de Villiers - 92200 Levallois-Perret
- **Type d'actif :** Commerce
- **Surface :** 510 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 1 : BNP Paribas

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

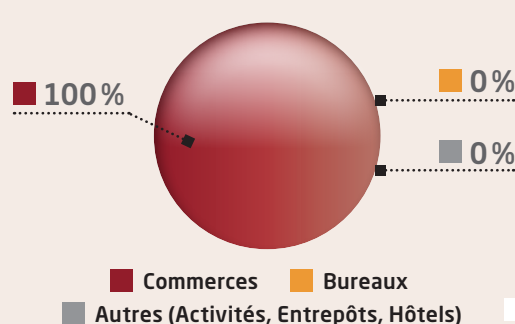
Au 31 décembre 2016, la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique équilibrée entre Paris, Ile-de-France (45 %) et les Régions (55 %), permettant ainsi une mutualisation du risque locatif.

La répartition sectorielle de la SCPI Carac Perspectives Immo demeure concentrée à 100 % sur des commerces de centre-ville, loués à des enseignes et commerces de proximité implantés depuis de nombreuses années, et de murs d'agences bancaires loués à BNP Paribas.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 décembre 2016.

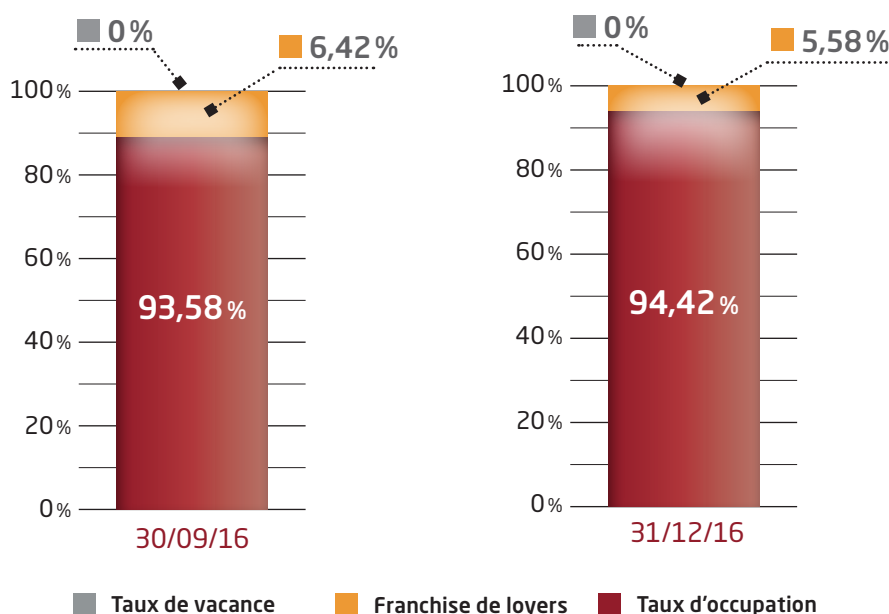
## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, demeure à 100 %.

Suite à l'acquisition du portefeuille d'agences bancaires au mois de juillet 2016, le taux d'occupation financier enregistre une progression de +0,89 % pour s'établir au 31 décembre 2016 à 94,42 %.

Ce taux devrait s'améliorer au cours des prochains trimestres au rythme de la consommation des mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Au cours du dernier trimestre 2016, les loyers perçus du patrimoine se sont élevés à 338 922 € hors taxes, hors charges.

➤ **Principales relocations :** le patrimoine de la SCPI étant intégralement loué, aucune relocation n'a été réalisée.

➤ **Principales libérations :** le patrimoine de la SCPI présentant des durées fermes résiduelles importantes, aucune libération n'est intervenue au cours du trimestre.



## 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 :** 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 :** 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 37 500 000 €.

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. Nanterre
Numéro du visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statuaire	37 500 000 €
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 l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,50%.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immo-

bilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 15,50%, soit un taux global de 34,50%, 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 250 000 euros.

503 740 433 RCS NANTERRE.

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

14 rue Avaulée

92240 MALAKOFF

SCPI@atream.com

### Site Internet :

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

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.