



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Chers Associés,

Avec près de 13 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France au cours de ce premier semestre 2018 affiche une progression de +49 % comparativement à la même période de 2017. Cette forte progression s'explique par le dynamisme des transactions supérieures à 100 millions d'euros (35 transactions représentant 60% des volumes investis).

Le marché a été principalement porté sur les bureaux qui concentrent 70 % des montants engagés (8,8 milliards d'euros soit +51% par rapport à la même période de 2017).

Les transactions commerce représentent 15 % des investissements soit 1,9 milliards d'euros en hausse de +57 %. Cette progression est principalement due à la vente de l'Apple Store des Champs Élysées acquis par BVK pour 600 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » se stabilisent au premier semestre 2018 et aucune baisse n'est attendue d'ici la fin de l'année. En Île-de-France, le taux « prime » bureau s'établit à 3,0% à la fin du premier semestre 2018, quant au taux « prime » commerce, il s'établit à 2,5 % (Paris Centre -ville).

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis à Villeneuve d'Ascq, le 19 juin 2018 pour un montant de 6,2 millions d'euros AEM sur la base d'un taux de rendement immobilier AEM de 5,86 %.

La SCPI a également arbitré les deux agences bancaires de Montpellier et Hendaye en date du 26 avril 2018 pour un montant de 0,9 millions d'euros.

Après versement d'un revenu de 2,24 euros par part au titre du second trimestre, la distribution cumulée 2018 de la SCPI Carac Perspectives Immo s'élève à 4,05 euros par part. Le montant prévisionnel de la distribution 2018 est estimé à près de 8,08 euros par part.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY

Président d'Atream

Grégory SOPPELSA

Directeur Général d'Atream

Revenus distribués

Distribution 2017	8,46 €
Dont réserves	0,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	4,23 %
1 ^{er} trimestre 2018 (mai)*	1,92 €
2 ^e trimestre 2018 (juillet)*	2,24 €
Prochaine distribution prévue	Octobre 2018

* 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 30/06/2018

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation**	189,27 €
Valeur de reconstitution**	210,09 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	378 336 parts
Capital social	56 750 400 €
Capitalisation	75 667 200 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	14
Surface totale	22 025 m ²
Taux d'occupation financier	94,26 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	837 654 €
Surface vacante	0 m ²

** Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2017 approuvées à l'Assemblée générale du 29 juin 2018.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance de la SCPI a été réuni le 31 mai dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle mixte qui s'est tenue le 29 juin 2018.

Ces réunions ont permis de faire le bilan de l'exercice social écoulé de la société et d'évoquer les perspectives pour l'année 2018.

Au regard de la collecte enregistrée en 2017 et au début de l'année 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire s'est prononcée en faveur de l'augmentation du capital social maximum statutaire, pour le porter de 75 m€ à 150 m€.

MARCHÉ DES PARTS

	2016	2017	1T 2018	2T 2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	135 597	156 925	52 844	32 970	378 336
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
Collecte brute	27 119 400 €	31 385 000 €	10 568 800 €	6 594 000 €	75 667 200 €

Commentaire : Au 30 juin 2018, aucune part n'est en attente de retrait.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ Acquisitions de la période :

Adresse	A / PA *	Date d'acquisition	Type d'actif	Détention**	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM*** (en €)	Loyer annuel HT/HC**** (en €)
197, rue du 8 Mai 1945 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	A	19/06/2018	Bureaux	D	2 532	5 800 000	363 170 €

* Acquisition (A) / Promesse de vente (PA) ** Directe via la SCPI 5 (D) / Indirecte via une filiale SCI *** En quote-part de détention **** Hors taxes /Hors charges

➤ Arbitrages :

Adresse	V / PV *	Date d'acquisition	Type d'actif	Date de cession	Surface (m²)	Prix de cession HD (en €)	Loyer annuel** (en €)
4 rue d'Aizpardi 64700 HENDAYE	PA	27/07/2016	Commerces	24/04/2018	341	400 000	32 172 €
1 boulevard Victor Hugo 34000 MONTPELLIER	PA	27/07/2016	Commerces	24/04/2018	340	500 000	37 214 €

* Vente (V) / Promesse de vente (PV) ** Hors taxes /Hors charges

➤ Évènements survenus depuis le 30 juin 2018 : Néant.

➤ Principaux actifs du patrimoine :



Bordeaux ➤ Ravezies

(Acquis le 19/07/2016)

- **Adresse :** 6 place Ravezies
33300 Bordeaux
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 4 366,5 m²



Toulouse ➤ Décathlon

(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 2 boulevard d'Arcole - 31000 Toulouse
- **Type d'actif :** Commerce (pied d'immeuble)
- **Surface :** 4 487 m²



Villeneuve d'Ascq ➤ VILOGIA

(Acquis le 19/06/2018)

- **Adresse :** 197 rue du 8 Mai 1945
59650 Villeneuve d'Ascq
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 2 532 m²



Toulouse ➤ Woodparc (30%)

(Acquis le 13/12/2017)

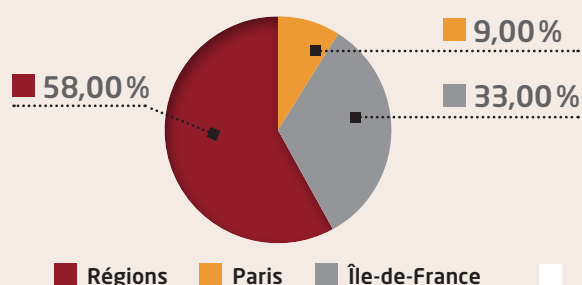
- **Adresse :** 4 rue Claude-Marie Perroud
31400 Toulouse
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 12 719 m²

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

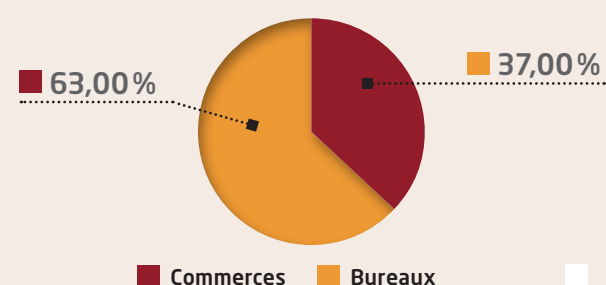
Au 30 juin 2018, l'acquisition de l'immeuble Villeneuve d'Ascq a renforcé le positionnement des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo en Région (58 % vs 55 % au trimestre précédent).

La répartition géographique est toujours diversifiée entre les régions, Paris (9 %) et l'Île-de-France (33 %). Le portefeuille est composé de bureaux (63 %) et des locaux commerciaux de centre-ville (37 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 30 juin 2018.

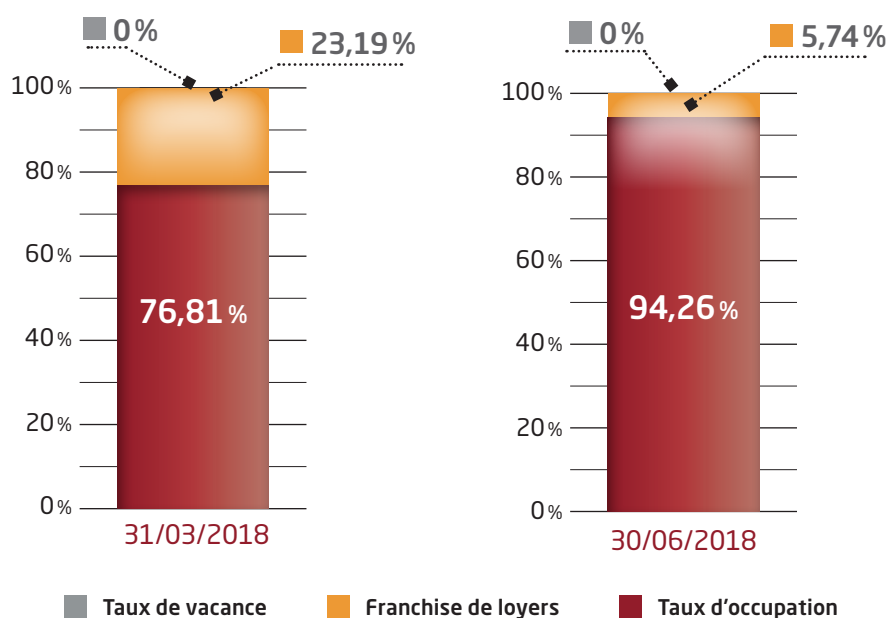
SITUATION LOCATIVE

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

Sur la période, le taux d'occupation financier s'établit 94,18 % (vs 76,81 % au 1^{er} trimestre 2018), en raison de l'application du solde des franchises de loyer sur l'immeuble Woodparc accordées pour l'année 2018.

Le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2018 devrait s'établir à près de 100 %. Cette progression s'explique par l'expiration des mesures d'accompagnement consenties au titre de l'année 2018.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



À l'issue du premier semestre 2018, les loyers encaissés se sont élevés à 837 654 € hors taxes, hors charges.

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

➤ **Principales libérations :** 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 statutaire de la société s'élevant à 75 000 000 €.

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 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.



ATREAM

Société par actions simplifiée au capital de 250 000 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.