



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Chers Associés,

Avec près de 3,7 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en France, au cours du premier trimestre 2019, est en retrait de -20% par rapport à la même période en 2018, mais se positionne au-dessus de la moyenne décennale : 2,9 Mds€ (soit une hausse de +28%). Les transactions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros totalisent pour près de la moitié des sommes engagées.

Avec 2,3 milliards d'euros investis, les Bureaux demeurent la classe d'actif privilégiée des investisseurs et concentrent 62 % des montants engagés (contre 74 % en 2018) principalement concentrés en Île-de-France où 1,9 milliard d'euros a été investi (en baisse de -33 % par rapport à la même période l'an passé). Paris intra-muros concentre plus d'un tiers des investissements en Ile-de-France.

L'investissement en Commerce est en baisse de -13 % par rapport au premier trimestre 2018 avec près de 630 millions d'euros investis. Ce résultat tient notamment à un nombre réduit de transactions sur le premier trimestre. La cession par GROUPE CASINO d'un portefeuille de 26 magasins à FORTRESS INVESTMENT pour près de 400 millions d'euros représente un peu plus de deux tiers des montants investis.

Les taux de rendement « prime » bureaux à Paris et en Régions n'ont pas évolué par rapport à ceux observés fin 2018 et se stabilisent entre 3,0 % et 5,0 % selon les marchés. Quant au taux « prime » Commerce, il atteint 2,5 %.

Par ailleurs, la SCPI a lancé le processus d'arbitrage au premier trimestre 2019 des lots de copropriété dépendant d'un immeuble de bureaux sis rue d'Isly à Paris. La cession définitive est envisagée au cours du troisième trimestre 2019. Le prix de cession attendu est de 2 015 000 euros net vendeur.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution d'un acompte de 1,90 euro par part pour le premier trimestre.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Atream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Atream

### Revenus distribués

Distribution 2018	8,30 €
Dont réserves et plus-values	0,59 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2018*	4,15 %
1 <sup>er</sup> trimestre 2019 (mai)**	1,90 €
Prochaine distribution	août 2019

\* 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.

\*\* 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 31/03/2019

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation**	194,05 €
Valeur de reconstitution**	215,89 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	452 753 parts
Capital social	67 912 950 €
Capitalisation	90 550 600 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	16
Surface totale	24 774 m²
Taux d'occupation financier	85,01 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	948 599 €
Surface vacante	0 m²

\*\* Valeurs indicatives au 31/12/2018 sous réserve d'approbation lors de l'Assemblée générale annuelle.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance sera réuni le 4 juin 2019 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle 2018 qui se tiendra le 29 juin.

Ces réunions permettront de faire le bilan de l'exercice 2018 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2019.

### MARCHÉ DES PARTS

	2016	2017	2018	1T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	135 597	156 925	160 231	0	452 753
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
Collecte brute	27 119 400 €	31 385 000 €	32 046 200 €	0	90 550 600 €

Commentaire : Au 31 mars 2019, aucune part n'est en attente de retrait.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ **Acquisition / Promesse :** Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, Aream a étudié des opportunités d'investissement en régions, en privilégiant des emplacements au sein de zones tertiaires établies. Les actifs ciblés sont des immeubles de bureaux récents présentant des état locatifs stables avec des preneurs solides. Des processus d'acquisition sont avancés sur les marchés de Toulouse et de Bordeaux et pourraient se concrétiser par la signature de promesses de vente au deuxième trimestre.

➤ **Arbitrages :** Les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 12 rue d'Isly à Paris 8<sup>ème</sup> ont été commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Une offre a été acceptée au prix de 2 015 000 € net vendeur, soit 13 200€/m<sup>2</sup>. La date de signature de la promesse de vente est envisagée courant mai 2019.

➤ **Évènements survenus depuis le 31 décembre 2018 :** Néant.

➤ **Principaux actifs du patrimoine :**



### Bordeaux ➤ **Ravezies**

(Acquis le 19/07/2017)

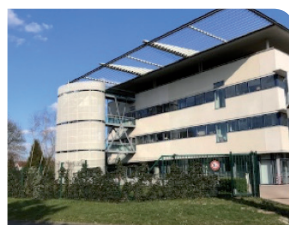
- **Adresse :** 6 Place Ravezies 33300 Bordeaux
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 4 366,5 m<sup>2</sup>



### Paris ➤ **Arcade**

(Acquis le 05/11/2018)

- **Adresse :** 60 rue de l'Arcade - 75008 Paris
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 182 m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>



### Toulouse ➤ **Woodparc (30 %)**

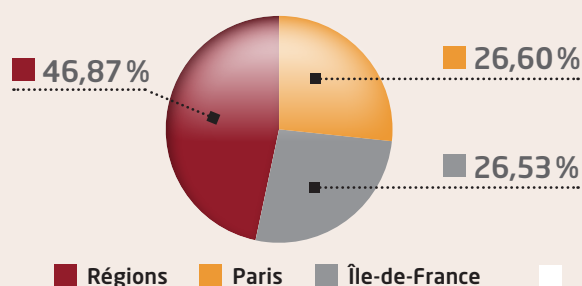
(Acquis le 13/12/2017)

- **Adresse :** 4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 12 719 m<sup>2</sup>

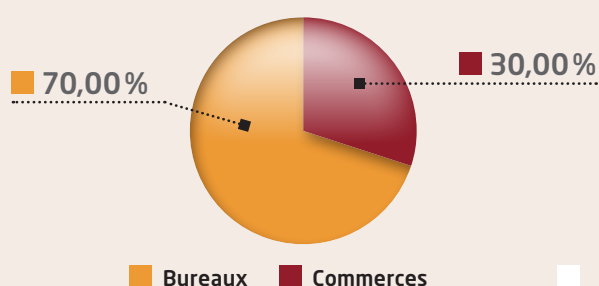
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Aucun évènement n'étant intervenu depuis le 31 décembre 2018, la répartition géographique demeure à 27 % pour Paris, à 27 % pour l'Île-de-France et à 47 % pour les régions. Le portefeuille est composé de bureaux (70 %) et des locaux commerciaux de centre-ville (30 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 mars 2019.

## SITUATION LOCATIVE

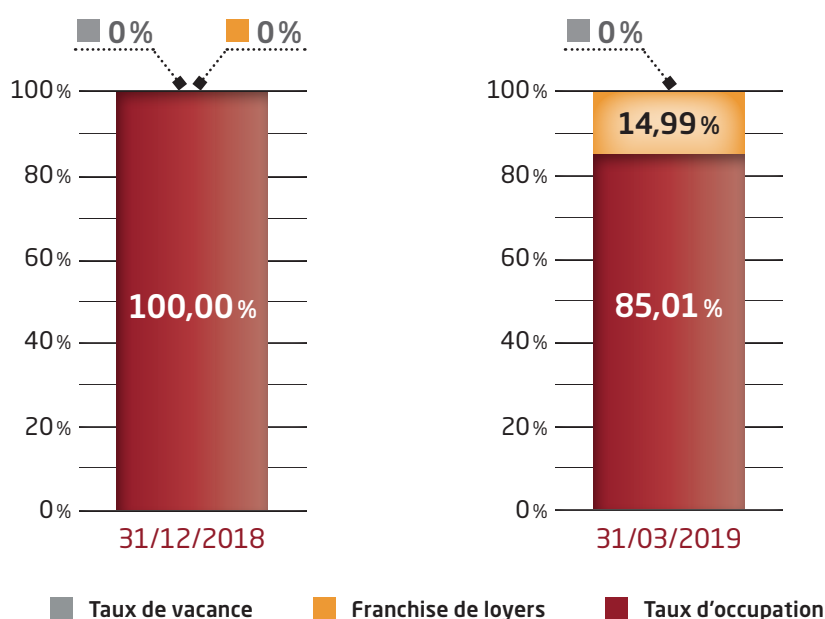
Au 31 mars 2019, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, demeure à 100 %.

Suite au congé du locataire Récapé à Lanta, une baisse du taux d'occupation physique est à prévoir au 2<sup>nd</sup> trimestre 2019. Ce dernier est estimé à 95 % au 30 juin 2019.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, les mesures d'accompagnements consenties aux locataires entraînent la baisse du taux d'occupation financier qui s'établit à 85,01 %.

Compte tenu de la forte concentration des mesures d'accompagnement sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le taux d'occupation financier s'améliora au cours du prochain trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



**Au 31 mars 2019, les loyers encaissés s'élèvent à 948 599 euros hors taxes, hors charges.**

- **Principales relocations :** le patrimoine de la SCPI étant intégralement loué, aucune relocation n'a été réalisée.
- **Principales libérations :** Libération au 31 mars 2019 des locaux occupés par la société Récapé à Lanta, d'une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.
- **Autres informations :** La SCI du Trésor, acquéreur de l'agence bancaire de Montpellier, cédée le 26 avril 2018, a assigné la SCPI CARAC en date du 25 mars 2019. Cette assignation porte sur une expertise judiciaire suite à un sinistre dégât des eaux qui serait intervenu antérieurement à la vente. Un avocat a été saisi pour préserver les intérêts de la SCPI dans ce dossier. L'audience est fixée le 23 avril 2019.  
Le risque financier pour la SCPI est en cours d'évaluation.



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

### AMF :

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