



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### Chers Associés,

Sur l'ensemble de l'année 2017, l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activité) a atteint un volume de 26,1 milliards d'euros, en baisse de 3 % par rapport à 2016. La forte accélération des investissements au cours du quatrième trimestre (+15 % par rapport au quatrième trimestre 2016), n'a pas suffi à rattraper le retard constaté à la fin du troisième trimestre 2017.

Avec 18,2 milliards d'euros investis en 2017, les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs ; ils représentent près de 80 % des montants investis sur 12 mois, principalement concentrés en région Île-de-France.

L'investissement en commerce est en léger retrait sur la période, malgré l'attrait des investisseurs pour cette typologie d'actifs, et totalise, pour l'année 2017, un volume de 3,6 milliards d'euros. Le ralentissement des volumes investis est lié à un ajustement du marché, qui, entre 2014 et 2016, a été marqué par d'importantes transactions.

Malgré une remontée de l'OAT, la compression des taux de rendement « prime » devrait se poursuivre dans les prochains mois, en raison du déséquilibre entre l'offre et la demande, marqué par un manque de produits « core ». À fin décembre, le taux prime pour du bureau s'établit à 3 %, tandis que le taux de rendement prime pour du commerce s'établit à 2,25 %.

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis à Malakoff le 6 décembre 2017 pour un montant de 7,5 m€ AEM au travers de sa filiale SCI Immo Sport. La SCPI a également acquis 30 % des parts sociales de la SCI Woodparc détenant un immeuble à usage principal de bureaux situé à Toulouse, occupé principalement par EDF (valeur globale du sous-jacent 33,3 m€).

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution d'un acompte de 2,26 euros par part pour le quatrième trimestre. Le taux de distribution sur valeur de marché atteint ainsi 4,23 % pour 2017. À patrimoine constant, le montant prévisionnel de la distribution 2018 est estimé à près de 8,00 euros par part.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Atream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Atream

### Revenus distribués

<b>Distribution 2017</b>	<b>8,46 €</b>
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2017</b>	<b>4,23 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre 2017 (mai)*	1,88 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2017 (juillet)*	1,82 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2017 (novembre)*	2,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2017 (février)*	2,26 €
Prochaine distribution	Mai 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 31/12/2017

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation**	190,73 €
Valeur de reconstitution**	210,56 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	292 522 parts
Capital social	43 878 300 €
Capitalisation	58 504 400 €

DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	14
Surface totale	20 642 m²
Taux d'occupation financier	87,36 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	503 807 €
Surface vacante	0 m²

\*\* Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2016 approuvées à l'Assemblée générale du 30 juin 2017.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance du 16 novembre 2016 a pris connaissance de la réalisation de l'acquisition de l'immeuble Ravezie à Bordeaux et des projets d'acquisition de l'immeuble Pyramide à Malakoff et des parts sociales de la SCI Woodparc (Actif à Toulouse) réalisées au mois de décembre.

Ses membres ont souligné que la qualité du patrimoine acquis, intégralement loué à des preneurs de premier rang, vient renforcer la pérennité des revenus locatifs de la SCPI. La Société de gestion a présenté aux membres du Conseil le contexte du marché immobilier et les perspectives de la SCPI pour l'année 2018.

### MARCHÉ DES PARTS

	2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017	Cumulé
Parts souscrites sur la période	135 597	0	2 816	61 802	92 307	292 522
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
<b>Collecte brute</b>	<b>27 119 400 €</b>	<b>- €</b>	<b>563 200 €</b>	<b>12 360 000 €</b>	<b>18 461 000 €</b>	<b>58 504 400 €</b>

Commentaire : Au 30 septembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ➤ Acquisitions :

Adresse	A / PA */**	Date d'acquisition	Type d'actif	Détention**	Surface (m <sup>2</sup> )***	Prix d'acquisition AEM	Loyer annuel****
36-38 avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF (SCI Immo Sport)	A	06/12/2017	Bureaux	I	1 889	7 514 702 €	364 110 €
4 rue Claude-Marie Perroud 31400 TOULOUSE (SCI Woodparc - 30%)	A	13/12/2017	Bureaux	I	3 816	10 005 000 €	579 598 €

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

### ➤ Arbitrages :

Adresse	A / PA */**	Date d'acquisition	Type d'actif	Détention**	Surface (m <sup>2</sup> )***	Prix de cession HD	Loyer annuel***
4 rue d'Aizpardi 64700 HENDAYE	PA	27/07/2016	Commerces	D	341	400 000 €	32 172 €
1 boulevard Victor Hugo 34000 MONTPELLIER	PA	27/07/2016	Commerces	D	340	500 000 €	37 214 €

\* Acquisition (A) / Promesse de vente (PA) \*\* Directe via la SCPI (D) / Indirecte via une filiale SCI \*\*\* Hors taxes / Hors charges

### ➤ Evènements survenus depuis le 31 décembre :

Signature d'une promesse de vente le 16 janvier 2018 portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux en région parisienne pour un montant acte en main (AEM) de 10,2 m€. L'acquisition serait réalisée d'ici le début de second trimestre.

### ➤ 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 m<sup>2</sup>



#### 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>



#### Malakoff ➤ Le Pyramide

(Acquis le 06/12/2017)

- **Adresse :** 36-38 avenue  
Pierre Brossolette  
92240 Malakoff
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 889 m<sup>2</sup>



#### Toulouse ➤ Woodparc (30%)

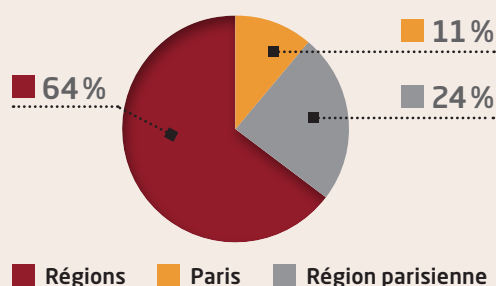
(Acquis le 13/12/2017)

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

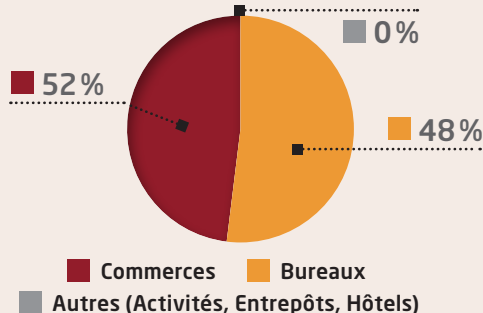
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre, la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique diversifiée de son portefeuille entre Paris (11 %), Île-de-France (24 %) et les Régions (64 %). Le portefeuille est composé de bureaux (52 %) et des locaux commerciaux de centre-ville (48 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 décembre 2017.

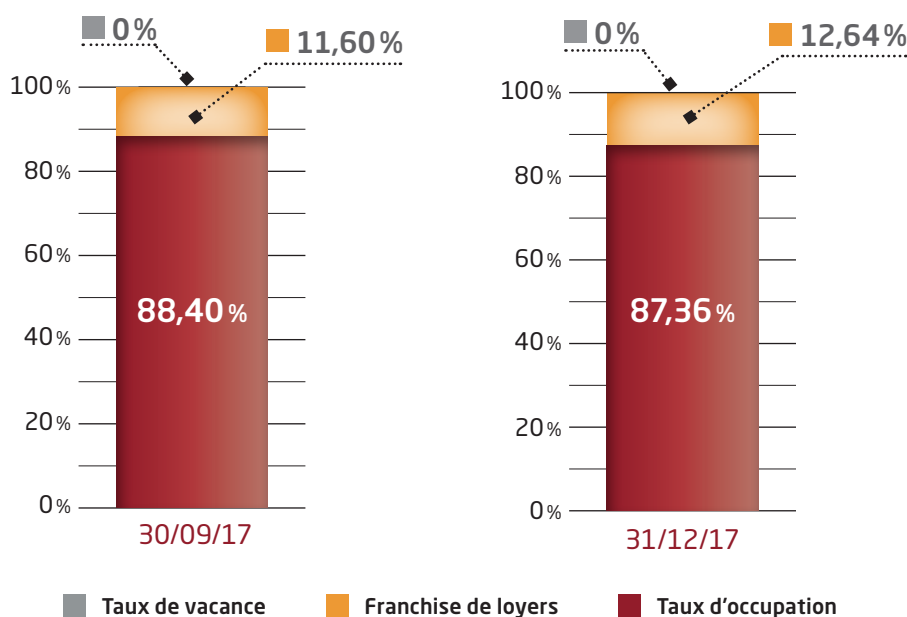
## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, demeure à 100 %. Le portefeuille de la SCPI est loué à des enseignes et commerces de proximité ou des locataires de premier rang.

Sur la période, le taux d'occupation financier s'établit à 87,36 % (contre 88,40 % au troisième trimestre), notamment en raison des mesures d'accompagnement consenties à certains preneurs des immeubles acquis au cours du trimestre (Ravezies et Le Pyramide).

Le taux d'occupation financier au premier trimestre 2018 devrait s'établir à 75,28 %, soit une baisse de 13,8 points en raison de l'application d'une franchise d'un preneur sur l'immeuble Woodparc.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



À l'issue du quatrième trimestre 2017, les loyers encaissés se sont élevés à 503 807€ 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 statuaire 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. Nanterre
Numéro du visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statuaire	75 000 000 €
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 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)

### 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.