



Société de gestion	ATREAM
Numéro d'agrément	GP-13000011 du 15 avril 2013
Date d'agrément AIFM	24 juin 2014

↳ Distribution

Acomptes sur distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versé en juillet 2016)	1,54 € par part en pleine jouissance
2 ^{ème} trimestre (versé en juillet 2016)	1,77 € par part en pleine jouissance
Prochaine distribution prévue	octobre 2016

↳ Chiffres Clés au 30 juin 2016

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation	194,03 €
Valeur de reconstitution	210,86 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	70 952 parts
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	3 060 parts
Capital social	10 642 800 €
Capitalisation	14 190 400 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	4
Surface totale	8 251 m ²
Taux d'occupation financier	88,86 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés	170 554,21 €
Surface vacante	0 m ²

Chers Associés,

Au cours du premier semestre 2016, 8,2 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique), soit une hausse de 10 % sur un an. (Source : CBRE)

Le rythme d'investissements en bureaux s'est accéléré au 2^{ème} trimestre 2016 atteignant 5,3 milliards d'euros (contre 2,9 Mds d'euros au premier trimestre 2016). Plusieurs transactions supérieures à 200 M€ (cinq au premier semestre 2016) ont été enregistrées, notamment l'acquisition de la Tour First à la Défense pour environ 800 M€ par AXA REIM. (Source : CBRE)

Sur le segment des commerces, 800 M€ ont été engagés sur la période (contre 1 Md€ au premier trimestre 2016) soit un volume en léger retrait mais supérieur à la moyenne du 1^{er} semestre des dernières années.

A court terme, les observateurs prévoient un volume d'investissements immobiliers en 2016 comparable aux dernières années en dépit du vote britannique du 23 juin en faveur d'une sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne.

Dans ce contexte, la qualité de l'emplacement foncier ainsi que la solvabilité des locataires, demeurent primordiaux dans la politique d'investissement de la SCPI. Cette dernière s'est traduite au second trimestre par la signature d'une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un portefeuille de murs d'agences bancaires localisées, essentiellement, en centre-ville de Paris et sa région. L'acquisition sera réalisée fin juillet 2016.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY

Président
d'Atream

Grégory SOPPELSA

Directeur Général
d'Atream

ACTUALITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Faisant suite à la tenue du Conseil de Surveillance en date du 4 mai 2016, l'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 3 juin 2016 et a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. En date du 12 mai 2016, la SCPI Carac Perspectives Immo a signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un portefeuille composé des murs de 7 agences bancaires BNP Paribas pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€ auprès d'un fonds luxembourgeois.

Les agences sont localisées essentiellement dans Paris et sa région et bénéficient d'emplacements de centre-ville. Il s'agit d'agences historiques ouvertes depuis près de 20 ans, situées en pied d'immeuble. Intégralement louées à BNP Paribas en vertu de baux présentant une durée résiduelle ferme moyenne de 4 ans, le portefeuille présente un revenu locatif sécurisé avec un potentiel de réversion sur certains emplacements (artères commerçantes en centre-ville).

PERFORMANCE

La SCPI Carac Perspectives Immo a procédé à une première distribution d'acompte sur dividendes en juillet 2016. Cette distribution, correspondant au versement des revenus de l'activité sur les deux premiers trimestres de l'année 2016, s'élève à 226 466,72 €, soit 3,31 € par part en pleine jouissance. Au regard de cette distribution, le taux de distribution sur valeur de marché annualisé s'élève à 3,31%. Cette distribution est impactée de l'apurement des pertes 2015 affectées en report à nouveau. Hors apurement, le taux de distribution sur valeur de marché annualisé s'élèverait à 3,51%.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ **Acquisitions de la période :** signature d'une promesse de vente portant sur l'acquisition des murs de 7 agences bancaires BNP Paribas pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€.



Localisation :
Paris (47%), IDF (48%) et régions (5%)

Type d'actif :
Commerce

Surface :
2 333 m²

Locataire :
BNP Paribas

Date d'acquisition prévue :
27/07/2016

Agence de la rue de la Pompe
(Paris 16^{ème})

➤ **Arbitrages de la période :** néant.

➤ **Principaux actifs du patrimoine :**



Toulouse
↳ **Déathlon**
(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 2 boulevard d'Arcole - 31000 Toulouse
- **Type d'actif :** Commerce (Pied d'immeuble)
- **Surface :** 4 487 m²
- **Nombre de locataires :** 1 : Déathlon



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 m²
- **Nombre de locataires :** 3 : Nexity, Picard, Caisse d'Épargne



Toulouse
↳ **Lanta**
(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 1 Route de Caraman et rue du Moulin - 31570 Lanta
- **Type d'actif :** Commerce
- **Surface :** 2 728 m²
- **Nombre de locataires :** 11 : Commerces de proximité (Supermarché G20, boucherie, pharmacie, auto-école..)



Toulouse
↳ **Blagnac**
(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** Place de Catalogne - 31700 Blagnac
- **Type d'actif :** Commerce (Pied d'immeuble)
- **Surface :** 421 m²
- **Nombre de locataires :** 5 : Commerces de proximité (Presse, Coiffeur...) et une antenne de la mairie de Blagnac

SITUATION DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2016, l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Carac Perspectives Immo est situé en région.

Ces actifs sont des commerces situés à Toulouse ou dans l'agglomération Toulousaine (Blagnac, Lanta) et disposent d'emplacements fonciers de centre-ville.

L'acquisition du portefeuille d'agences bancaires permettra de poursuivre la mutualisation du risque locatif au sein de la SCPI et d'équilibrer la répartition géographique entre l'Île-de-France (48 %) et la Région (52 %).

ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE

Régions
100%

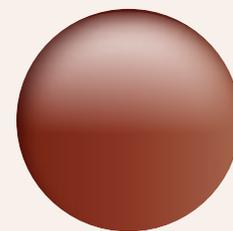


Paris
0%

Région parisienne
0%

ALLOCATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE

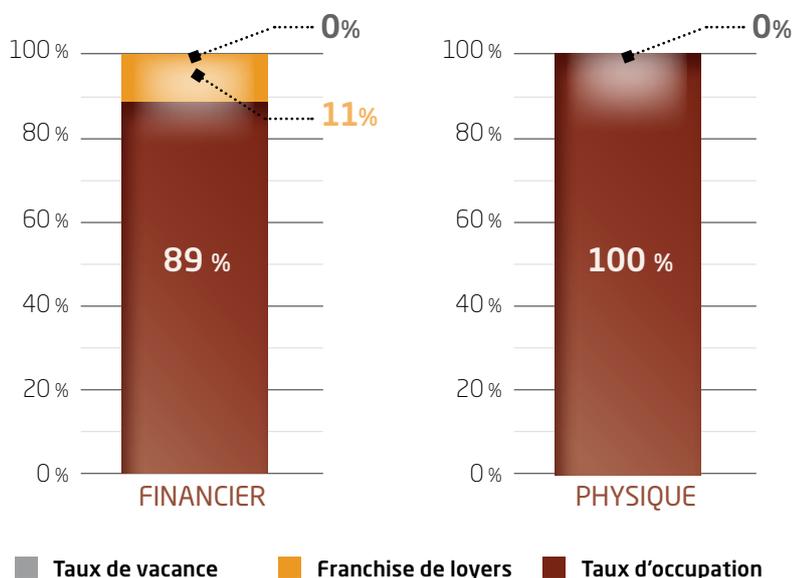
Commerces
100%



Bureaux
0%

SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION (DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2016)



Le taux d'occupation financier demeure à 89 % au 30/06/2016 en raison des mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs. Ce taux progressera au cours des prochains trimestres au rythme de la consommation de ces mesures d'accompagnement.

La vacance physique est nulle suite à la relocation du lot vacant du centre commercial de Lanta pour une activité de restaurant-pizzeria.

MARCHÉ DES PARTS

Sur le second trimestre 2016, 3 060 parts ont été souscrites représentant un montant total de 612 000 €. Le nombre de parts de la SCPI Carac Perspectives Immo s'élève à 70 952 représentant une collecte totale de 14 190 400 €.

Souscriptions de la période	612 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	3 060
Montant nominal souscrit	459 000 €
Prime d'émission souscrite	153 000 €
Nombre de retraits sur la période	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0



Au 30 juin 2016, les loyers du patrimoine se sont élevés à 170 554,21 €.

➤ **Principales relocations :** Deux lots ont été commercialisés : 92 m² au sein du centre commercial de Lanta auprès d'un restaurateur (pizzeria) dont le bail a pris effet en avril 2016. A Blagnac, un local de 43 m² anciennement occupé par Lire et Ecrire a été reloué pour une activité d'auto-école dont le bail a pris effet en juin 2016.

➤ **Principales libérations :** Résiliation anticipée du bail Lire et Ecrire à la fin du mois de mai 2016 (cf. auto-école supra).

➤ **Taux d'occupation :** Le taux d'occupation physique de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO s'établit à 100% au 30/06/2016.

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 immobilières : 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^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.

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 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 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 150 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant

de 50 € à la date du présent bulletin. Le prix de souscription inclus également, dans la prime d'émission, 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
- durée de placement recommandée de 8 ans
- 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 d'AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statutaire	37 500 000 €
Évaluateur Immobilier	BNP Parisbas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars

➤ 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.



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

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.