



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 <sup>er</sup> trimestre (versé en juillet 2016)	1,54 € par part en pleine jouissance
2 <sup>e</sup> trimestre (versé en juillet 2016)	1,77 € par part en pleine jouissance
3 <sup>e</sup> trimestre (versé en novembre 2016)	1,70 € par part en pleine jouissance
Prochaine distribution prévue	Janvier 2017

## Chiffres Clés au 30 septembre 2016

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation*	186,39 €
Valeur de reconstitution*	205,79 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	135 597 parts
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	64 645 parts
Capital social	20 339 550 €
Capitalisation	27 119 400 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	11
Surface totale	10 572 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	93,58 %
Taux d'occupation Physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	291 272,48 €
Surface vacante	0 m <sup>2</sup>

\* Valeurs indicatives au 30 septembre 2016.

## Chers Associés,

A l'issue du 3<sup>e</sup> trimestre 2016, 18,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, services, locaux d'activité et logistique), soit un volume en ligne avec la moyenne des dernières années (Source : BNP Paribas Real Estate).

Avec 11,3 milliards investis, les bureaux demeurent la classe d'actif privilégiée par les investisseurs ; ils représentent 61 % des montants investis sur neuf mois.

L'investissement en commerces est en léger retrait sur la période et représente 14 % des volumes. Au total, 2,5 milliards d'euros ont été engagés sur ce segment (contre 3,2 Md€ à l'issue des neuf premiers mois de l'année 2015) soit une baisse de -21 % comparativement à la même période de 2015.

Malgré une croissance économique atone et une inflation quasi nulle, l'afflux de liquidité couplé aux taux financiers historiquement bas entraînent une compression des taux de rendement et une hausse des prix de l'immobilier toutes classes d'actifs confondues, loués ou vacants.

Les observateurs prévoient un volume d'investissement au niveau national compris entre 26 et 28 milliards d'euros pour l'année 2016, notamment soutenu par des transactions supérieures à 200 M€ (e.g. le portefeuille francilien Alpha acheté par Amundi pour 747 M€).

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi sa politique d'investissement et a finalisé le 27 juillet 2016 l'acquisition d'un portefeuille de murs d'agences bancaires, localisées principalement dans Paris et sa région pour un montant actes en main de 13,02 M€.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président d'Atream

**Grégory SOPPELSA**  
Directeur Général d'Atream

## ACTUALITÉS DE LA SOCIÉTÉ

En date du 27 juillet 2016, la SCPI Carac Perspectives Immo a finalisé l'acquisition d'un portefeuille composé de 7 agences BNP Paribas pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€.

Les agences bancaires 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 pieds d'immeubles. Intégralement loué 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).

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2016, aucune cession d'actif n'a été réalisée.

## PERFORMANCE

La SCPI Carac Perspectives Immo a procédé à une seconde distribution d'acompte sur dividendes en novembre 2016. Cette distribution, correspondant au versement des revenus de l'activité du troisième trimestre de l'année 2016, s'élève à 191 727,90 €, soit 1,70 € par part en pleine jouissance. La prochaine distribution de la société sera réalisée en janvier 2017.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ **Acquisitions de la période :** signature de l'acte 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 m<sup>2</sup>  
 • **Locataire :** BNP Paribas  
 • **Date d'acquisition :** 27/07/2016  
 • *Agence de Charenton-Le-Pont (94)*

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

➤ **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



**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 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 11 : Commerces de proximité (Supermarché G20, boucherie, pharmacie, auto-école..)



**Paris**  
 ◇ **Rue de la Pompe**  
 (Acquis le 27/07/2016)

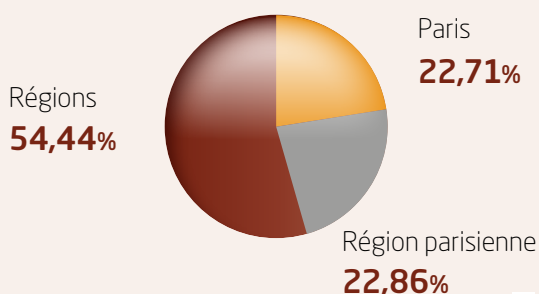
- **Adresse :** 5 rue de la Pompe et 8 rue François Ponsard - 75016 Paris
- **Type d'actif :** Commerce
- **Surface :** 585 m<sup>2</sup>
- **Nombre de locataires :** 1 : BNP Paribas

## SITUATION DU PATRIMOINE

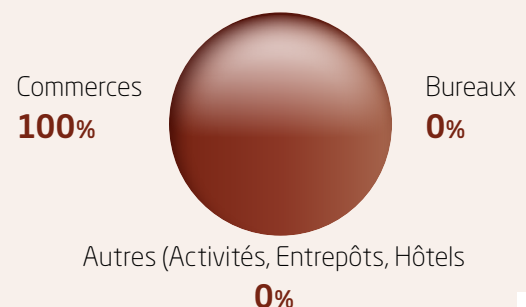
L'acquisition du portefeuille d'agences bancaires permet à la SCPI Carac Perspectives Immo de poursuivre la mutualisation du risque locatif et de bénéficier au 30 septembre 2016, d'une répartition géographique équilibrée entre l'Île-de-France (46 %) et les Régions (54 %).

L'allocation 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.

### ALLOCATION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE

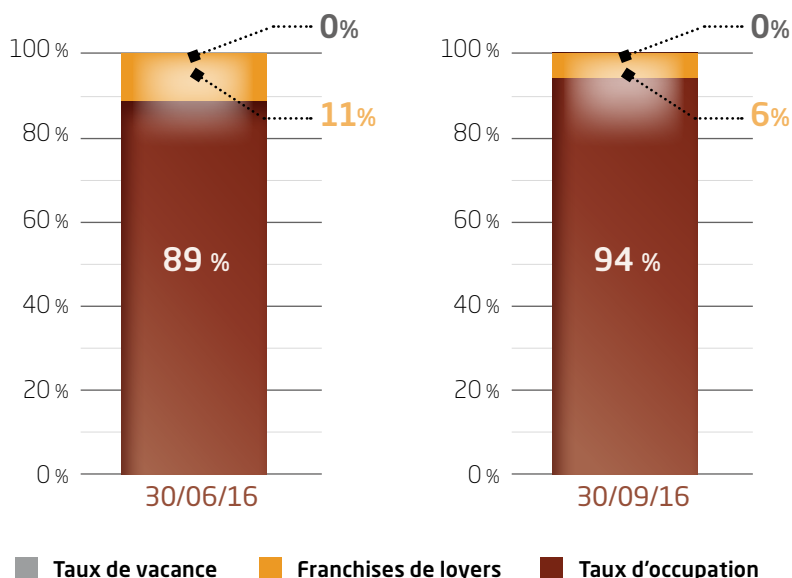


### ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE



## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Suite à l'acquisition du portefeuille d'agences bancaires en juillet dernier, le taux d'occupation financier a progressé de + 458 points de base et s'établit au 30 septembre 2016 à 93,58 %. Ce taux progressera au cours des prochains trimestres au rythme de la consommation des mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs.

La vacance physique est nulle suite à la relocation au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 du lot vacant situé au sein du centre commercial de Lanta pour une activité de restaurant-pizzeria.

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du troisième trimestre 2016, 64 645 parts ont été souscrites représentant un montant total de collecte de 12 929 000 €. Au 30 septembre 2016, le nombre de parts de la SCPI Carac Perspectives Immo s'élève à 135 597 représentant une collecte cumulée totale de 27 119 400 €.

Souscriptions de la période	12 929 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	64 645
Montant nominal souscrit	9 696 750 €
Prime d'émission souscrite	3 232 250 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0



**Au 30 septembre 2016, les loyers perçus du patrimoine se sont élevés à 291 272,48 € hors taxes.**

➤ **Principales relocations** : Néant

➤ **Principales libérations** : Néant.

➤ **Taux d'occupation** : Le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo demeure au 30 septembre 2016 à 100 %.

## 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<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.

## 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 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](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.