



Classification	SCPI à capital variable
Visa AMF	SCPI n°15-30 du 18 décembre 2015

## Revenus distribués

Taux de distribution sur valeur de marché 2018*	4,15 %
Distribution 2018	8,30 €
Dont réserves et plus-values	0,59 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	1,90 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	1,82 €
Prochain distribution	Octobre

\* 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.

## Chiffres Clés au 30/06/2019

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 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	91,5 %
Taux d'occupation physique	95 %
Loyers encaissés du trimestre	1 014 870 €
Surface vacante	1 000 m <sup>2</sup>

\*\* Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2018 approuvés par l'Assemblée Générale le 28 juin 2019.

Chers Associés,

Avec près de 13,7 Mds€ investis au cours du premier semestre 2019, le marché de l'investissement en France est en augmentation (+5,5%) sur un an et est supérieur de +18% par rapport à la moyenne quinquennale. Le segment des transactions supérieures à 100 M€ a fortement contribué à l'animation du marché (30 méga-deals dont 2 supérieurs à 1 Mds€).

Les bureaux restent la classe d'actif privilégiée des investisseurs avec 9,8 Mds€ investis au premier semestre, concentrant 71% des montants engagés et affichant une hausse de +6% par rapport à la même période.

Les transactions en commerce au 1<sup>er</sup> semestre représentent 11,6% des investissements soit 1,6 milliards d'Euros, en baisse de -20% par rapport à 2018 sur la même période.

Les taux de rendement « prime » demeurent stables sur le 1<sup>er</sup> semestre 2019, à des niveaux historiquement bas. Le taux « prime » Bureaux s'établit autour de 3,0% à Paris et entre 4,0% et 5,0% dans les principales métropoles régionales. Quant au taux « prime » commerce, il s'établit à 2,5% (Paris Centre-ville).

Dans ce contexte de marché compétitif, la SCPI Carac Perspectives Immo poursuit la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement. Atream veille à sélectionner des actifs tertiaires bénéficiant d'emplacements de qualité tant en Ile-de-France qu'en régions et offrant un état locatif sécurisé. Ces caractéristiques contribuent à la pérennité des revenus locatifs sur le long terme.

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 29 Juin dernier et a approuvé les comptes de l'exercice clos au 31/12/2018. La SCPI Carac Perspectives Immo, réalisera au cours des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2019 l'acquisition de deux immeubles de bureaux situés à Boulogne-Billancourt et à Toulouse.

Le patrimoine de 86,9M€ actuellement détenu par la SCPI a permis la distribution d'un acompte de 1,82 euro par part en pleine jouissance, pour le deuxième trimestre de l'exercice 2019.

**Pascal SAVARY**

Président d'Atream

## MARCHÉ DES PARTS

	Cumulée fin 2018	1T 2019	2T 2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	452 753	0	0	452 753
Parts compensant les retraits	0	0	0	0
Collecte brute	90 550 600 €	0 €	0 €	90 550 600 €

Commentaire : Au 30 juin 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

➤ **Acquisition / Promesse** : Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, Aream est entrée en exclusivité pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situés à Boulogne-Billancourt développant 3 450m<sup>2</sup> et représentant un volume d'investissement de 22,8m€ hors droits. La promesse de vente doit être signée en juillet 2019. Le processus d'acquisition initié au 1<sup>er</sup> trimestre sur un actif tertiaire situé à Toulouse se poursuit. La signature de la promesse de vente initialement prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre a été décalée au 3<sup>ème</sup> trimestre.

Le processus d'acquisition lancé sur un actif à Bordeaux au cours du 1<sup>er</sup> trimestre a été interrompu suite à un risque structurel identifié au cours de l'audit technique.

➤ **Arbitrages** : Le processus d'arbitrage des lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 12 rue d'Isly à Paris 8<sup>ème</sup> se poursuit. Une nouvelle offre au prix de 2 100 000 € net vendeur a été acceptée en juin. La signature de la promesse de vente est prévue fin juillet 2019.

➤ **Évènements survenus depuis le 30 juin 2019** : Néant.



### Bordeaux ↳ Ravezies

(Acquis le 19/07/2017)

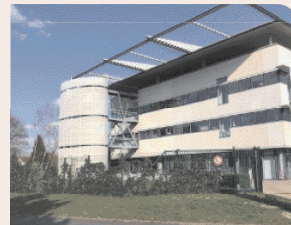
- Adresse : 6 place Ravezies  
33300 Bordeaux
- Type d'actif : bureaux
- Surface : 4 366,5 m<sup>2</sup>



### 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%)

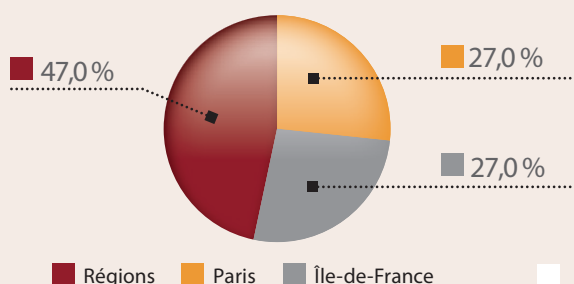
(Acquis le 13/12/2017)

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

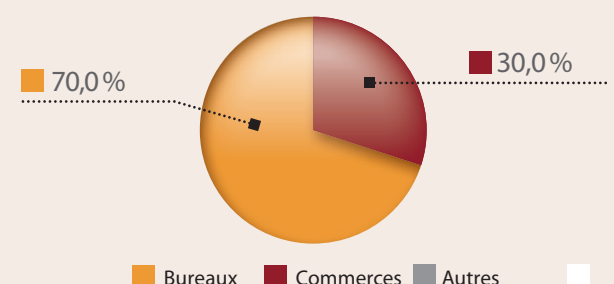
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Aucun évènement n'étant intervenu depuis le 31 mars 2019, la répartition géographique du portefeuille demeure inchangée : 54% à Paris et en Ile-de-France et 47% en régions. Le patrimoine de la SCPI est composé de bureaux (70%) et des locaux commerciaux de centre-ville (30%) bénéficiant d'emplacements de qualité.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION SECTORIELLE



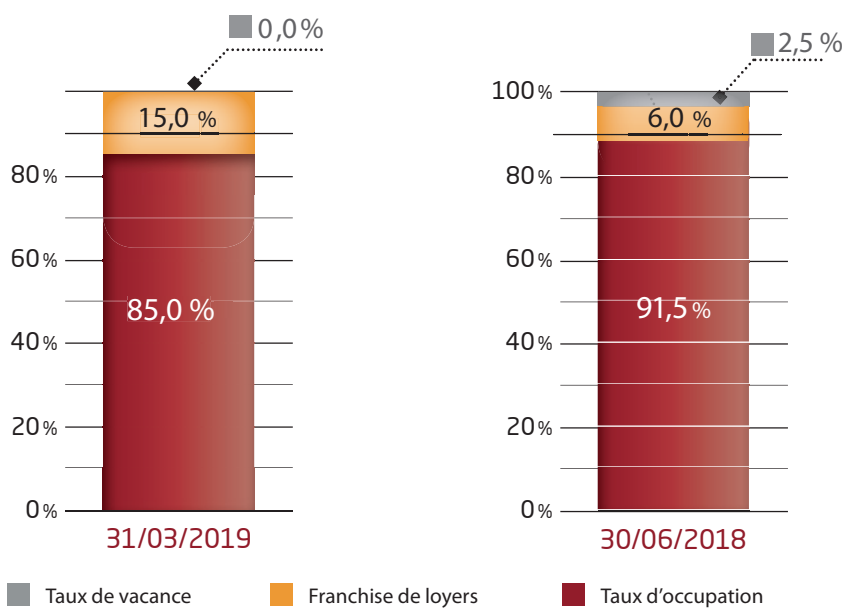
Répartitions en valeur vénale des actifs au 30 juin 2019.

## SITUATION LOCATIVE

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo s'établit à 95% en baisse de 5 points suite à la libération d'un local commercial à Lanta (Haute-Garonne) le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Le taux d'occupation financier au 30 juin 2019 est de 91,5% en progression de +6,5 points en trois mois.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Au 30 juin 2019, les loyers encaissés s'élèvent à 1 014 870 € hors taxes, hors charges.

- **Principales relocations** : un plateau de bureaux de 98m<sup>2</sup> dans l'immeuble Galliéni à Boulogne-Billancourt libéré par la société A+A au 30 avril 2019 a été reloué à la société OFITA avec prise d'effet le 15 mai 2019. La société A+A a conclu un nouveau bail pour deux plateaux soit 438m<sup>2</sup> dans le même immeuble.
- **Principales libérations** : aucune libération n'a eu lieu au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. La SCPI ne possède qu'un seul local commercial vacant (1 000m<sup>2</sup> à Lanta – Haute Garonne en cours de commercialisation).
- **Congés** : un congé pour une surface de bureau de 314 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de Malakoff a été reçu au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre. La libération des locaux interviendra le 31 décembre 2019. Un mandat de commercialisation a été confié à deux agents.
- **Autre informations** :

Suite à l'assignation de la SCPI Carac Perspectives Immo par SCI du Trésor reçue le 25 mars 2019, le TGI de Montpellier, par son ordonnance du 16 mai 2019, a rejeté la demande formée par la SCI du Trésor à l'encontre de la SCPI Carac Perspectives Immo. En date du 23 mai 2019, la SCI du Trésor a fait appel de la décision. Une nouvelle audience devrait se tenir d'ici la fin de l'année 2019.



## 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 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<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.