



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

Revenus distribués

Distribution 2017	8,46 €
Dont réserves	0,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	4,23 %
1 ^{er} trimestre 2018 (mai)*	1,81 €
Prochaine distribution	Août 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 31/03/2018

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	345 366 parts
Capital social	51 804 900 €
Capitalisation	69 073 200 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	15
Surface totale	20 826 m ²
Taux d'occupation financier	76,81 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	597 873 €
Surface vacante	0 m ²

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

Chers Associés,

Le marché de l'investissement en France au cours de ce premier trimestre 2018 est relativement stable comparativement au premier trimestre 2017, avec 3,9 milliards d'euros investis, généré par 127 transactions (en baisse de 16 % en nombre par rapport à 2017 pour le même volume investi).

Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs : ils représentent 80 % des montants investis au cours du premier trimestre, concentrés pour 68 % en région Île-de-France. Au cours de ce trimestre, 12 transactions recensées sont d'un montant supérieur à 100 millions d'euros et totalisent 51 % des volumes investis (acquisition de Cœur Marais à Paris par Generali pour 377 millions d'euros et l'immeuble MSH situé à Paris acheté par CBRE GI pour 304 millions d'euros).

Les transactions commerce représentent 16 % des investissements, soit +4 points par rapport au 1^{er} trimestre 2017. Les cessions de commerces de pieds d'immeubles ont contribué à animer le marché depuis le début de l'année.

Les taux de rendement « prime » se stabilisent au premier trimestre 2018. En Île-de-France, le taux « prime » bureau s'établit à 3 % à la fin du premier trimestre 2018, quant au taux « prime » commerce, il s'établit à 2,50 % (Paris Centre-ville).

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis à Boulogne-Billancourt, le 22 mars 2018 pour un montant de 10,2 millions d'euros AEM sur la base d'un taux de rendement immobilier AEM de 4,82 %.

Sur l'année 2017, la SCPI Carac Perspectives Immo a doublé sa capitalisation en enregistrant une collecte nette de 31,4 millions d'euros. Cette collecte a été totalement investie dans trois immeubles ce qui a permis la distribution de revenus à hauteur de 8,46 € par part correspondant à un taux de distribution de 4,23 % pour 2017. À patrimoine et activité constants, le montant prévisionnel de la distribution 2018 est estimé à près de 8,00 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY

Président d'Atream

Grégory SOPPELSA

Directeur Général d'Atream

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance sera réuni le 31 mai 2018 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle 2018. Ces réunions permettront de faire le bilan de l'exercice 2017 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2018.

Au regard de la collecte enregistrée en 2017 et au début de l'année 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée afin de se prononcer l'augmentation du capital social maximum statutaire.

MARCHÉ DES PARTS

	2016	2017	1T 2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	135 597	156 925	52 844	345 366
Parts compensant les retraits	0	0	0	0
Collecte brute	27 119 400 €	31 385 000 €	10 568 800 €	69 073 200 €

Commentaire : Au 31 mars 2018, aucune part n'est en attente de retrait.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions :

Adresse	A / PA */**	Date d'acquisition	Type d'actif	Détention**	Surface (m ²)***	Prix d'acquisition AEM	Loyer annuel****
159 rue Galliéni - 92100 BOULOGNE 31400 TOULOUSE (SCI Woodparc - 30%)	A	22/03/2018	Bureaux	D	1 559	10 215 000 €	492 456 €

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

* Vente (V) / Promesse de vente (PV) ** Directe via la SCPI (D) / Indirecte via une filiale SCI *** Hors taxes /Hors charges - Signature définitive prévue au cours de du 2T2018.

Evènements survenus depuis le 31 mars : Néant.

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 m²



Toulouse

◇ Décathlon

(Acquis le 23/12/2015)

- **Adresse :** 2 boulevard
d'Arcole - 31000 Toulouse
- **Type d'actif :** Commerce
(pied d'immeuble)
- **Surface :** 4 487 m²



Boulogne-Billancourt

◇ 159 Galliéni

(Acquis le 22/03/2018)

- **Adresse :** 159 rue Galliéni
92100 Boulogne-
Billancourt
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 559 m²



Toulouse

◇ Woodparc (30%)

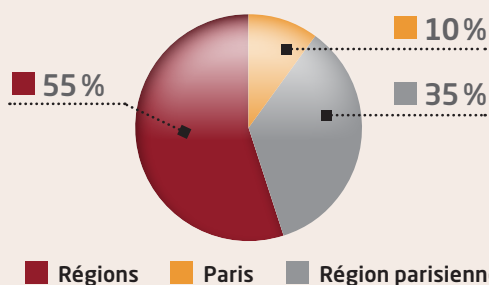
(Acquis le 13/12/2017)

- **Adresse :** 4 rue Claude-
Marie Perroud
31400 Toulouse
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 12 719 m²

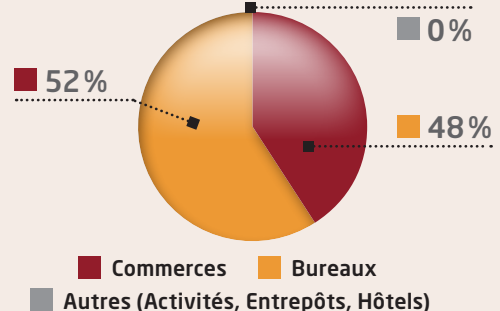
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2018, la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique diversifiée de son portefeuille entre Paris (10%), Île-de-France (35%) et les Régions (55%). Le portefeuille est composé de bureaux (59%) et des locaux commerciaux de centre-ville (41%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 mars 2018.

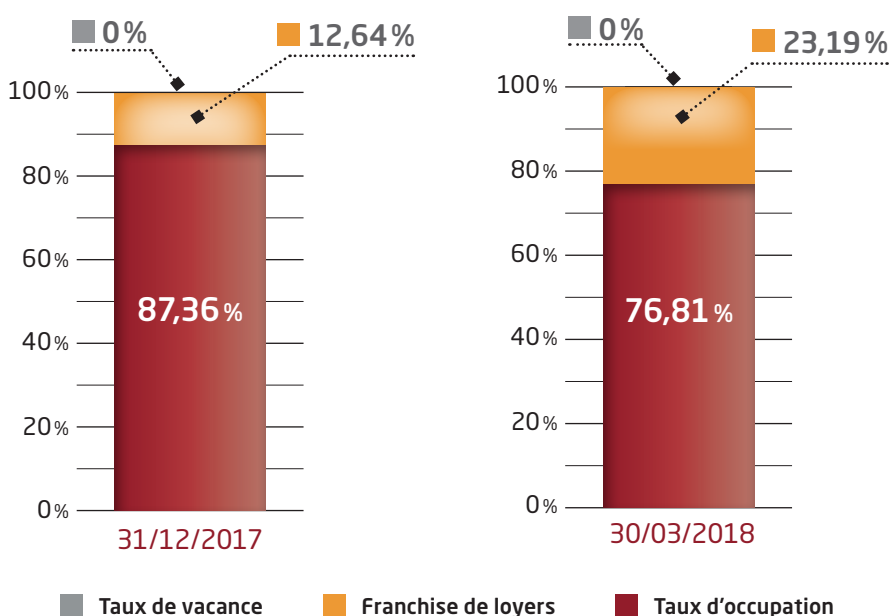
SITUATION LOCATIVE

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

Sur la période, le taux d'occupation financier s'établit 76,81 % (vs 87,36 % au 4^e trimestre 2017), notamment en raison de l'application de franchises de loyer sur les immeubles Woodparc et Malakoff.

Le taux d'occupation financier du 2nd trimestre 2018 devrait s'établir à près de 93,4 %, soit une hausse de 16,6 points. Cette progression s'explique par l'expiration des mesures d'accompagnement consenties au titre de l'année 2018.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



À l'issue du premier trimestre 2018, les loyers encaissés se sont élevés à 597 873€ 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 statutaire 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 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^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.



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

AMF :

17 place de la Bourse
75002 PARIS
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.