



## Chers Associés,

À l'issue du 3<sup>e</sup> trimestre 2017, 14,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France (bureaux, commerces, services, locaux d'activité et logistique), soit un volume en baisse de 31 % comparativement à la même période de l'année 2016 en raison d'un manque de produits disponibles à la vente.

Avec 10 milliards d'euros investis, les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs ; ils représentent 69 % des montants investis sur neuf mois, principalement concentrés en région Île-de-France.

L'investissement en commerces est en léger retrait sur la période, malgré l'attrait des investisseurs pour cette typologie d'actifs, et représente 15 % des volumes. Au total, 2,1 milliards d'euros ont été engagés sur ce segment (contre 2,8 Md€ à l'issue des neuf premiers mois de l'année 2016) soit une baisse de -24 % comparativement à la même période de 2016.

La compression des taux de rendement immobiliers perdure pour toutes les classes d'actifs confondues notamment en raison de l'afflux de liquidités et du manque de produits.

Au terme de l'année 2017, le volume d'investissement au niveau national ne devrait pas dépasser les 28 milliards d'euros (vs 31,9M€ en 2016).

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi sa politique d'investissement et a finalisé le 19 juillet 2017 l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé en centre-ville de Bordeaux pour un montant net en main de 12,034 M€. Cet immeuble constitue le premier actif de bureaux de la SCPI et lui permet de diversifier son patrimoine et de poursuivre sa politique d'investissement en privilégiant la qualité des emplacements fonciers ainsi que la solvabilité des locataires. Par ailleurs, la SCPI est entrée en exclusivité pour acquérir deux immeubles de bureaux pour un montant total de 18 M€.

Au 30 septembre 2017, la SCPI Carac Perspectives Immo a procédé à une distribution de revenus totale de 6,20 € par part. La prochaine distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 sera réalisée en février 2018.

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 de la SCPI sera réuni le 16 novembre 2017 dans le cadre de la préparation de la clôture annuelle du 31 décembre 2017.

Cette réunion permettra de faire le bilan du second exercice social de la société et d'évoquer les perspectives pour l'année 2018.

## MARCHÉ DES PARTS

	2016	1T 2017	2T 2017	3T 2017	Cumulé
Nombre de parts souscrites sur la période	135 597	0	2 816	61 802	200 215
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
<b>Total collecte brute</b>	<b>27 119 400 €</b>	<b>- €</b>	<b>563 200 €</b>	<b>12 360 000 €</b>	<b>40 043 000 €</b>
Parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

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

## Revenus distribués

Distribution 2016*	7,41 €
Dont réserves	0,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2016</b>	<b>3,71 %</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 €
Prochaine distribution prévue	Février 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 30/09/2017

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	200 215 parts
Capital social	30 032 250 €
Capitalisation	40 043 000 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	12
Surface totale	14 937 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	88,40 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	431 182 €
Surface vacante	0 m <sup>2</sup>

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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de la période :

Adresse	A / PA */**	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Loyer annuel HT/HC** (en €)	Date d'acquisition
Ravezies - 6 place Ravezies 33000 BORDEAUX (SCI Immo Sport)	A	Bureaux	4 367	12 034 376	641 051 €	19/07/2017

\* Acquisition (A) / Promesse de vente (PA) \*\* Hors taxes /Hors charges

### Arbitrages : Néant.

### Evènements survenus depuis le 30 septembre :

Signature d'une promesse de vente le 20 octobre portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux en région parisienne pour un montant acte en main (AEM) de 7,5 M€. L'acquisition serait réalisée d'ici la fin de l'année.

Acquisition en cours de 30 % des parts d'une SCI détenant un immeuble de bureaux à Toulouse pour un montant total de 10,2 M€.

### 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
- **Nombre de locataires :** 2 : Gaz de Bordeaux, IONIS



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



#### Paris Rue de la Pompe

(Acquis le 27/07/2016)

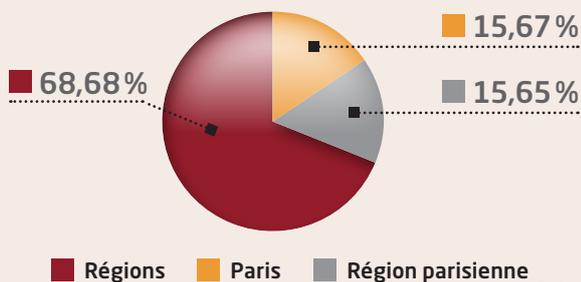
- **Adresse :** 5 rue de la Pompe et 8 rue François Ponsard - 75016 Paris
- **Type d'actif :** Commerce
- **Surface :** 585 m²
- **Nombre de locataires :** 1 : BNP Paribas

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

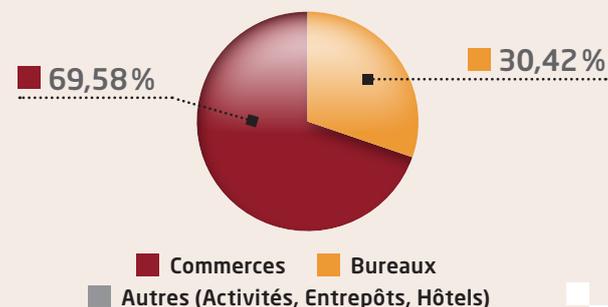
Au 30 septembre, la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique diversifiée de son portefeuille entre Paris (16%), l'Île-de-France (16%) et les Régions (68%).

Suite à l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Bordeaux, le portefeuille est composé de bureaux (30%) et des locaux commerciaux de centre-ville (70%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 30 septembre 2017.

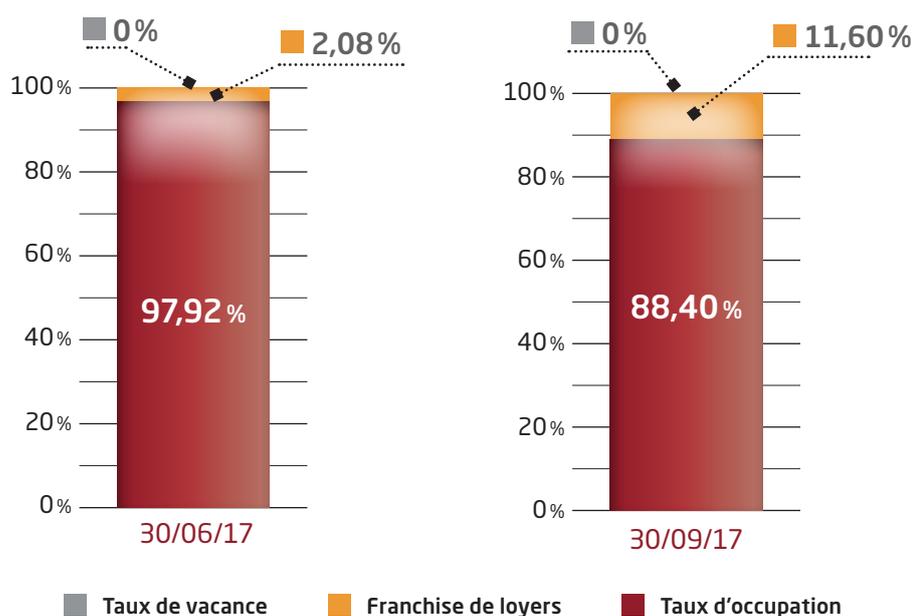
## SITUATION LOCATIVE

Au 30 septembre, 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 88,40% (vs 97,92%) en raison de l'acquisition de l'immeuble Ravezies et des mesures d'accompagnement consenties à l'un des preneurs.

Ce taux devrait s'améliorer au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 au rythme de la consommation des mesures d'accompagnement accordées.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



**Au cours du troisième trimestre 2017, les loyers encaissés se sont élevés à 431 182 € 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 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-

bilieres : 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.