



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre a été marqué par la crise sanitaire du covid-19 qui a eu un impact significatif sur le secteur de l'immobilier tertiaire. Cependant, la reprise progressive de l'activité depuis le 11 mai 2020 nous prouve que le secteur est prêt à s'adapter aux nouveaux modes de vie et de travail, conséquences de la crise sanitaire.

Nos équipes maintiennent des relations étroites avec l'ensemble des locataires afin de les accompagner au mieux tout au long de cette période inédite et les soutenir dans la conduite du changement.

Pascal SAVARY

Président de Atream

Revenus distribués

Classification	SCPI à capital variable
Visa AMF	SCPI n°15-30 du 18 décembre 2015
Distribution 2019	8,28 €
<i>Dont réserves et plus-values</i>	1,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2019⁽¹⁾	4,14 %
1 ^{er} trimestre 2020	1,59 €
2 ^{ème} trimestre 2020	1,74 €
Prochaine distribution	Novembre 2020

(1) 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.

Chiffres Clés au 30/06/2020

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	205,00 €
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾	200,71 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	223,31 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	626 242 parts
Capital social	93 936 300 €
Capitalisation	125 248 400 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	17
Surface totale	30 941 m ²
Taux d'occupation financier	81,6 %
Taux d'occupation physique	93,65 %
Loyers encaissés du trimestre	1 156 295 €
Surface vacante	1 643 m ²

(2) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2019 approuvées par l'Assemblée Générale le 09 juillet 2020.

Résumé de l'activité trimestrielle

Le second trimestre a été marqué par la pandémie mondiale de COVID-19 et ses conséquences sur l'activité économique. Au-delà d'un effet sur le volume de transactions sur le marché locatif et de l'investissement, les effets de la crise portent également sur le recouvrement des loyers face aux difficultés rencontrées par les locataires et l'incidence n'est pas la même selon la nature d'utilisation des actifs. Pour notre SCPI, investie majoritairement dans les bureaux (77,97 %), l'impact est relativement modéré, nous avons en effet pu recouvrer un peu moins de 90 % des loyers.

Le taux d'occupation financier au 30 juin s'élève à 81,6 %, en baisse par rapport à fin mars 2020 en raison de mesures d'accompagnement locatif accordées.

Au 30 juin 2020, le patrimoine de la SCPI est composé de 17 immeubles répartis sur le territoire français.

Le montant de la capitalisation de la SCPI s'établit à 125 248 400 € au 30 juin 2020 (+ 1 533 000 € sur le trimestre).

Les conséquences du confinement et le ralentissement de l'activité économique ont pesé sur l'activité locative de SCPI qui enregistre un repli de son activité locative (accompagnements, retards, étalements, franchises de loyers). En conséquence, le niveau de distribution trimestrielle de la SCPI s'élève à 1,74 € par part en pleine jouissance au titre du second trimestre équivalent à un DVM 2T 2020 annualisé de 3,40 % (vs. 3,18 % au 1^{er} trimestre).

Au 31 décembre 2019, la Société de Gestion a constaté une croissance de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI et acté une hausse de la valeur de reconstitution de la part atteignant un niveau supérieur à 10% du prix de souscription. Par conséquent, le prix de souscription a été porté de 200 € à 205 € au cours du 2nd trimestre.

L'Assemblée Générale annuelle, tenue à huis clos le 9 juillet 2020, a approuvé l'ensemble des résolutions qui lui ont été soumises. Le procès-verbal de l'Assemblée Générale est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Au cours du second semestre, la SCPI poursuivra son activité d'investissement. L'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux et de commerces d'une surface de 5 433 m² situé à Suresnes (92) est d'ores et déjà programmée au cours du 3^{ème} trimestre.

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	571 406	47 171	7 665	-	-	626 242
Parts compensant les retraits	0	0	0	-	-	0
Collecte brute	114 281 200 €	9 434 200 €	1 533 000 €	- €	- €	125 248 400 €

Commentaire : Au 30 juin 2020 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 :** Une promesse a été signée sur l'actif Botany à Suresnes le 2/06/2020. L'acte authentique est prévu d'être signé le 31/07/2020. L'immeuble Botany est un immeuble mixte à usage de Bureaux et de commerces situé sur les quais de Seine. Certifié HQE exploitation very good, il développe une surface de 5 433 m² et 160 parkings en sous-sol. Le Prix d'acquisition est de 32,9 M € actes en mains et génère un loyer annuel immédiat de 1,6 M € et un loyer potentiel après relocation des surfaces vacantes de 1,8 M €.

➤ **Arbitrage :** néant.

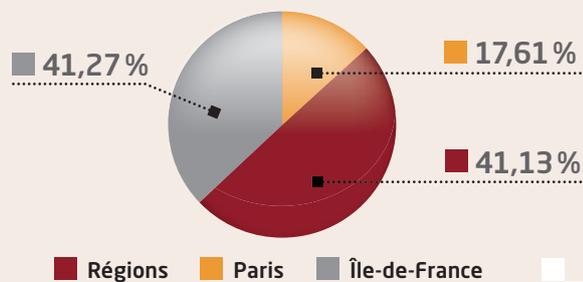
➤ **Évènements survenus depuis le 31 mars 2020 :** dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19, des aménagements des conditions de paiements des loyers ont été négociés certains locataires. A noter toutefois qu'à l'échelle du portefeuille, ces demandes sont mineures et n'ont pas eu d'impacts sur la valeur du portefeuille.

➤ Principaux actifs du patrimoine :

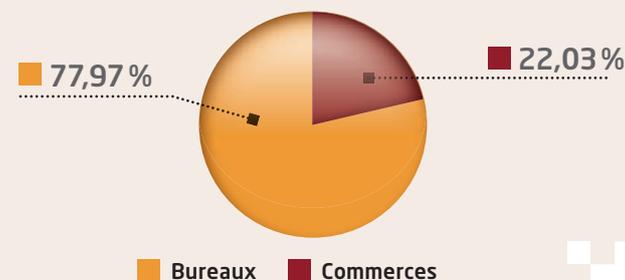
Placements immobiliers	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Commerces	D	603 m ²	23/12/2015	1 904 135 €
Lanta	Commerces	D	2 728 m ²	23/12/2015	1 655 764 €
Blagnac	Commerces	D	421 m ²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Commerces	D	174 m ²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Commerces	D	510 m ²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Commerces	D	147 m ²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Commerces	D	585 m ²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Commerces	D	236 m ²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Bureau	D	1 559 m ²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Bureau	D	2 532 m ²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Bureau	D	1 182 m ²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Bureau	D	3 459 m ²	04/02/2020	8 057 599 €
Sous-total détention directe			14 135 m²		
SCI Immo Sport - Décathlon	Commerces	I	4 487 m ²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Bureau	I	4 366 m ²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Bureau	I	1 889 m ²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Bureau	I	3 492 m ²	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	Bureau	I	3 204 m ²	13/12/2017	10 433 910 €
Sous-total détention indirecte			17 438 m²		
TOTAL			31 573 m²		

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE



ALLOCATION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 30 juin 2020.

La répartition géographique du portefeuille au 30 juin 2020 est la suivante : 58,87 % à Paris et en Ile-de-France contre 41,13 % en régions.

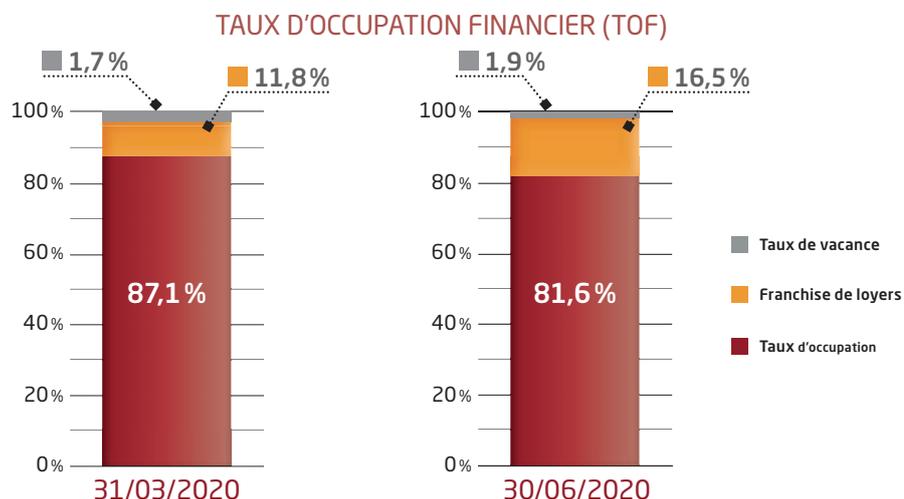
Le portefeuille est composé de bureaux (77,97 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (22,03 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

SITUATION LOCATIVE

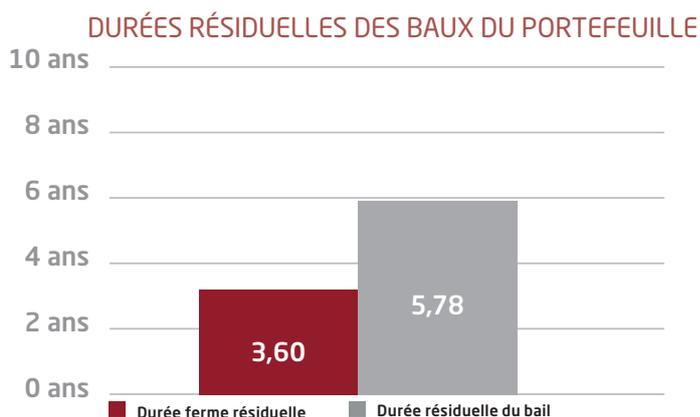
Au 30 juin 2020, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, s'établit à 94,7 %, stable comparativement à celui du 31 mars 2020. Ce taux évoluera positivement au 30 septembre 2020 suite à la signature d'un nouveau bail sur l'immeuble Boulogne Galliéni (218 m² de surfaces commercialisées à compter du 1^{er} août 2020).

Le taux d'occupation financier s'établit à 81,6 %, en baisse de -5,49 points par rapport au 31 mars 2020. Cette baisse est due aux mesures d'accompagnements consenties en raison du Covid, sur les immeubles « Blagnac », « Malakoff » et « Decathlon ».

La durée résiduelle ferme des baux du portefeuille s'établit à 3,60 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,78 années.



Au 30 juin 2020, les loyers encaissés s'élèvent à 1 156 295 € hors taxes et hors charges.



La durée résiduelle ferme des baux du portefeuille s'établit à 3,60 années et la durée résiduelle des baux du portefeuille s'établit à 5,78 années.

- **Principales relocations :** signature du bail avec le locataire FASTLANE à effet au 1^{er} août 2020 sur l'immeuble Galliéni à Boulogne Billancourt au loyer annuel de 350 €/m² pour une durée de 3/6/9 années. Suite à cette relocation, cet actif a un taux d'occupation physique de 100 %.
- **Principales libérations :** néant.
- **Commercialisation :** dans le cadre de la crise sanitaire, le locataire ESIC (Malakoff) a obtenu deux mois de franchises au cours du deuxième trimestre 2020 en contrepartie de la renonciation à donner congé lors de sa prochaine échéance triennale, ce qui porte la WALT à 6 ans, au 31 août 2026. Une autre négociation est menée avec le locataire Decathlon en lui consentant un mois et demi de franchise en contrepartie de la renonciation à donner congé à sa prochaine échéance triennale. Ainsi la WALT du bail Decathlon sera portée à 4 ans, au 27 juillet 2024 après la signature de l'avenant en cours de rédaction.
- **Contentieux :** après le placement en liquidation judiciaire du locataire Roomescape à Boulogne-Billancourt, immeuble Galliéni, les clés des locaux ont été restituées le 24 décembre 2019. Les travaux de rénovation ont bien été réceptionnés et les locaux reloués. Le certificat d'irrecouvrabilité pour le locataire roomescape, est en attente de réception du mandataire liquidateur.
- **Autres informations :** suite à l'assignation de la SCPI Carac Perspectives Immo par la 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 de 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. L'audience d'appel est fixée au 26 novembre 2019. Une expertise judiciaire a été fixée au 25 mars 2020 puis annulée dans le cadre de la crise sanitaire Covid-19. L'expertise judiciaire s'est tenue le 26 juin 2020 et les conclusions de l'expert seront rendues en septembre 2020.



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 (TOF) :** 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 (TOP) :** 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^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 256 600 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

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.