



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

Le 3^{ème} trimestre 2019 marque une nette augmentation de l'investissement immobilier en France avec 8,2 Mds€, soit + 72% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

Ainsi, après un 1^{er} trimestre plutôt lent et un rattrapage au printemps, l'investissement en France s'accélère et laisse présager d'une fin d'année dynamique.

À date, le volume annuel a atteint la barre des 20 Mds€ et présume d'un 4^{ème} trimestre qui pourrait bien porter le volume total au-delà des 30 Mds€ pour l'année 2019.

Les actifs de bureau, restent la typologie préférée des investisseurs. Elle affiche une part de marché de plus en plus importante dans le volume d'investissement total de l'année 2019, proche des 76%.

Dans ce contexte caractérisé par une concurrence accrue à l'acquisition, les équipes de Atream préservent l'équilibre du couple rendement/risque de la SCPI Carac Perspectives Immo, en maintenant un taux d'occupation supérieur à 95% et une diversification géographique pondérée entre l'Ile-de-France (dont Paris) et les marchés de régions.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Pascal SAVARY
Président de Atream

Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 3^{ème} trimestre 2019 ont été de 768 000 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 91 318 600 €, au 30 septembre 2019.

Une promesse a été signée le 11 juillet 2019, pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Boulogne-Billancourt dans les Hauts-de-Seine, représentant un volume d'investissement de 22,8 M € hors droit.

La signature de l'acte authentique de vente est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019. L'acte authentique de vente des lots de copropriété dépendant de l'immeuble du 12 rue d'Isly à Paris 8^{ème} arrondissement a été signé le 30 septembre 2019.

Au 30 septembre 2019, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo est réparti sur 15 actifs en France.

Le revenu distribué au titre du 3^{ème} trimestre 2019 est de 1,52 € par part en pleine jouissance.

MARCHÉ DES PARTS

	Cumulée fin 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	452 753	0	0	3 840	456 593
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
Collecte brute	90 550 600 €	- €	- €	768 000 €	91 318 600 €

Commentaire : au 30 septembre 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.

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 ^{er} trimestre 2019	1,90 €
2 ^{ème} Trimestre 2019	1,82 €
3 ^{ème} Trimestre 2019	1,52 €
Prochaine distribution	janvier 2020

* 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 30/09/2019

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	456 593 parts
Capital social	68 488 950 €
Capitalisation	91 318 600 €
DONNÉES IMMOBILIÈRES	
Nombre d'immeubles	15
Surface totale	24 622 m ²
Taux d'occupation financier	96,80 %
Taux d'occupation physique	95,59 %
Loyers encaissés du trimestre	1 074 546 €
Surface vacante	1 000 m ²

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



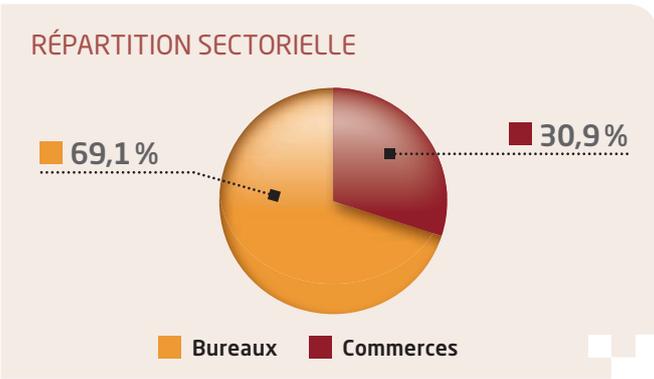
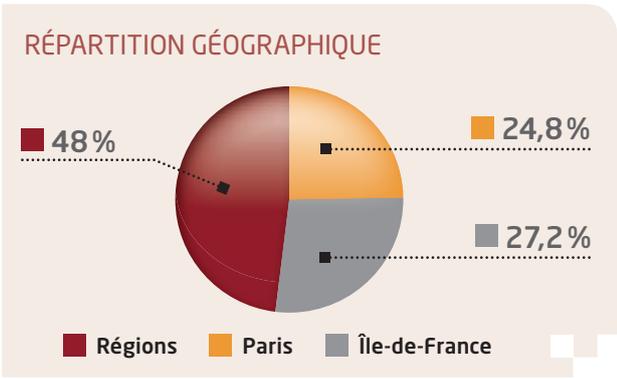
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

- Acquisition / Promesse :** le 11 juillet 2019, Aream a signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Boulogne-Billancourt, développant 3 450 m² et représentant un volume d'investissement de 22,8 M€ hors droits. La signature de l'acte authentique de vente est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019. Concernant l'immeuble de bureaux à Toulouse, la signature de la promesse de vente est également prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2019.
- Arbitrage :** l'acte authentique de vente des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris 8^{ème} arrondissement, a été signé le 30 septembre 2019 au prix de 2,1 M€.
- Évènements survenus depuis le 30 juin 2019 :** néant.
- Principaux actifs du patrimoine :**

 <p>Bordeaux ↻ Ravezies (Acquis le 19/07/2017)</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Adresse : 6 Place Ravezies 33300 Bordeaux • Type d'actif : Bureaux • Surface : 4 366,5 m² 	 <p>Paris ↻ Arcade (Acquis le 05/11/2018)</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Adresse : 60 rue de l'Arcade - 75008 Paris • Type d'actif : Bureaux • Surface : 1 182 m² 	 <p>Villeneuve d'Ascq ↻ Vilogia (Acquis le 19/06/2018)</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Adresse : 197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq • Type d'actif : Bureaux • Surface : 2 532 m² 	 <p>Toulouse ↻ Woodparc (30%) (Acquis le 13/12/2017)</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Adresse : 4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse • Type d'actif : Bureaux • Surface : 12 719 m²
---	---	--	--

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Suite à la cession de l'immeuble situé au 12 rue d'Isly, la répartition géographique du portefeuille au 30 septembre 2019 est la suivante : 51,99% à Paris et en Ile de France contre 48,01% en régions. Le portefeuille est composé de bureaux (69,10%) et de locaux commerciaux de centre-ville (30,90%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.



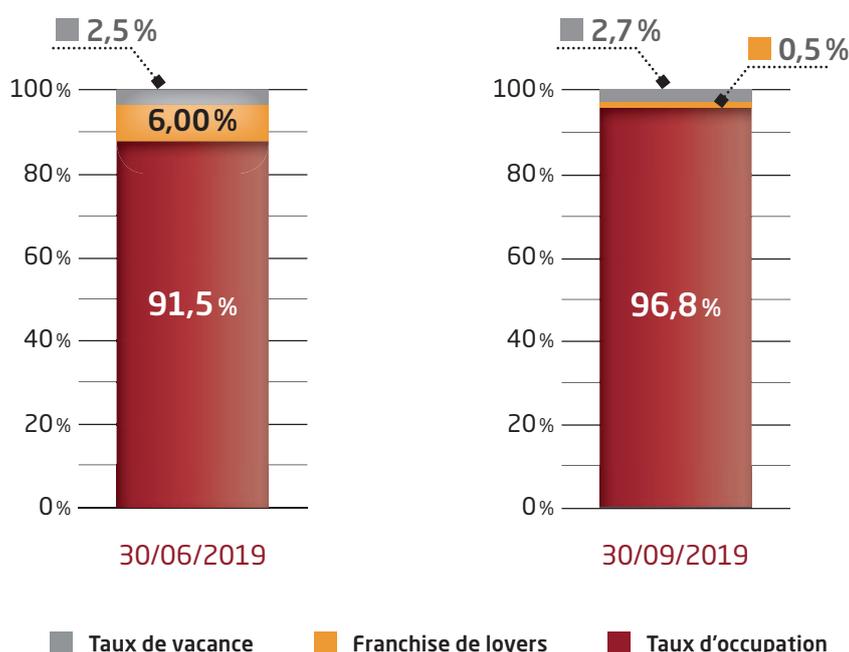
Répartitions en valeur vénale des actifs au 30 septembre 2019.

SITUATION LOCATIVE

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo s'établit à 95,6% en hausse de +0,6 point suite à la vente des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris 8^{ème}.

Le taux d'occupation financier au 30 septembre 2019 est de 96,8% en progression de +5,3 points par rapport au 30 juin 2019 en raison de la fin des mesures d'accompagnement accordées à certains locataires.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Au 30 septembre 2019, les loyers encaissés s'élèvent à 3 038 019€ hors taxes et hors charges.

- **Principales relocations** : néant.
- **Principales libérations** : néant.
- **Commercialisation** : prise à bail au 1^{er} janvier 2020 des locaux libérés par la société Novaliance sur l'immeuble de Malakoff.
- **Contentieux** : placement en liquidation judiciaire de la société Roomescape, locataire sur l'immeuble de Boulogne, depuis le 28 août 2019.
- **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.



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 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

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.