



Chers Associés,

Les montants investis en France en 2018 ont atteint 32,8 milliards d'euros, soit une hausse de +16,5 % par rapport aux montants investis en 2017. Ce résultat s'explique par la bonne dynamique du segment Bureaux et du nombre élevé de transactions supérieures à 100M€.

Avec 23 milliards d'euros investis, les Bureaux demeurent la classe d'actif privilégiée des investisseurs et concentrent 70% des montants engagés (+18% par rapport à 2017) principalement concentrés en Île-de-France. Paris QCA concentre la moitié des investissements d'Île de France.

L'investissement en Commerce représente 4,4 milliards d'euros, soit une hausse de +10% par rapport à 2017. Cette progression est principalement due à des transactions d'envergure et de boutiques de luxe, ainsi qu'à la vente de portefeuilles nationaux (CUBE et Monoprix).

Les taux de rendement « prime » à Paris ont peu évolué au cours de l'année 2018, ayant déjà atteint des taux très bas et s'établissant à 3% à fin 2018. Les taux « prime » Bureaux en région ont connu des baisses significatives (5% à Toulouse vs 5,40% en 2017). Quant au taux « prime » Commerce, il s'établissant à 2,5%. Ces taux pourraient davantage se contracter sur l'année 2019.

Dans ce contexte, la SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux sis à Paris le 5 novembre 2018 pour un montant de 14,4 m€ AEM.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution d'un acompte de 2,28 euros par part pour le quatrième trimestre. Le taux de distribution sur valeur de marché atteint ainsi 4,15% pour 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 du 26 novembre 2018 a pris connaissance de la réalisation de l'acquisition de l'immeuble Arcade & Isly à Paris réalisée au mois de novembre.

Ses membres ont souligné que la qualité du patrimoine acquis, intégralement loué à des preneurs de premier rang, vient renforcer la pérennité des revenus locatifs de la SCPI.

La Société de gestion a présenté aux membres du Conseil le contexte du marché immobilier et les perspectives de la SCPI pour l'année 2019.

Le prochain Conseil de Surveillance se tiendra en mai dans la perspective de l'établissement du rapport annuel et de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle.

MARCHÉ DES PARTS

	2016	2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	135 597	156 925	52 844	32 970	6 757	67 660	452 753
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0	0
Collecte brute	27 119 400 €	31 385 000 €	10 568 800 €	6 594 000 €	1 351 400 €	13 532 000 €	90 550 600 €

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

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

Revenus distribués

Distribution 2017	8,46 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	4,23 %
1 ^{er} trimestre 2018 (mai)*	1,81 €
2 ^e trimestre 2018 (juillet)*	2,24 €
3 ^e trimestre 2018 (novembre)*	1,97 €
4 ^e trimestre 2018 (février)	2,28 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2018	4,15 %
Prochaine distribution prévue	Février 2019

* 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 31/12/2018

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 ²
Taux d'occupation financier	100,00 %
Taux d'occupation physique	100,00 %
Loyers encaissés du trimestre	1 059 946 €
Surface vacante	0 m ²

** Valeurs indicatives au 31/12/2018 sous réserve d'approbation lors de l'Assemblée générale annuelle.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition / Promesse :

Adresse	A / PA *	Date d'acquisition	Type d'actif	Détention**	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM*** (en €)	Loyer annuel HT/HC**** (en €)
9, rue de l'Arcade - Rue d'Isly 75008 PARIS	A	31/07/2018	Bureaux	D	1 334	14 412 399	538 604

* Acquisition (A) / Promesse de vente (PA) ** Directe via la SCPI 5 (D) / Indirecte via une filiale SCI *** En quote-part de détention **** Hors taxes /Hors charges

Arbitrages : Néant.

Évènements survenus depuis le 31 décembre 2018 : 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



Paris Arcade - Ergalis

(Acquis le 05/11/2018)

- **Adresse :** 60 rue de l'Arcade - 75008 Paris
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 182 m²



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 m²



Toulouse Woodparc (30%)

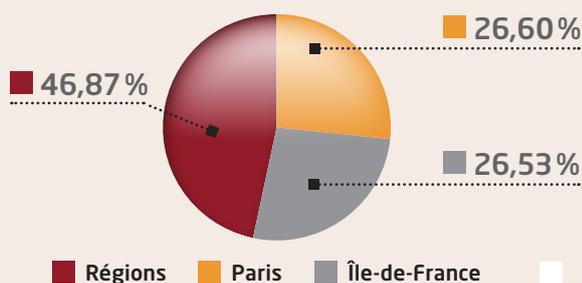
(Acquis le 13/12/2017)

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

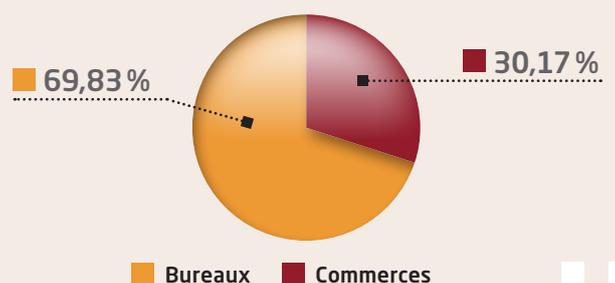
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, avec l'acquisition de l'immeuble Arcade, la répartition géographique s'établit à 18% pour Paris (+9 points par rapport au 30/09/2018), à 27% (-15 points) pour l'Île-de-France et à 55% (-3 points) pour les régions. Le portefeuille est composé de bureaux (62%) et des locaux commerciaux de centre-ville (38%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION SECTORIELLE



Répartitions en valeur vénale des actifs au 31 décembre 2018.

SITUATION LOCATIVE

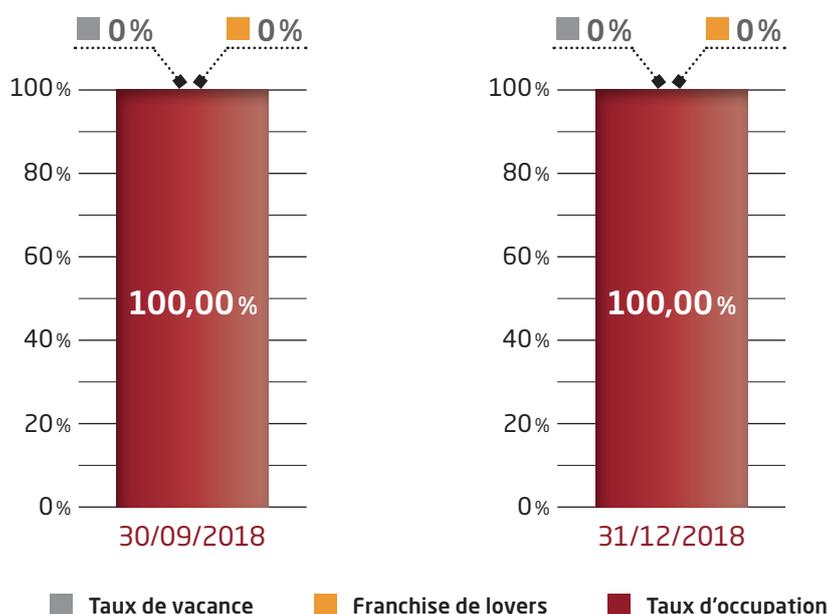
Au 31 décembre, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, demeure à 100 %.

Les mesures d'accompagnement consenties au titre de l'année 2018 étant expirées, le taux d'occupation financier du trimestre s'établit 100 %.

La libération des locaux d'activité à Lanta, représentant 0,60 % des loyers annuels de la SCPI, est fixée au 31 mars 2019.

Une baisse des taux d'occupation physique et financier est attendue au cours du premier semestre 2019.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Au 31 décembre 2018, les loyers encaissés se sont élevés à 3 472 743 € 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 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.