



SCPI Carac
Perspectives Immo

N°2025/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025



Madame, Monsieur,

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Aream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Aream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Aream, en collaboration avec le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance de la SCPI CARAC Perspectives Immo, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Aream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Aream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Aream

Aream

L'énergie d'entreprendre



Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2025 s'inscrit dans la lignée du premier avec un volume d'investissement immobilier de 2,9 Mds d'euros portant le volume semestriel à 6,8 Mds d'euros. Bien qu'inférieur à la moyenne quinquennale (10 Mds €), ce résultat est encourageant dans un contexte économique et géopolitique encore incertain. Le deuxième trimestre confirme, par ailleurs, les dynamiques amorcées en ce début d'année. Le marché de l'investissement est ainsi tiré par le marché des bureaux (36 % du volume investi au S1), et plus particulièrement d'Ile-de-France. Ce dernier est néanmoins toujours marqué par une importante dichotomie entre le marché parisien, notamment le QCA, dont le taux prime tend à se compresser et atteint 3,90 % en juin 2025 et la périphérie, dont le dynamisme est plus mesuré. Le volume d'investissement du premier semestre 2025 est également porté par plusieurs transactions supérieures à 100 M€ (43 % des transactions) sur des actifs de bureaux, commerces, logistiques mais également une transaction en hôtellerie.

Dans ce contexte, la SCPI CARAC Perspectives Immo maintient ses performances au 2^{ème} trimestre 2025, portée par de solides fondamentaux immobiliers avec un taux d'occupation physique du patrimoine supérieur à 96,4 %. Le résultat comptable de la SCPI permet de distribuer un dividende net de 2,16 €/part au titre du 2^{ème} trimestre soit 4,42 €/part depuis le début de l'année.

Les valeurs d'expertise au 30 juin 2025 se stabilisent à hauteur de 194 118 000 € soit une légère baisse de 0,84 % comparé au 31 décembre 2024 principalement due à l'augmentation des droits d'enregistrement au 1^{er} juin 2025. Celle-ci a été en partie compensée par l'impact positif de l'indexation des loyers sur les valeurs d'expertise. La valeur de reconstitution au 30 juin 2025 de la SCPI CARAC Perspectives Immo, arrêtée par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11, reste stable à hauteur de 205,12 €/part.

Les équipes d'Aream restent pleinement mobilisées pour continuer à maintenir les performances de la SCPI CARAC Perspectives Immo. Le refinancement partiel de 13 M€ (contre 15 M€ auparavant) du prêt conclu avec la banque Palatine arrivant à échéance le 31 juillet 2025 a ainsi été signé le 28 juillet. Une promesse a également été signée fin juillet dans le cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux en région. Cette acquisition permettra de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade.

Sources :
BNPP Real Estate : Review - Marché de
l'investissement France S1 2025

Grégory Soppelsa

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
et ne sont pas constantes dans le temps.**

Résumé de l'activité trimestrielle

Le volume total investi au 2^{ème} trimestre 2025 en immobilier d'entreprise enregistre une baisse de 8 % comparé au même trimestre de l'exercice précédent pour atterrir à 2,9 Mds d'€. Cette performance diverge en fonction des classes d'actifs et des localisations. Ainsi, les Bureaux situés en IDF ont tiré à la hausse ces performances grâce à un volume investi de 875 M€ de transactions sur la période. Les transactions de Bureaux parisiens ont par ailleurs été particulièrement dynamiques, tirées par plusieurs transactions à plus de 100 M€, alors que les celles réalisées en régions ont vu leur résultat diminuer. Les taux de rendement « prime » Bureaux QCA se stabilisent à 3,90 % sur ce semestre, marquant une décompression de 35 points de base par rapport à la au même semestre de l'exercice précédent. Les Commerces représentent 26 % des investissements sur ce deuxième semestre, tirant également à la hausse le volume investi, notamment grâce à deux transactions majeures (Portefeuille Kering et Forum des Halles). Les taux de rendement des pieds d'immeubles parisiens se sont stabilisés sur ce semestre et atteignent 4,00 %.

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur au 30/06/2025 atteint 194 118 000 € Hors Droits contre 195 768 000 € au 31/12/2024. Cette légère diminution s'explique principalement par l'augmentation des droits d'enregistrement au 1^{er} juin 2025. Celle-ci a été en partie compensée par l'impact positif de l'indexation des loyers sur les valeurs d'expertise.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 98,70 % au 30 juin 2025, pour un taux d'occupation financier de 96,26 % sur la même période.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,16 € par part au titre du second trimestre 2025, en ligne avec le premier trimestre.

Source : BNP Real Estate : Review – Marché de l'investissement France S1 2025.

Données financières	31/12/2024	31/06/2025
Prix de souscription ⁽²⁾	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait ⁽³⁾	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation ⁽³⁾⁽⁴⁾	185,60 €	184,74 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾⁽⁴⁾	205,39 €	205,12 €
Nombre d'associés	14	14
Nombre de parts	1 027 833	1 027 833
Capital social	154 174 950 €	154 174 950 €
Capitalisation	207 574 555 €	207 574 555 €
Ratio d'endettement ⁽⁵⁾	9,71 %	9,70 %

TRI⁽⁶⁾ 5 ans au 31/12/2024

4,36 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2025)

180,27 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2025)

180,27 €



Activité sociale au 2^{ème} trimestre 2025 :
24 juin 2025 : Assemblée Générale 2025

Activité sociale future :
N/A

CHIFFRES CLÉS



Performance Globale 2024
4,29 %



Taux de Distribution⁽¹⁾ 2024
4,29 %



Distribution 2T 2025
2,16 €/part



Distribution au 30/06/2025
4,42 €/part



Nombre d'immeubles
18



Valeur estimée du patrimoine (30/06/2025)
194 118 000 € HD



Durée résiduelle des baux
6,2 ans



Ratio d'endettement⁽⁵⁾
9,70 %

Taux de recouvrement des loyers de la période



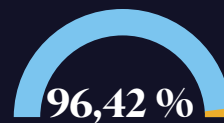
98,70 %

Taux d'occupation financier de la période⁽⁷⁾



96,26 %

Taux d'occupation physique de la période



96,42 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

(1) Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(2) Dont commission de souscription égale à 2 % HT.

(3) Voir glossaire page 6.

(4) Valeurs au 30/06/2025 arrêtées par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.

(5) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI. Pour rappel, ratio d'endettement max. 20 %.

(6) TRI : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

(7) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants.

Le patrimoine⁽¹⁾

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

Acquisition / Promesse

Une promesse a été signée fin juillet afin d'acquérir un immeuble de bureau entièrement loué situé à Lyon pour un montant AEM de 17 M€.

Cette acquisition permettra à la SCPI CARAC Perspectives Immo de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade.

Arbitrage

Il n'y a pas eu de cession au cours du trimestre.

Suivi des créances locatives

Au sein du patrimoine, le taux de recouvrement des loyers atteint 98,70 % à la fin du 2^{ème} trimestre 2025.

Seuls 3 locataires n'ont pas été en mesure de régler l'intégralité de leurs loyers :

- Un locataire sur l'immeuble de Suresnes (Botany) présente un retard de paiement de 24,9 K€.
- Un locataire sur l'immeuble de Nogent sur Marne (Be Office) présente un retard de paiement de 8,1 K€.
- Un locataire sur l'un des pieds de commerce de Blagnac présente un retard de paiement de 1,8 K€.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition droits inclus
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	558 m²	23/12/2015	1 904 135 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	370 m²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510 m²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	153 m²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	578 m²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 586 m²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m²	19/06/2018	6 461 947 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m²	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 700 m²	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 972 m²	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m²	22/07/2022	33 958 950 €
Sous-total détention directe				28 112 m²		141 516 237 €
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	3 804 m²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366 m²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 900 m²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 738 m²	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Gerland LR - Lou Rugby	Régions	Bureaux	Indirecte	3 376 m²	13/05/2024	11 200 000 €
Sous-total détention indirecte contrôlée				17 184 m²		64 798 985 €
Total				46 518 m²		206 315 222 €

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2025

Au 30 juin 2025 la valeur du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été expertisée par l'expert BNP à 194 118 000 € HD.

La société de gestion retient quant à elle une valeur de 194 118 000 € HD qui correspond à la valeur d'expertise au 30/06/2025 .

La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 31 décembre 2025.

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

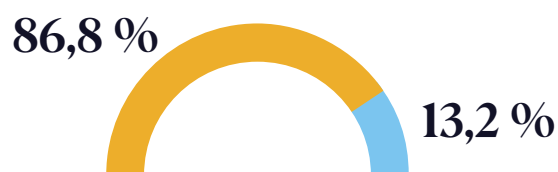
Répartition du patrimoine*



Ile-de-France Régions Paris

Allocation géographique

✎ Au 30 juin 2025, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 3,4 % à Paris, 55,1 % en Ile-de-France et 41,5 % en régions.



Bureaux Commerces

Allocation sectorielle

✎ Le portefeuille est composé de 18 actifs à usage de bureaux (86,6 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,4 %).

*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 30/06/2025.

La situation locative

- ✎ Au 30 juin 2025, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 96,42 % (vs. 96,8 % au 31 mars 2025). Ce taux est en recul, principalement en raison de la régularisation de certaines surfaces locatives.
- ✎ Au 30 juin 2025, 45 696 m² sont loués sur une surface totale de 47 391 m².
- ✎ À la suite des renégociations de baux réalisées au 1^{er} trimestre 2025, avec des prises d'effet intervenues au 2^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit ce trimestre à 96,26 %, contre 96,8 % au trimestre précédent.
- ✎ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,2 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,2 années notamment en raison de renouvellement de baux et au démarrage de nouvelles échéances triennales.

Taux d'occupation financier (TOF)



Loyers HT et HC encaissés sur la période du 2T 2025

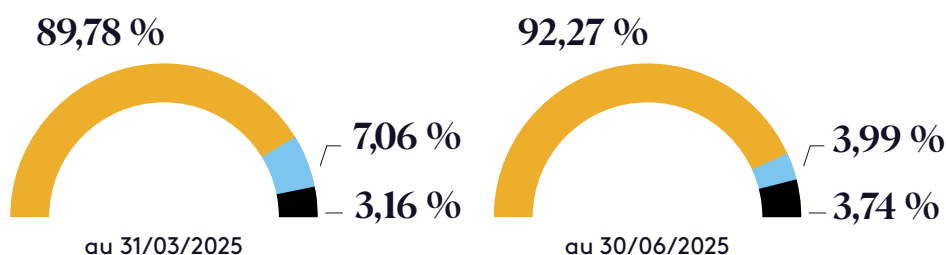
2 642 541 €



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille
4,2 ans



Durée résiduelle des baux du portefeuille
6,2 ans



Total Loyer Hors Franchise Franchise VLM vacant hors locaux sous promesse VLM locaux vacants sous promesse

Principales relocations et renégociations :

À Villeneuve d'Ascq, un bail de 6 ans ferme a été signé avec le locataire Grain de Malice sur 2 532 m², à effet du 1^{er} juillet 2025, au loyer de 130 €/m² avec 18 mois de franchise. Cette signature a été rendue possible grâce à la résiliation anticipée du bail de Vilogia, qui a versé 50 % des loyers restants ainsi qu'une indemnité pour la remise en état des locaux. Le versement des loyers restants par Vilogia est comptabilisé dans les loyers encaissés sur la période et intégré au calcul du taux d'occupation financier.

À Suresnes (Botany), le locataire Swisslog a signé un bail 6/9 sur 536 m² (4^{ème} étage), à effet du 1^{er} avril 2025, au loyer de 290 €/m² avec 3 mois de franchise par année ferme, permettant de sécuriser sa présence dans l'immeuble et de pouvoir commercialiser un plateau entier de 1 111 m².

À Boulogne Gallieni, le locataire A+A, déjà présent dans l'immeuble, a libéré l'un des étages qu'il occupait pour prendre la surface du dernier étage, qui était en cours de commercialisation. Il a ainsi signé un bail 3/6/9 sur 284 m² (deux étages), à effet du 1^{er} mai 2025, au loyer de 350 €/m² avec 4 mois de franchise.

Principales libérations :

Aucune libération n'a eu lieu durant le trimestre.

Commercialisations en cours : (mandats de commercialisation signés)

- **Botany** : Un plateau de bureau 1 111 m² est en cours de commercialisation sur l'immeuble ;
- **Malakoff** : Un plateau de bureau de 319 m² est en cours de commercialisation sur l'immeuble ;
- **Boulogne Gallieni** : Un plateau 265 m² est en cours de commercialisation sur l'immeuble.

Commentaires de gestion :

Le refinancement partiel de 13 M€ (contre 15 M€ auparavant) du prêt conclu avec la banque Palatine arrivant à échéance le 31 juillet 2025 a ainsi été signé le 28 juillet pour une durée de 5 ans à un taux fixe de 4,10 %.

L'évolution du capital

	31/12/2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Cumulé
Parts souscrites sur la période	1 027 833	0	0	-	-	1 027 833
Parts compensant les retraits	0	0	0	-	-	0
Collecte nette	207 574 555 €	0	0	-	-	207 574 555 €

⚡ Aucune part n'a été souscrite au cours du 2^{ème} trimestre 2025. La capitalisation de la SCPI se porte à 207 574 555 € au 30 juin 2025.

⚡ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 juin 2025.

La distribution de revenus

	31/12/2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Total 2025
Distribution trimestrielle*	8,79 €/part	2,16 €/part	2,16 €/part	-	-	4,42 €/part

* En euros par part en plein jouissance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

TRI :

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION :

Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Les conditions de souscription, retrait et cession 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 205 € 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.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement ». Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande par la Société de gestion.

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.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession ou de retrait (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés sur décision de l'Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une SCPI pouvant statutairement recourir :

- À l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs pour financer ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,25, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 26/11/2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.
- En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retrait et les risques, se reporter à la note d'information.

Les 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 de visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars



Fiscalité des personnes physiques résidant en France

Revenus Fonciers

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 issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Echelle de risques

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



Atream

L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 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
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
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.