



SCPI Carac  
Perspectives Immo

N°2025/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026



*Madame, Monsieur,*

Les équipes d'Ateam vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2026 et vous remercient pour votre confiance. Cette fin d'année 2025 marque également le dixième anniversaire de la SCPI Carac Perspectives Immo, une étape structurante de son développement.

Avec un volume de 13,7 Mds € d'investissements en 2025, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une augmentation de 8 % comparée à l'exercice précédent. Ces évolutions ont été tirées par les volumes échangés au 4<sup>ème</sup> trimestre, avec 4,9 Mds € d'investissements. Cette tendance diverge en fonction des classes d'actif et des localisations. En effet, les bureaux restent la première classe d'actif en 2025 et les transactions se concentrent principalement dans le QCA parisien qui centralise la majorité des flux. La première et la seconde couronne ont néanmoins enregistré plusieurs transactions (dont celle de l'immeuble Highlight en Péri-Défense) qui pourraient amorcer un regain d'activité sur ces marchés. Le marché des bureaux en région reste, quant à lui, en retrait sur l'année 2025.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de marché économique et politique incertain. La France a ainsi vu sa notation souveraine abaissée de AA- à A+ par l'agence de notation Fitch début septembre et l'OAT atteint 3,5 % contre une moyenne de 3,0 % en 2024. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, 436 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, affichant un recul de 11 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et de 27 % comparé à la moyenne post-Covid (2021-2024). Les utilisateurs restent prudents et ont tendance à densifier les espaces plutôt qu'à les étendre. Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> affichent ainsi une forte diminution du nombre de transactions en comparaison de l'année précédente. En parallèle, l'offre immédiate s'accroît (6 247 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France, en hausse de 11 % par rapport à l'an passé) et témoigne des disparités entre les sous marchés, certains secteurs affichant désormais des taux de vacance supérieurs à 20 % (Péri-Défense, Première Couronne Nord).

Dans ce contexte, la SCPI CARAC Perspectives Immo maintient ses performances au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. La SCPI affiche un taux d'occupation financier de 96,69 % et distribue un acompte sur dividende brut de 2,16 €/part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre en ligne avec les premiers trimestres de l'année portant ainsi le taux de distribution et la performance globale à 4,21 % en 2025, en légère baisse par rapport à l'année précédente avec un taux de 4,29 %.

Par ailleurs, les équipes d'Ateam ont initié plusieurs transactions ce trimestre pour organiser la rotation du patrimoine de la SCPI : un actif de bureaux entièrement loué a été acquis à Lyon le 17 octobre 2025 pour un montant d'environ 17 M€ acte en mains, et un commerce Decathlon a été cédé le 04 décembre 2025 pour 10 M€ hors droits, permettant à la SCPI de réaliser une plus-value d'environ 1 M€.

Sources :  
Communiqué Immostat - T4 2025  
Insee

**Ateam**  
L'énergie d'entreprendre

*Grégory Soppelsa*  
Président exécutif - Ateam

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

# Résumé de l'activité trimestrielle

Au terme de l'exercice 2025 les volumes investis en immobilier d'entreprise atteignent 13,7 Mds € soit une hausse de 8 % par rapport à l'an dernier. Plus précisément, 4,9 milliards d'euros ont été investis au cours de ce quatrième trimestre. Cette tendance diverge en fonction des classes d'actifs et des localisations. Ainsi, les bureaux sont la première classe d'actif avec 6,8 Mds €, représentant 50 % du volume global de transactions, contre environ 71 % Pré-Covid. Les bureaux parisiens du QCA (Quartier Central des Affaires) concentrent la majeure partie des transactions et représentent à eux seuls 20 % de l'investissement national. À l'échelle de l'Île-de-France, le dynamisme de ce secteur est soutenu par des opérations d'envergure dépassant les 300 millions d'euros, à l'instar des acquisitions des immeubles «Solstys» par GECINA et « Paris-Trocadéro » par Blackstone. Les investissements en région ont vu leur volume d'investissement diminuer (-23 % en volume sur l'année). Les taux de rendement « prime » Bureaux QCA se stabilisent à 4,25 % sur cette fin d'année. Les Commerces arrivent en deuxième position des volumes investis, totalisant 2,8 Mds €, soit près de 20 % des investissements sur l'année 2025, notamment grâce à certaines transactions majeures (le 88 rue de Rivoli et une partie du Forum des Halles).

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur d'expertise du portefeuille au 31/12/2025 atteint 198 630 000 € Hors Droits en hausse de +2,32 % par rapport à la valeur d'expertise du 30/06/2025 (La valeur d'expertise est en baisse de 1,03 % à périmètre constant).

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 98,85 % au 31 décembre 2025, pour un taux d'occupation financier de 96,69 % 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 quatrième trimestre 2025, en ligne avec les précédents trimestres. Par ailleurs, dans le cadre de la fiscalité applicable aux associés personnes physiques, un montant de 0,93 € par part a été acquitté chez le notaire, au titre de la plus-value réalisée lors de la cession de l'actif Décathlon.

Source : Communiqué Immostat - T4 2025 & CBRE

## CHIFFRES CLÉS



Performance Globale annuelle<sup>(8)</sup> 2025  
**4,21 %**



Dividende brut 4T 2025  
**2,16 €/part**



Nombre d'immeubles  
**18**



Durée résiduelle des baux  
**6,0 ans**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup> 2025  
**4,21 %**



Dividende brut cumulé au 31/12/2025  
**8,64 €/part**



Valeur estimée du patrimoine au 31/12/2025  
**198 630 000 € HD**



Ratio d'endettement<sup>(5)</sup>  
**8,47 %**

Données financières	30/09/2025	31/12/2025
Prix de souscription <sup>(2)</sup>	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait <sup>(3)</sup>	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation <sup>(3)(4)</sup>	184,74 €	182,04 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	205,12 €	202,61 €
Nombre d'associés	14	14
Nombre de parts	1 027 833	1 062 243
Capital social	154 174 950 €	159 336 450 €
Capitalisation	207 574 555 €	214 628 605 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	8,70 %	8,47 %

TRI<sup>(6)</sup> 5 ans au 31/12/2025

**3,84 %**

TRI<sup>(6)</sup> 10 ans au 31/12/2025

**4,22 %**

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

**180,27 €**

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

**180,27 €**



Activité sociale au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 :  
N/A

Activité sociale future :  
N/A

Taux de recouvrement des loyers de la période



Taux d'occupation financier de la période<sup>(7)</sup>



Taux d'occupation physique de la période



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<sup>er</sup> 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.

(8) La performance globale est égale à la division (i) 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) ajouté à la variation du prix de part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

### Acquisition / Promesse

L'acte d'acquisition concernant l'immeuble de bureau dénommé le Rubik a été signée le 13 octobre 2025. L'immeuble est entièrement loué et situé à Lyon pour un montant AEM de c. 17 M€ et un taux de rendement AEM à 6,86 % ainsi qu'une WALB de 4,9 ans.

### Arbitrage

L'acte de vente a été signée le 04/12/2025 avec Decathlon concernant la vente du local commercial entièrement loué à leur enseigne pour un montant HD de 10 M€ et un un taux de rendement de 5,25 % AEM sur le loyer en place. Cette cession permet de réaliser une plus-value immobilière de c. 1 M€. Cet arbitrage permet à la SCPI CARAC Perspectives Immo de réinvestir le produit de la cession dans l'acquisition de l'actif « le Rubik ».

### Suivi des créances locatives

Au sein du patrimoine, le taux de recouvrement des loyers atteint 98,85 % à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

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

- Un locataire sur l'immeuble de Nogent sur Marne (Be Office) présente un retard de paiement de 15 K€.
- Un locataire sur l'un des pieds de commerce de Blagnac présente un retard de paiement de 3 K€.
- Un locataire de l'immeuble Botany présente un retard de paiement de 13 K€.

### Commentaires de gestion

Le refinancement de l'actif de Nogent, pour un montant de 4 M€, relatif au prêt initialement conclu avec la banque Palatine et arrivant à échéance le 7 décembre 2025, a été finalisé le 4 décembre 2025. Ce nouveau financement a été souscrit pour une durée de 5 ans à un taux fixe de 4,11 %. À l'issue de cette opération, la maturité moyenne de la dette du portefeuille s'établit à 4,91 ans, pour un taux moyen pondéré de 4,10 %.

## 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 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 872 255 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	370 m <sup>2</sup>	23/12/2015	615 401 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	510 m <sup>2</sup>	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	153 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	578 m <sup>2</sup>	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 586 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 461 947 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m <sup>2</sup>	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 700 m <sup>2</sup>	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 972 m <sup>2</sup>	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m <sup>2</sup>	22/07/2022	33 958 950 €
Rubik	Régions	Bureaux	Directe	5 617 m <sup>2</sup>	17/10/2025	16 793 569 €
<b>Sous-total détention directe</b>				<b>35 511 m<sup>2</sup></b>		<b>158 309 806 €</b>
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366 m <sup>2</sup>	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 900 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 738 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Gerland LR - Lou Rugby	Régions	Bureaux	Indirecte	3 376 m <sup>2</sup>	13/05/2024	11 200 000 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>13 380 m<sup>2</sup></b>		<b>56 136 728 €</b>
<b>Total</b>				<b>49 471 m<sup>2</sup></b>		<b>214 446 534 €</b>

## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2025<sup>(1)</sup>

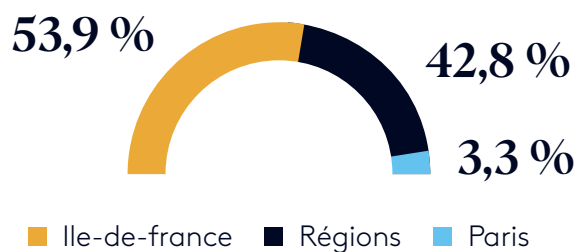
Au 31 décembre 2025 la valeur du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été expertisée par l'expert BNP à 198 630 000 € HD.

La société de gestion retient quant à elle une valeur de 198 630 000 € HD qui correspond à la valeur d'expertise au 31/12/2025.

**La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 30 juin 2026.**

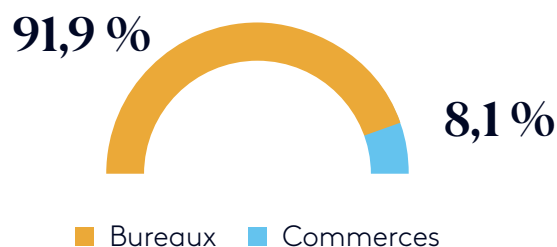
**(1) Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs.**

# Répartition du patrimoine\*



Allocation géographique

À la fin 2025, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 3,3 % à Paris, 53,9 % en Ile-de-France et 42,8 % en régions.



Allocation sectorielle

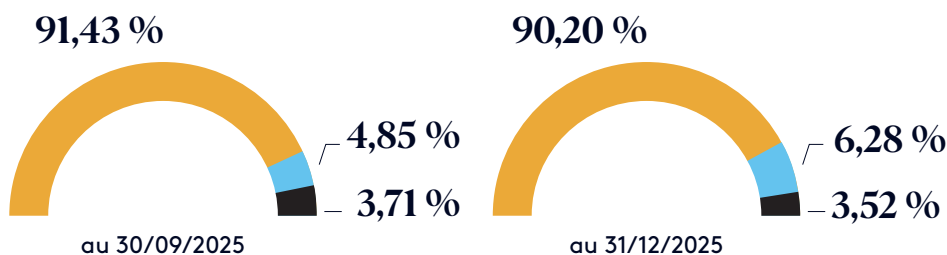
Le portefeuille est composé de 18 actifs à usage de bureaux (91,9 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (8,1 %).

\*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 31/12/2025.

## La situation locative

- À la fin 2025, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 96,47 % (95,46 % au 30 septembre 2025). Ce taux est en légère hausse du fait de l'acquisition du Rubik ayant un taux d'occupation de 100 %.
- Au 31 décembre 2025, 47 727 m² sont loués sur une surface totale de 49 471 m².
- À la suite des renégociations de baux réalisées sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit sur ce trimestre à 96,69 %, contre 96,29 % au 30 septembre 2025.
- La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,9 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6 années notamment en raison de la renégociation de baux et au démarrage de nouvelles échéances de périodes fermes.
- Dans la décomposition du taux d'occupation financier (TOF), on observe une franchise de loyer plus importante en fin de trimestre, liée à la signature d'un bail avec la société « Objectif Climat ».

### Taux d'occupation financier (TOF)



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

Loyers HT et HC encaissés sur la période du 4T 2025  
**2 888 116 €**

Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**3,9 ans**

Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**6,0 ans**



Principales relocations et renégociations :

À Suresnes (Botany), le locataire « Objectif Climat » a signé un bail dérogatoire de 24 mois sur une surface de 536 m² (3<sup>ème</sup> étage), à effet du 1<sup>er</sup> septembre 2025, à un loyer de 200 €/m² avec un accompagnement de 12 mois de franchise lissée à raison de 6 mois par année ferme.

Aussi, des discussions de renégociation du bail avec le locataire Olaqin ont abouti à la signature d'un nouveau bail commercial sur l'immeuble Botany dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans à un loyer de 250 €/m²/an et 15 mois de franchise de loyer lissés.

A Malakoff, Les discussions avec l'école Esic n'ayant pas abouti pour prendre à bail les locaux de SAMSIC au 3<sup>ème</sup> étage. Ce dernier a finalement revu sa stratégie pour se maintenir jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2027 au lieu d'avril 2026.

Principales libérations :

Les locaux libérés par le locataire Digilinx d'une surface de 545 m² au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Galliéni ont fait l'objet d'une rénovation complète en vue de sa commercialisation.

Commercialisations en cours :

- **Botany** : deux lots de bureau pour une surface totale de 1 150 m² est en cours de commercialisation ;
- **Malakoff** : Un plateau de bureau de 329 m² est en cours de commercialisation ;
- **Boulogne Galliéni** : Un plateau 265 m² est en cours de commercialisation.

Soit une surface vacante totale de 1 744 m² sur l'ensemble de la SCPI.

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	0	34 410	1 062 243
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	-	0
Collecte nette	207 574 555 €	0	0	0	7 054 050 €	214 628 605 €

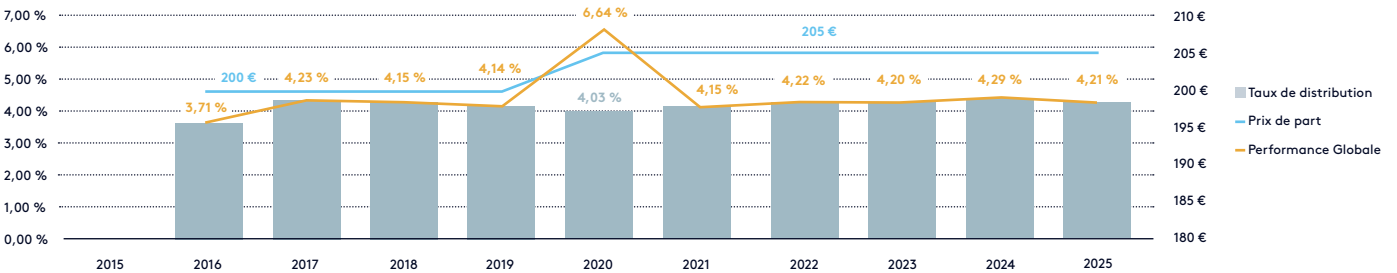
- 34 410 parts ont été souscrite au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. La capitalisation de la SCPI se porte à 214 628 605 € au 31 décembre 2025.
- Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2025.

La distribution de revenus

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Total 2025
Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>	2,16 €/part	2,16 €/part	2,16 €/part	1,23 €/part	7,71 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Distribution trimestrielle, impôt réintégré	2,16 €/part	2,16 €/part	2,16 €/part	2,16 € <sup>(2)</sup> /part	8,64 €/part

(1) En euros par part en plein jouissance.  
(2) Inclus 0,93 € par part d'impôts acquittés chez le notaire pour les personnes physiques, au titre de la plus-value réalisée lors de la cession de l'actif « Décathlon ».

Historique de performance



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<sup>er</sup> 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 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. 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 ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

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 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Forvis Mazars

### Conflits d'intérêts

Atream gère un véhicule détenant des actions de GL Events, et la SCPI détient des murs loués à une entité du groupe GL Events. Cette situation peut générer un conflit d'intérêts. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

## Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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









Crédits photos : Patrick Sordollet, GettyImages, Astream.



**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](http://www.atream.com)

**AMF :**

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)