



N°2025/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

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



## *Madame, Monsieur,*

Avec un volume de 8,9 Mds € d'investissement au 30 septembre 2025, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une augmentation de 7 % comparée à la même date de l'exercice précédent. Ces performances ont été tirées par les volumes échangés au 1<sup>er</sup> semestre, le troisième trimestre faisant apparaître un montant des transactions en recul de 27 % par rapport à 2024. Certaines tendances restent néanmoins dans la continuité de ce début d'année. En effet, les transactions de bureaux restent dynamiques au 3<sup>ème</sup> trimestre et 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 au 3<sup>ème</sup> trimestre, dans la continuité des deux premiers.

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 environ 3,0 % auparavant. Cette instabilité se traduit, par ailleurs, à fin septembre, par un recul de 16 % du volume commercialisé sur le marché locatif des bureaux en Île-de-France comparé à la moyenne des quatre dernières années. 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 disponible s'accroît (945 000 m<sup>2</sup> sont attendus pour livraison en 2025) 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. La SCPI affiche un taux d'occupation financier de 96,29 % et distribue un acompte sur dividende net de 2,16 €/part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre en ligne avec les premiers trimestres de l'année.

Par ailleurs, la SCPI CARAC Perspectives Immo a initié plusieurs transactions ce trimestre permettant la rotation de son patrimoine. Une promesse dans la cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Lyon, entièrement loué, a ainsi été signé le 29 juillet 2025 pour un montant Acte En Main d'environ 17 M€. Cette acquisition permet de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade à un taux relatif pour la SCPI. Une promesse de cession a également été signée sur l'actif de Decathlon au prix Hors Droits de 10 M€ le 25 septembre 2025.

Sources :  
CBRE Research - France Investissement Figures  
T3 2025, Cushman & Wakefield - Bureaux  
Île-de-France - Marketbeat T3 2025, Insee

# Résumé de l'activité trimestrielle

Au terme de ces 3 premiers trimestres les volumes investis en immobilier d'entreprise atteignent 8,9 Mds € soit une hausse de 7,2 % par rapport à l'an dernier. Plus précisément, 2,7 milliards d'euros ont été investis au cours de ce troisième trimestre. 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 1,5 Mds € de transactions sur la période. Les bureaux parisiens concentrent l'essentiel des transactions, aussi bien à l'échelle de l'Île-de-France que du marché français, portés par une opération d'envergure supérieure à 300 millions d'euros. (l'immeuble « Solstys » acquis par GECINA), tandis que celles réalisées en région ont vu leur résultat diminuer (-38 % en volume sur les 9 premiers mois). Les taux de rendement « prime » Bureaux QCA se stabilisent à 4,00 % sur ce trimestre, marquant une décompression de 10 points de base par rapport au trimestre précédent. Les Commerces représentent 20 % des investissements sur ce troisième trimestre, tirant également à la hausse le volume investi, notamment grâce à une transaction majeure (88 rue de Rivoli). Les taux de rendement des pieds d'immeubles parisiens se sont stabilisés sur ce trimestre et atteignent 4,25 %.

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur au 30/09/2025 atteint 194 118 000 € Hors Droits et reste inchangée par rapport à la valeur d'expertise au 30/06/2025.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,54 % au 30 septembre 2025, pour un taux d'occupation financier de 96,29 % 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 troisième trimestre 2025, en ligne avec les précédents trimestres. L'acompte sur dividende du 3<sup>ème</sup> trimestre comprend 0,21 €/part de report à nouveau.

Source: Cushman and Wakefield - Marketbeat Investissement T1-T3 2025

| Données financières                        | 30/06/2025    | 30/09/2025    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 €      | 184,74 €      |
| Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup> | 205,12 €      | 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 <sup>(5)</sup>         | 9,70 %        | 8,70 %        |

TRI<sup>(6)</sup> 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 :

N/A

Activité sociale future :

N/A

## CHIFFRES CLÉS



Performance Globale<sup>(8)</sup> 2024  
**4,29 %**



Dividende net 3T 2025  
**2,16 €/part**



Nombre d'immeubles  
**18**



Durée résiduelle des baux  
**6,16 ans**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup> 2024  
**4,29 %**



Dividende net cumulé au 30/09/2025  
**6,48 €/part**

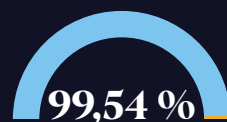


Valeur estimée du patrimoine au 30/09/2025  
**194 118 000 € HD**



Ratio d'endettement<sup>(5)</sup>  
**8,70 %**

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 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

### Acquisition / Promesse

Une promesse a été signée le 29 juillet 2025 afin d'acquérir un immeuble de bureau entièrement loué situé à Lyon pour un montant AEM de c. 17 M€ et un taux de rendement AEM à 6,86 %. La réitération a eu lieu fin octobre 2025. Cette acquisition permet à la SCPI CARAC Perspectives Immo de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade.

### Arbitrage

Une promesse de vente a été signée le 25/09/2025 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. Cette cession permet de réaliser une plus-value immobilière de c. 1 M€

### Suivi des créances locatives

Au sein du patrimoine, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,54 % à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. Seuls 2 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 7,7 K€.
- Un locataire sur l'un des pieds de commerce de Blagnac présente un retard de paiement de 3,0 K€.

### 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 %. Le ratio d'endettement a ainsi diminué de 1 pt de pourcentage et atteint 8,70 % au 30/09/2025.

## 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 €                     |
| <b>Sous-total détention directe</b>             |               |              |           | <b>28 112 m²</b> |                    | <b>141 516 237 €</b>             |
| 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 €                     |
| <b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b> |               |              |           | <b>17 184 m²</b> |                    | <b>64 798 985 €</b>              |
| <b>Total</b>                                    |               |              |           | <b>47 391 m²</b> |                    | <b>206 315 222 €</b>             |

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

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 30/09/2025.

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

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

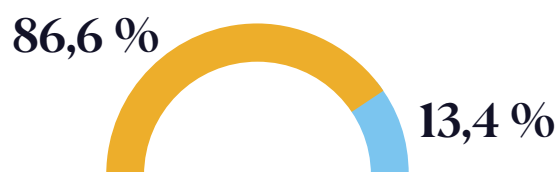
# Répartition du patrimoine\*



Ile-de-france Régions Paris

## Allocation géographique

➤ Au 30 septembre 2025, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 3,4 % à Paris, 55,1 % en Île-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 30/09/2025.

# La situation locative

- Au 30 septembre 2025, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 95,17 % (vs. 96,42 % au 30 juin 2025). Ce taux est en recul, principalement en raison de la libération de surface.
- Au 30 septembre 2025, 45 696 m<sup>2</sup> sont loués sur une surface totale de 47 391 m<sup>2</sup>.
- À la suite des renégociations de baux réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, avec des prises d'effet intervenues au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit ce trimestre à 96,29 %, contre 96,26 % au trimestre précédent.
- La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,1 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,16 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 3T 2025

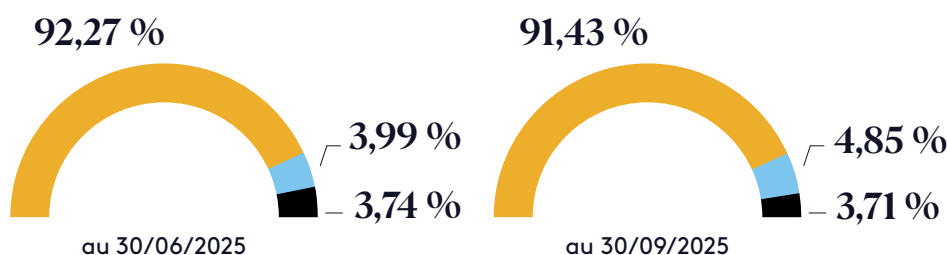
**2 719 586 €**



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**4,1 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 Suresnes (Botany), le locataire Objectif Climat a signé un bail dérogatoire de 24 mois sur une surface de 536 m<sup>2</sup> (3<sup>ème</sup> étage), à effet du 1<sup>er</sup> septembre 2025, à un loyer de 200 €/m<sup>2</sup> 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 sont en cours afin de les conserver sur l'immeuble Botany.

Des discussions sont en cours également avec l'école Esic pour prendre à bail les locaux de SAMSIC au 3<sup>ème</sup> étage, ce dernier déménagerait au 5<sup>ème</sup> étage. Ces pourparlers permettraient d'afficher une occupation du site de 100 %.

### Principales libérations :

Le locataire Digilinx a libéré une surface de 545 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Botany.

### Commercialisations en cours :

- **Botany** : deux lots de bureau pour une surface totale de 1111 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation ;
- **Malakoff** : Un plateau de bureau de 319 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation ;
- **Boulogne Gallieni** : Un plateau 265 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation.

Soit une surface vacante totale de 1 695 m<sup>2</sup> 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       | -       | 1 027 833     |
| Parts compensant les retraits   | 0             | 0       | 0       | 0       | -       | 0             |
| Collecte nette                  | 207 574 555 € | 0       | 0       | 0       | -       | 207 574 555 € |

⚡ Aucune part n'a été souscrite au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. La capitalisation de la SCPI se porte à 207 574 555 € au 30 septembre 2025.

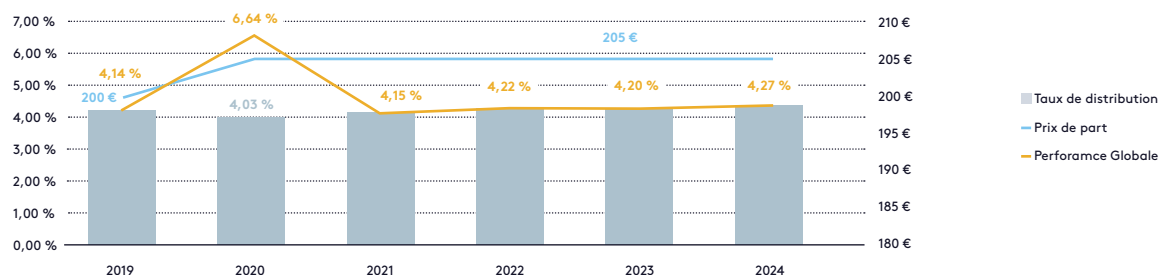
⚡ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre 2025.

## La distribution de revenus

|                             | Total 2024  | 1T 2025<br>Versé le 29/04/2025 | 2T 2025<br>Versé le 28/07/2025 | 3T 2025<br>Versé le 28/10/2025 | 4T 2025 | Total 2025  |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|-------------|
| Distribution trimestrielle* | 8,79 €/part | 2,16 €/part                    | 2,16 €/part                    | 2,16 €/part                    | -       | 6,48 €/part |

\*En euros par part en plein jouissance.

## 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 300 000 000 €. 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             | 300 000 000 €                            |
| Évaluateur Immobilier                  | BNP Paribas Real Estate Valuation France |
| Dépositaire                            | CACEIS Bank France                       |
| Commissaire aux Comptes                | 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 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 →



**Aream**  
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@aream.com

**Site Internet :**

[www.aream.com](http://www.aream.com)

**AMF :**

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