

# **SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré

815 266 317 RCS PARIS

VISA AMF n°15-30 en date du 18 décembre 2015

## **NOTE D'INFORMATION**

Mise à jour le 20 mars 2024

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	4
1. AVERTISSEMENT : FACTEURS DE RISQUES .....	4
2. INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT .....	7
3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	7
4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....	8
5. CAPITAL.....	10
5.1. Capital social initial .....	10
5.2. Capital social maximum .....	10
5.3. Capital social et variabilité du capital.....	10
6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	11
CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	12
7. PARTS SOCIALES.....	12
7.1. Valeur nominale .....	12
7.2. Prime d'émission .....	12
7.3. Forme des parts .....	12
8. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....	12
9. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	13
9.1. Composition du dossier de souscription .....	13
9.2. Minimum de parts à souscrire .....	13
9.3. Modalités de versement du montant des souscriptions .....	13
9.4. Jouissance des parts .....	14
9.5. Lieux de souscription et de versement .....	14
9.6. Agrément .....	14
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE .....	15
10. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS .....	15
10.1. Retrait des associés .....	15
10.2. Transactions sur le marché secondaire .....	18
10.2.1. Registre des ordres d'achat et de vente.....	18
10.2.2. Effet de la cession .....	23
10.2.3. Délai de versement des fonds.....	23
10.2.4. Revente des parts .....	23
10.3. Cessions et acquisitions de gré à gré.....	23
CHAPITRE 3 - FRAIS.....	24
CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....	26
11. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES .....	26
11.1. Convocation.....	26
11.2. Ordre du jour – inscription de résolutions .....	27
11.3. Quorum et majorité .....	27
11.4. Consultation écrite .....	27

12.	DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES .....	28
12.1.	Dispositions générales.....	28
12.2.	Acomptes trimestriels .....	28
13.	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN .....	28
14.	CONVENTIONS PARTICULIERES .....	28
15.	REGIME FISCAL.....	28
15.1.	Remarque préalable .....	28
15.2.	Imposition des revenus et des plus-values réalisés par la SCPI .....	29
15.2.1.	S'agissant de la fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs perçus, directement ou indirectement, par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.....	29
15.2.2.	En ce qui concerne la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers perçus le cas échéant par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO à raison de la gestion de sa trésorerie.....	31
15.2.3.	En ce qui concerne par ailleurs la fraction de la quote-part représentative des plus-values de cession des actifs par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.....	32
15.2.4.	Imposition des plus-values de cession des parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO .....	34
15.3.	Précisions concernant les revenus de source étrangère .....	35
15.4.	Précisions concernant l'Impôt sur la Fortune Immobilière .....	35
16.	MODALITES D'INFORMATION .....	36
16.1.	Rapport annuel.....	36
16.2.	Bulletin d'information .....	36
16.3.	Document d'information clé .....	36
17.	DEMARCHAGE ET PUBLICITE.....	36
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....		37
18.	SCPI.....	37
19.	SOCIETE DE GESTION .....	37
20.	CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....	38
21.	COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	39
22.	EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER).....	39
23.	DEPOSITAIRE .....	39
24.	INFORMATION.....	39
25.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION .....	39

## INTRODUCTION

### 1. AVERTISSEMENT : FACTEURS DE 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.

De même, il est ici précisé que le rendement potentiel de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs. En présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe 5.2 « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne autre que française »).

Par ailleurs, une diminution du rendement potentiel pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values immobilières constatées.

#### **Déclaration sur les principales incidences négatives**

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la SCPI répertoriées sont les suivantes :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : aucun actif de la SCPI n'est concerné ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.

#### *Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères ESG peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

#### *Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

#### *Risque en matière de durabilité :*

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

#### *Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité :*

Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

Environnement :

- Suivi des consommations d'énergie primaire en kWh/m2/an ;
- Réalisation d'un bilan GES ou bilan Carbone (en équivalent carbone : tCO<sub>2</sub>.eq) ;
- Gestion des déchets ;

Social :

- Services de bien-être et de confort au sein du bâtiment ;
- Services de proximité situés à moins de 400 mètres ;
- Alternatives à l'autosolisme ;

Gouvernance :

- Existence d'une clause ou annexe environnementale dans les contrats ou baux ;
- Promotion des certifications ou labels ESG ;
- Résilience au changement climatique

L'application des critères ESG au processus d'investissement dans le cadre de la prise en compte des risques de durabilité, peut exclure des actifs immobiliers pour des raisons de non-respect des critères extra financiers, ce qui peut impliquer de renoncer à certaines opportunités de marché disponibles pour d'autres fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité. Les informations ESG disponibles, que ces dernières proviennent de fournisseurs de données tiers ou des parties prenantes peuvent être incomplètes, inexactes, parcellaires, ou indisponibles.

**Focus sur la réglementation européenne taxonomie (« EU Taxonomy »)**

La Taxonomie de l'Union Européenne a été créée en vue de définir et d'uniformiser les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce jour des critères (« *Technical Screening Criteria* ») ont été développés pour définir la contribution substantielle aux deux premiers objectifs, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la « *UE Taxonomy* », une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

S'agissant de la Société, les données actuelles ne nous permettent d'évaluer de manière suffisamment fiable le degré d'alignement de la Société avec ces objectifs. L'objectif minimum d'investissement aligné aux deux premières critères de la taxinomie ne peut être fixé à date et sera revu à horizon du 31 décembre 2023, à l'entrée en application des règlements d'application (« *Regulatory Technical Standards* »).

Sur les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la Société se fixe les objectifs suivants :

- Réduire son impact sur le climat par la mise en place des objectifs liés au Décret Tertiaire ;
- Réduire ses émissions de GES ;
- Maitriser son exposition aux risques climatiques en utilisant la base de données Resilience for Real Estate – R4RE (ex. Bat'Adapt) pour les actifs français.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

## 2. INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des possibilités suivantes :

- le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé à la Société de gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds,
- la demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par :
  - la Société de gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté lorsque des demandes de retrait demeurent non satisfaites depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le nombre de parts qu'elles représentent,
  - l'assemblée générale extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93, II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI,

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

## 3. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est gérée par ATREAM - société par actions simplifiées au capital de 263 200 euros dont le siège social est à Paris (75008), 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433, Société de gestion de portefeuille, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n°GP-1300011 délivré le 15/04/2013.

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a pour associés fondateurs :

- La MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE CARAC (« **CARAC** »), Mutuelle soumise aux dispositions du Livre II du Code de la Mutualité, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92577), 2 Ter rue du Château, identifiée au Répertoire SIRENE sous le numéro 775 691 165 et immatriculée au Registre des Mutuelles auprès de la Préfecture de la région Ile de France, représentée par son président M. Pierre Lara ;
- CARAC PERSPECTIVES IMMO ;

- M. André Darnet, Vice-Président de la Carac ;
- M. Frédéric Garde, Administrateur délégué aux affaires financières de la Carac ;
- M. Pierre Lara, Administrateur délégué aux affaires budgétaires de la Carac ;
- M. Jean-Jacques Berthelé, Directeur général de la Carac ;
- Mme Agnès Obradors, Responsable Service Gestion et Technique, Carac ;
- M. Jean-Nicolas Grzybowski, Responsable du Développement commercial, Carac ;
- M. Stéphane Macé, Responsable Marketing et Développement, Carac ;
- M. Bernard Altariba, Directeur des adhérents, Carac.

Les associés fondateurs ont pris l'initiative de créer une SCPI afin de constituer un patrimoine immobilier, dont la politique d'acquisition est décrite au 4. ci-dessous. En conséquence, ces derniers ont versé chacun la valeur nominale de 150 €, le capital social initial s'élevant à 760.050 €, divisé en 5.067 parts. Les associés fondateurs ont également versé une prime d'émission égale à 50 € par part, destinée notamment à rémunérer les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier ("RGAMF"), fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents, la présente note d'information et les statuts.

#### 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, SCPI de type « classique », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié composé principalement d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.), situés en France et en Europe. Il est ici précisé, à titre d'exemple, qu'un premier investissement est envisagé sur des actifs immobiliers à usage principal de commerces situés en France et plus particulièrement en régions.

La SCPI détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte conformément aux dispositions des articles L214-115 et R214-156 du Code monétaire et financier.

La mutualisation des risques locatifs de la SCPI sera recherchée au travers :

- du nombre d'actifs immobiliers,
- de la diversification géographique des actifs immobiliers,
- de la diversification de la typologie des actifs immobiliers (bureaux, commerces, etc.) et
- de la diversité des locataires et de leurs secteurs d'activité.

Les investissements cibles seront acquis en état (construits), productifs de revenus potentiels immédiats, ou en état futur d'achèvement, productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location.

Par décision de l'assemblée générale des associés du 26/11/2015, la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, pourra, de manière occasionnelle et dans le but de financer une partie des investissements, avoir recours à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 20% de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la SCPI, soit un niveau de levier maximal de 1,25, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions 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 dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values. Conformément à l'article R214-157 3° du Code monétaire et financier, les opérations de cession d'éléments de son patrimoine immobilier auxquelles peut procéder la SCPI respectent notamment la condition que la SCPI est propriétaire de l'immeuble cédé depuis au moins cinq ans à la date de cession.

#### **Stratégie extra-financière :**

La Société s'engage dans une démarche ESG qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des actifs immobiliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux et de gouvernance.

Elle sera classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG, et à ce titre mettra tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH (« *Do No Significant Harm* »).

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera classée en catégorie 2, c'est-à-dire ayant une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

La Société promeut des objectifs environnementaux et sociaux bien qu'elle n'ait pas un objectif de développement durable.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

#### ❖ Objectif environnemental

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale de ses actifs tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la Société s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.

#### ❖ Objectif social

La Société accorde une grande importance au confort de l'ensemble des usagers des actifs. Ainsi, la Société s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

#### **Indicateur de référence**

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la Société.

## 5. CAPITAL

### 5.1. Capital social initial

Le capital initial de la SCPI qui s'élève à 760.050 euros est divisé en 5.067 parts d'une valeur nominale de 150 euros chacune, augmentée d'une prime d'émission de 50 euros par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de 200 euros chacune et 1.013.400 euros au total pour les 5.067 parts composant le capital social.

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

### 5.2. Capital social maximum

Le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 150.000.000 euros, divisé en 1.000.000 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

### 5.3. Capital social et variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10 % du capital maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760.000 € (capital social minimum d'une SCPI)

#### **Suspension de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-

93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution, correspondant au prix net vendeur (prix offert à la vente commission de cession déduite) a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, que le prix payé par l'acquéreur, correspondant au prix offert d'achat augmenté des droits d'enregistrement, s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater que le prix payé par l'acquéreur, correspondant au prix offert d'achat augmenté des droits d'enregistrement, s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix correspondant au prix payé par l'acquéreur, droits d'enregistrement inclus, au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **6. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de son apport en capital dans la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 7. PARTS SOCIALES

#### 7.1. Valeur nominale

La valeur nominale des parts est fixée à 150 €.

#### 7.2. Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, pourront être amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

#### 7.3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

La Société de gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts valant attestation de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la SCPI.

### 8. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptables ;
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs ;  
La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs

sur rapport motivé de la Société de gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

A la date de la présente note, le prix de souscription d'une part de la SCPI se décompose de la manière suivante :

Nominal de la part	Cent cinquante (150) euros
Prime d'émission	Cinquante-cinq (55) euros
<b>Prix de souscription</b>	<b>Deux cent cinq (205) euros</b>

## **9. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

### **9.1. Composition du dossier de souscription**

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en trois exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'information clé
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### **9.2. Minimum de parts à souscrire**

Le minimum de souscription pour les associés fondateurs est de 1 part.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 1 500 parts, étant précisé que cette obligation ne s'appliquera pas en cas de cession de gré à gré, succession, donation et plus généralement tout évènement donnant lieu à une indivision des parts.

Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

### **9.3. Modalités de versement du montant des souscriptions**

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.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

#### **9.4. Jouissance des parts**

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription initiale : les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance au jour de la constitution ;
- Dans le cadre de l'augmentation de capital : le premier jour du mois qui suit le mois de la souscription ;
- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert des parts ;
- En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

#### **9.5. Lieux de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de gestion, ATREAM, sis 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008) et des distributeurs agréés par la Société de gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de gestion dans les conditions prévues au point 3.6. ci-dessous.

#### **9.6. Agrément**

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte, soit d'une notification au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la SCPI.

Si la Société de gestion n'agrée par le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Par ailleurs, il est ici précisé que la société de gestion se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription

des « U.S. Person »<sup>1</sup> au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

## CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

### 10. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion),
- se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives.

En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion) à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

**La société ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.**

#### *Registre des transferts*

Il est tenu au siège social de la Société de Gestion un registre des Associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

Par ailleurs, il est ici précisé que la Société de gestion se réserve la possibilité de ne pas agréer les « U.S. Person »<sup>2</sup> au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

#### **10.1. Retrait des associés**

##### *Principe du retrait*

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.

---

<sup>1</sup> Une US person est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, est né(e) aux USA, dispose d'une adresse de domicile, postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.

<sup>2</sup> Une US person est notamment une personne répondant à l'un des critères suivants : un citoyen ou résident américain, est né(e) aux USA, dispose d'une adresse de domicile, postale aux USA, détient un numéro de téléphone US, opère un transfert permanent de fonds vers un compte maintenu aux USA, donne procuration ou délégation de signature à une personne résidant aux USA.

### **Modalités de retrait**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par remise à la Société de gestion contre émargement ou récépissé. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être accompagnées du certificat représentatif des parts objet du retrait.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

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.

### **Modalités de retrait sur le Fonds de remboursement**

Dans l'objectif de mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté sur autorisation de l'Assemblée générale.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

1. rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
2. l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-119 du RGAMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **Prix de retrait**

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait d'une part est plafonné au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription.

### **Prix de retrait à dater de l'ouverture au public**

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 196 € par part.

La valeur de retrait est égale au prix de souscription en vigueur, hors frais de souscription réglés par le souscripteur en supplément de son prix de souscription :

Prix de souscription (nominal + prime d'émission)	205 €
- Commission de souscription de 2 % HT	- 4,10 €
Prix de retrait	200,90 €

***Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription***

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers, est fixé par la Société de gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-dessus « Modalités de retrait par prélèvement sur le fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant des arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

***Effet du retrait***

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> février.

***Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital***

*(i) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier*

En application des dispositions de l'article L.214-93, II du Code Monétaire et financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une assemblée générale extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du RGAMF constitue une mesure, appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

*(ii) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts*

En application des statuts de la Société et conformément au paragraphe 3.2 de l'Introduction intitulé Capital social et Variabilité du capital, la Société de gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché

primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution, correspondant au prix net vendeur (prix offert à la vente commission de cession déduite) a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, que le prix payé par l'acquéreur, correspondant au prix offert d'achat augmenté des droits d'enregistrement, s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater que le prix payé par l'acquéreur, correspondant au prix offert d'achat augmenté des droits d'enregistrement, s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier., elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix correspondant aux prix payés par l'acquéreur, droits d'enregistrement inclus, au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

## **10.2. Transactions sur le marché secondaire**

### **10.2.1. Registre des ordres d'achat et de vente**

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10 % des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article VIII des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

La société de gestion-assurera le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout associé peut adresser à la Société de gestion, les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est de un an. Ce délai peut être prolongé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction l'Autorité des marchés financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre doit être exécuté totalement, à défaut de laquelle la Société de gestion pourra exécuter partiellement ce dernier ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat ou de vente ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,25%HT augmenté le cas échéant de la TVA en vigueur, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres, du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion de la mainlevée de nantissement.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

#### **Modification ou annulation des ordres**

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat à tout moment au moyen du formulaire de modification/annulation réservé à cet effet.

Pour être prises en compte sur le registre, la modification ou l'annulation des ordres d'achat ou de vente doit comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF n°2002-01 et les mêmes mentions que celles requises pour les ordres d'achat ou de vente.

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,

- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

#### **Mode de transmission des ordres**

Les ordres doivent être adressés directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre, doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "ordre d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par lettre avec avis de réception, télécopie ou mail avec demande d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

#### *(i) L'ordre est réceptionné par un intermédiaire*

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un intermédiaire, ce dernier remet un exemplaire de l'ordre au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat ou de vente.

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### *(ii) L'ordre est réceptionné directement par la Société de gestion*

Dès réception de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### **Couverture des ordres d'achat**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits, ou de l'ordre de virement.

Dans le cadre d'une exécution partielle de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet. Le solde de l'ordre non exécuté sera remboursé à l'issue de sa période de validité si l'ordre n'est pas satisfait dans sa totalité.

Dans le cadre d'une exécution totale de l'ordre, les fonds sont virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à

30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été encaissés. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre ne soit pas, pour quel que motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la Société de gestion.

#### ***Diffusion des informations dans le public***

Toutes les informations relatives :

- au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet de la Société de gestion ([www.atream.com](http://www.atream.com)) ou sur simple appel téléphonique au 01 55 58 18 86, où ces informations seront disponibles en permanence.

#### ***Confrontation et prix d'exécution***

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 55 58 18 86). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La société de gestion procédera à l'établissement du prix d'exécution selon une fréquence hebdomadaire chaque mercredi à 16 heures. En cas de jour férié, la confrontation est reportée au jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille, le mardi à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000 € (couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront, en outre, avoir été crédités au préalable sur le compte spécifiquement ouvert par la Société, excepté dans le cas d'un règlement par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique publics (site internet [www.atream.com](http://www.atream.com), téléphone 01 55 58 18 86) dans les mêmes délais.

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité :

- les ordres d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé ;
- les ordres de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

### ***Clause d'agrément***

Toute inscription sur le registre de la SCPI d'un ordre d'achat de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de gestion dans le délai de 2 mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de gestion ou la SCPI.

Si la Société de gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur d'ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur reçu par la Société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la Société de gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la SCPI, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

### ***Blocage du marché des parts***

- Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la société

de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### 10.2.2. Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

#### 10.2.3. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés.
- pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 30 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

#### 10.2.4. Revente des parts

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

### **10.3. Cessions et acquisitions de gré à gré**

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de gestion. La demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société.

Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1873-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

### CHAPITRE 3 - FRAIS

La Société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- Une **commission de gestion** ayant pour objet de rémunérer la gestion de la Société et couvrant notamment les frais supportés par la Société de gestion pour l'administration de la Société, la distribution des revenus, la tenue du registre des associés, la gestion des biens sociaux de la Société (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, etc., paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles).

Compte tenu de frais fixes, le taux de commission de gestion est dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement et indirectement par la Société :

Commission de gestion				
Assiette	Valeur du patrimoine (en millions d'euros)			
	Jusqu'à 19,99M€	Entre 20 et 39,99M€	Entre 40 et 49,99M€	50 M€ et au-delà
Produits locatifs hors taxes encaissés + Produits financiers nets, directs et indirects	14,00% HT	12,00% HT	11,00% HT	10,00% HT
	16,80% TTC*	14,40% TTC*	13,20% TTC*	12% TTC*

\* au taux de TVA en vigueur

- **Commissions d'acquisition et de cession** calculée pour chaque acquisition ou cession d'un actif sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égales :
  - à 1,5% HT (soit 1,8% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement,
  - à 0,15 % HT (soit 0,18% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum (soit 3,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant toutes taxes comprises des

travaux effectivement réalisés.

• **Commissions en cas de cessions et de mutations de parts :**

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la société de gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit (successions, donations) : il est dû à la Société de gestion, par le cessionnaire ou par le bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 75€ HT (soit 90€ TTC au taux de TVA en vigueur), montant qui est indexé chaque année à la date du 1er janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions statutaires.
  - Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente (marché secondaire) : il est dû par le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmenté, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.
- **Commission de souscription** : dans la limite de 2 % HT (2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription. Le taux de cette commission sera mentionné dans les bulletins de souscription. La Société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à la CARAC, ou toute filiale qu'elle désignerait, en sa qualité de sponsor de la SCPI.

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO supporte et paie tous les autres frais et dépenses, et notamment :

- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rattachant ;
- Le montant des travaux d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- Les honoraires des experts comptables ;
- La rémunération et frais du Dépositaire ;
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers ;
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- Les frais d'entretien des immeubles ;
- Les impôts et taxes diverses ;
- Les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article dix-sept des statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

## CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 11. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les associés sont réunis, chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des assemblées générales extraordinaires. Il est à cet égard rappelé que le démembrement des parts est une situation particulière impliquant des conséquences juridiques et fiscales devant faire l'objet d'une analyse fine et circonstanciée qui dépasse le cadre général de la présente note. La Société de gestion est néanmoins à la disposition des investisseurs pour les assister sur ce sujet, dans la mesure du possible

#### 11.1. Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'assemblée générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

### **11.2. Ordre du jour – inscription de résolutions**

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

### **11.3. Quorum et majorité**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

### **11.4. Consultation écrite**

La société de gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

## 12. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

### 12.1. Dispositions générales

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### 12.2. Acomptes trimestriels

Conformément aux Statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la société de gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le commissaire aux comptes, fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

## 13. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien. Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi par la Société de Gestion, dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée, uniquement dans les comptes de la SCPI, à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

## 14. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

La société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

## 15. REGIME FISCAL

### 15.1. Remarque préalable

Les informations figurant ci-après ont pour objet d'éclairer les investisseurs résidant fiscalement en France, qu'ils soient, (i) personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé ou (ii) entreprises industrielle ou commerciale relevant d'un régime réel de plein droit ou (iii) personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, sur la fiscalité qui sera en principe applicable aux revenus et plus-values

provenant de leur participation dans la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

Ces informations, d'ordre général, sont fournies à titre purement indicatif. Aussi, elles ne sauraient se substituer ni même être assimilées à des conseils donnés sur la situation fiscale particulière des investisseurs par un professionnel de la fiscalité que nous invitons à consulter en tant que de besoin.

Les informations qui suivent sont communiquées sur la base des dispositions fiscales françaises actuellement applicables lesquelles peuvent faire l'objet de modifications ultérieures. Dans ce dernier cas, les investisseurs seront tenus informés par le bulletin d'information semestriel ou annuel.

Enfin, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles concernant la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

Cela précisé, les dispositions fiscales applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, aux entreprises industrielle ou commerciale ainsi qu'aux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, qui ont leur résidence fiscale en France et qui ont souscrit les parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO sont les suivantes.

#### **15.2. Imposition des revenus et des plus-values réalisés par la SCPI**

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une société civile de placement immobilier. A ce titre, elle n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés.

Les investisseurs, en leur qualité d'associé, sont en conséquence personnellement soumis à l'impôt sur la part des résultats sociaux correspondant à leurs droits dans la société (i.e. la quote-part de résultat).

Cette quote-part est imposable entre les mains de chaque investisseur à la clôture de l'exercice de la société quand bien même cette dernière n'aurait pas procédé à sa distribution effective. Corrélativement, lors de la distribution ultérieure de la quote-part de résultat, celle-ci ne sera pas imposable puisqu'elle aura déjà été imposée antérieurement.

Concrètement, la quote-part de résultat attribuée à chaque investisseur est comprise dans son revenu taxable, selon le cas, à l'impôt sur les sociétés, à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Le traitement fiscal de cette quote-part dépend toutefois de la nature des revenus et/ou des plus-values à laquelle elle correspond ainsi que de la qualité de l'investisseur.

##### **15.2.1. S'agissant de la fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs perçus, directement ou indirectement, par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO**

###### ***a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé***

La fraction de la quote-part représentative des revenus locatifs est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. A ce titre, elle est soumise :

- au barème progressif de l'impôt sur le revenu (tranche marginale 45%) ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20%, étant précisé qu'à hauteur de 6,80%, la CSG comprise dans ces prélèvements sociaux est déductible, l'année de son paiement, du revenu global imposable à l'impôt sur le revenu de l'investisseur ;

- le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Dans l'hypothèse où la quote-part serait déficitaire et sous réserve bien entendu des autres revenus fonciers de l'investisseur, elle sera en principe imputable à hauteur de 10.700 € sur le revenu global de ce dernier. En contrepartie, l'investisseur aura l'obligation de conserver les parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO pendant les 3 années suivant celle au titre de laquelle il aura imputé sa quote-part déficitaire sur son revenu global.

Le cas échéant, la fraction du déficit supérieure à 10.700 € sera reportable et imputable sur les revenus fonciers de l'investisseur réalisés au cours des dix années suivantes.

En application de la réforme du prélèvement à la source, les revenus fonciers des investisseurs font l'objet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, d'un acompte devant être acquitté sous leur propre responsabilité. Concrètement, cet acompte est calculé et prélevé par l'administration fiscale sur le compte bancaire désigné par chaque investisseur par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année ou, sur option, par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

#### **b) Entreprises industrielles et commerciales**

Les revenus et plus-values afférents aux biens inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle qui ne sont pas nécessaires à son activité professionnelle sont en principe imposables selon le régime applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé.

Selon l'administration fiscale, les actifs suivants ne caractérisent pas des éléments nécessaires à l'activité professionnelle (cf. BOFIP BOI-BIC-BASE-90 n°200 et 210, 04-07-2018) :

- les immeubles de placement, c'est-à-dire les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise afin d'en retirer des loyers ou de valoriser le capital,
- les portefeuilles de valeurs mobilières sans aucun lien avec l'activité professionnelle,
- les placements de la trésorerie de l'activité professionnelle, quelle que soit leur forme (dépôt, compte courant, placement sous forme de produits financiers).

Suivant cette analyse, les parts de SCPI ne devraient pas en principe caractériser un élément nécessaire à l'activité de l'entreprise individuelle à l'actif duquel elles seraient inscrites. Elles devraient fiscalement être considérées comme faisant partie du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel, malgré leur inscription à l'actif du bilan de son entreprise.

En conséquence, la quote-part du résultat de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO représentative des revenus locatifs devrait être déterminée et imposée selon le régime fiscal applicable pour les particuliers (cf. point 5.2.1 a).

*Remarque : sur option expresse, les revenus afférents à un bien non nécessaire à l'activité professionnelle peuvent, sous conditions, être imposés selon les règles propres de l'entreprise. La présente note se limitant à traiter les cas généraux, il conviendra, dans l'hypothèse où cette option serait envisagée, de se rapprocher en temps utile de votre conseil fiscal habituel et, en tant que de besoin, de la Société de Gestion pour apprécier les conséquences fiscales qui y seraient attachées.*

#### **c) Personnes morales passibles de l'IS**

Cette fraction est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables à l'impôt sur les sociétés.

15.2.2. En ce qui concerne la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers perçus le cas échéant par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO à raison de la gestion de sa trésorerie

**a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Cette fraction est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

En principe, elle est imposable en deux temps.

L'année de la perception des revenus financiers par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, ces derniers sont soumis, pour leur montant brut, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80%. Les prélèvements sociaux sont également prélevés à la source au taux global de 17,20% sur la même assiette.

Les investisseurs dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants ont la possibilité de demander à être dispensés du PFNL (mais non des prélèvements sociaux), étant à toutes fins utiles précisé que cette dispense n'emporte pas l'exonération des revenus concernés lesquels seront imposés ultérieurement.

La demande de dispense doit être formulée auprès de la Société de Gestion sous la responsabilité de l'investisseur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le versement des revenus financiers.

Cette demande doit être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'investisseur indiquant que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement des revenus financiers est inférieur à 50.000 € (ou 75.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les dividendes et à 25.000 € (ou 50.000 € en cas d'imposition commune) pour obtenir la dispense de PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Cela précisé, l'année suivant la perception des revenus financiers par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est en principe passible, au titre de l'impôt sur le revenu, d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,80% assis sur le montant brut des revenus.

Ce prélèvement est dû sous déduction du PFNL prélevé à la source l'année précédente lequel devient donc en pratique libératoire de l'impôt sur le revenu (étant précisé que les prélèvements sociaux auront pour leur part déjà été acquittés à la source). Dans cette hypothèse, l'imposition globale de la quote-part s'établit à 30% de son montant brut, sous réserve le cas échéant de la CEHR restant à acquitter au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence de l'investisseur.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers pourra toutefois être imposable à l'impôt sur le revenu, non au prélèvement de 12,80%, mais au barème progressif. Cette option, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur et est irrévocable. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation globale afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

**b) Entreprises industrielles et commerciales**

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des revenus financiers est imposée selon les mêmes règles que celles applicables aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers (cf. 5.2.2 a).

**c) Personnes morales passibles de l'IS**

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers, celle représentative des revenus financiers est déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

15.2.3. En ce qui concerne par ailleurs la fraction de la quote-part représentative des plus-values de cession des actifs par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

**a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Dans la mesure où l'activité de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO se limite à la location nue, directe ou indirecte, d'immeubles et à la perception de revenus financiers provenant de la gestion de sa trésorerie, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession, le cas échéant, d'éléments de son actif sont soumises aux règles prévues pour l'imposition des plus-values des particuliers.

En conséquence, la quote-part de résultat représentative des plus-values dégagées lors la cession, directe ou indirecte, des actifs de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO relèvera (i) du régime des plus-values immobilières des particuliers si elle a trait à la cession d'actifs de nature immobilière et (ii) en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières des particuliers si elle a trait à la cession des actifs de nature financière détenus en raison de la gestion de la trésorerie de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

*(i) Cession portant sur les immeubles*

La plus-value dégagée par cette opération relèvera du régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Elle ne sera pas taxable si le montant de la cession n'excède pas 15.000 €.

Hormis ce cas, la plus-value taxable pourra être réduite d'un abattement pour une durée de détention calculé comme suit :

Durée de détention de l'immeuble	Taux d'abattement applicable	
	En matière d'impôt sur le revenu	En matière de prélèvements sociaux
Jusqu'à la 5 <sup>ème</sup> année	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6% par an	1,65% par an
Au titre de la 22 <sup>ème</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>ème</sup> année à la 30 <sup>ème</sup> année	Plus-value exonérée	9% par an

Cet abattement aboutit en pratique à une exonération d'impôt sur le revenu au-delà d'une durée de détention de 22 ans et à une exonération totale au terme d'une durée de 30 ans.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait vendu avant ce terme et où une plus-value taxable serait identifiée, la quote-part de résultat y afférente sera le cas échéant soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières sous réserve que la plus-value imposable, appréciée selon l'administration fiscale au niveau de la société cédante et non au niveau de chacun

des investisseurs, soit supérieure à 50.000 €. Le taux de la taxe est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable<sup>3</sup>.

En pratique, la plus-value taxable sera directement déclarée par la société cédante qui acquittera également l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux ainsi que la taxe spécifique sur les plus-values immobilières.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

*(ii) Cession portant sur les actifs de nature financière*

La plus-value dégagée par cette cession relèvera en principe du régime des plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par les particuliers.

Dans ce cadre, la fraction de la quote-part y afférente, imposable entre les mains de chaque investisseur, sera passible, comme pour les revenus financiers, d'un prélèvement au taux global de 30% se décomposant comme suit :

- 12,80% dû au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 17,20% dû au titre des prélèvements sociaux.

Ce prélèvement de 30% est assis sur le montant brut de la plus-value, sans application d'un quelconque abattement pour une durée de détention.

Par ailleurs, cette fraction de la quote-part sera, le cas échéant, soumise à la CEHR dont le taux est de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer.

Sur option expresse de l'investisseur formulée lors du dépôt de sa déclaration des revenus et au plus tard avant l'expiration de la date limite de déclaration, la fraction de la quote-part représentative de la plus-value peut toutefois être soumise, non au prélèvement forfaitaire de 12,80%, mais au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas et sous réserve que certaines conditions soient remplies, la plus-value taxable à l'impôt sur le revenu pourrait être réduite d'un abattement pour durée de détention dont le montant maximum est de 65% si les titres cédés ont été détenus depuis au moins 8 ans.

Cette option pour l'imposition au barème, qui ne concerne que l'impôt sur le revenu et non les prélèvements sociaux lesquels, avec la CEHR, restent dus sur la plus-value brute hors abattement pour une durée de détention, porte sur l'ensemble des revenus et plus-values de l'année de l'investisseur et est irrévocable. Aussi, avant toute option, l'investisseur est appelé à apprécier sa situation globale afin de déterminer la modalité d'imposition la plus pertinente à son égard.

***b) Entreprises industrielles et commerciales***

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la fraction de la quote-part représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le cas, selon le régime des plus-values immobilières ou celui des plus-values mobilières des particuliers (cf. point 5.2.3 a).

---

<sup>3</sup> L'article 28 de la loi de finances pour 2023 permet, sous certaines conditions, de multiplier par cinq le tarif de la taxe dans les zones de Corse soumises à la « surspéculation » immobilière aboutissant à un taux maximal de 30 %.

**c) Personnes morales passibles de l'IS**

Comme pour la fraction de la quote-part représentative des revenus fonciers et des revenus financiers, celle représentative des plus-values immobilières et des plus-values sur actifs financiers sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

15.2.4. Imposition des plus-values de cession des parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

**a) Personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé**

Dès lors que l'actif de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO sera en principe majoritairement constitué de biens immobiliers donnés en location, la cession de ses titres par les investisseurs relèvera du régime des plus-values immobilières des particuliers.

En conséquence, le régime applicable sera identique à celui exposé pour la cession des immeubles par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO elle-même, à l'exception de l'exonération tenant au montant de la cession visée ci-dessus au point 5.2.3 a. (i) qui ne sera pas applicable.

La plus-value de cession sera en conséquence réduite d'un abattement pour une durée de détention aboutissant à une exonération totale après 30 ans de détention.

En cas de plus-value taxable, celle-ci sera soumise :

- à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 17,20% ;
- le cas échéant, à la CEHR au taux de 3% ou 4% selon le revenu fiscal de référence du foyer ;
- le cas échéant, à la taxe spécifique sur les plus-values immobilières dont le taux est compris entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value imposable. <sup>4</sup>

En pratique, une déclaration spécifique devra être enregistrée auprès de l'administration fiscale lors de la cession. L'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et la taxe spécifique sur les plus-values immobilières le cas échéant applicable seront réglés lors de cet enregistrement.

Ce paiement libérera corrélativement les investisseurs de tout paiement complémentaire ultérieur, à l'exception de la CEHR le cas échéant applicable, étant à cet égard précisé que, pour cette raison notamment, la plus-value taxable devra être reportée sur la déclaration des revenus des investisseurs.

**b) Entreprises industrielles et commerciales**

Conformément aux indications précédemment formulées (cf. point 5.2.1 b.), sauf cas particuliers, la plus-value sur cession des parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO sera imposée selon le même régime que celui applicable aux personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, c'est-à-dire, selon le régime des plus-values immobilières des particuliers (cf. 5.2.4. a).

**c) Personnes morales passibles de l'IS**

La plus-value sur cession des parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, qui par hypothèse sera une société à prépondérance immobilière à la date de la cession des parts, sera déterminée et imposée selon les règles de droit commun applicables en matière d'impôt sur les sociétés.

---

<sup>4</sup> L'article 28 de la loi de finances pour 2023 permet, sous certaines conditions, de multiplier par cinq le tarif de la taxe dans les zones de Corse soumises à la « surspéculation » immobilière aboutissant à un taux maximal de 30 %.

### **15.3. Précisions concernant les revenus de source étrangère**

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO peut être amenée à détenir, directement ou indirectement, des immeubles situés dans l'Union Européenne au sein de la zone Euro.

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient généralement que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés ainsi que les plus-values résultant de la cession de ces mêmes immeubles sont imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, la France peut néanmoins :

- soit tenir compte des revenus et des plus-values de source étrangère pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus du contribuable. Concrètement, les revenus et plus-values de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable. Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère) ;
- soit imposer ces revenus et plus-values de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui peut être égal :
  - o au montant de l'impôt étranger sans pouvoir excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
  - o ou au montant de l'impôt français.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

### **15.4. Précisions concernant l'Impôt sur la Fortune Immobilière**

La loi de finances pour 2018 a abrogé l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), ciblé sur le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur, le seuil d'imposition et le barème restent néanmoins inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Ainsi, seuls les investisseurs, seuls ou avec leur conjoint et leurs enfants mineurs, dont la valeur nette du patrimoine immobilier est au moins égal à 1.300.000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée sont passibles de l'IFI.

A cet égard, sont notamment passibles de l'IFI les parts de sociétés à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers qu'elles détiennent, directement ou indirectement. Les parts de SCPI sont donc en principe passibles de l'IFI.

Chaque année, la Société de gestion transmet aux investisseurs personnes physiques la valeur taxable à l'IFI de leur participation dans la Société.

## 16. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### 16.1. Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

### 16.2. Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

### 16.3. Document d'information clé

Le Document d'information clé (DIC) est établi conformément à la réglementation PRIIPS et présente les informations essentielles sur le produit, sa nature et ses caractéristiques principales. Ce n'est pas un document publicitaire. Il doit être remis avant toute souscription. Son objectif est d'aider à comprendre en quoi consiste le produit et quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels. Il sert aussi à l'aider à comparer ce produit à d'autres produits.

## 17. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoient cette limitation.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 18. SCPI.

<b>Dénomination sociale</b>	SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO
<b>Siège social</b>	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF, ainsi que par tous les textes subséquents, la présente note d'information et les statuts..
<b>Statuts</b>	Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
<b>Registre du Commerce</b>	815 266 317 RCS PARIS
<b>Objet social</b>	Acquisition, directe et/ou indirecte, et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Durée de la Société</b>	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
<b>Exercice social</b>	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
<b>Capital initial</b>	760 050 € divisé en 5 067 parts de 150 €, de valeur nominale
<b>Capital maximum statutaire</b>	150 000 000,00 €

### 19. SOCIETE DE GESTION

<b>Dénomination :</b>	ATREAM
<b>Siège social :</b>	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme Juridique :</b>	Société par actions simplifiée (SAS)
<b>N° de RCS :</b>	503 740 433 RCS PARIS
<b>Objet Social :</b>	L'exercice de l'activité de société de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ; la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers pour compte propre et/ou pour compte de tiers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.
<b>Capital :</b>	263 200,00 euros réparti comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pascal Savary : 16,96%</li> <li>• Grégory Soppelsa : 8,55%</li> <li>• SAS SO BOOV : 13,43%</li> <li>• NEXTSTAGE : 56,04%</li> </ul>

- Managers : 3,34%
- ATREAM : 1,67 %

<b>Représentant légal :</b>	Monsieur Pascal SAVARY, Président d'ATREAM
<b>Agrément délivré par l'AMF :</b>	GP-1300001 en date du 15/04/2013, société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatif (FIA) principalement à vocation immobilière.
<b>Commissaire aux comptes :</b>	ERNST & YOUNG Audit Tour First - TSA 14444 - 92037 Paris-La Défense cedex

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

## 20. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de surveillance est actuellement composé des 8 membres suivants :

- MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE CARAC, représentée par Monsieur Pierre Lara,
- M. Frédéric Garde,
- M. Pierre Lara,
- M. Fabrice Hammouche,
- Mme Charlotte Gourdaïs,
- Monsieur Michel Agou,
- Monsieur Frédéric Baum,
- Monsieur Michel Andignac.

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de

gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par mandats impératifs.

## 21. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 :

- en tant que titulaire : MAZARS - 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense

## 22. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq exercices sociaux, soit jusqu'à l'assemblée de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

## 23. DEPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire désigné est CACEIS BANK FRANCE 1-3, place Valhubert - 75013 Paris.

## 24. INFORMATION

La personne chargée de l'information est Monsieur Martin JACQUESSON, Directeur Général Adjoint d'ATREAM, 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris, Téléphone : 01 43 59 75 75.

Le Service Gestion des associés : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris, Téléphone : 01 43 59 75 76, Fax : 01 43 59 75 99, Courriel : SCPI@atream.com.

## 25. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

ATREAM, représentée par son Président, Monsieur Pascal SAVARY.

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°15-30 en date du 18 décembre 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

