



SCPI Carac
Perspectives Immo

N°2023/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2024



Madame, Monsieur,

L'année qui vient de s'achever a été marquée par un marché immobilier commercial chahuté par une série de hausses des taux d'intérêts annoncée par la BCE en réponse à l'inflation et, en conséquence, par la revalorisation des actifs immobiliers. Au 4^{ème} trimestre, une expertise a d'ailleurs été rendue sur le patrimoine de la SCPI aboutissant à une baisse de la valeur des actifs de -1,64 % par rapport au 30 septembre 2023 et donc à une baisse de la valeur de reconstitution de 4,46 %. L'écart avec le prix de souscription demeure néanmoins dans la limite de plus ou moins 10 % et n'entraîne pas de modification du prix de la part.

Malgré ce contexte économique, la SCPI Carac Perspectives Immo conserve de bonnes performances au 4^{ème} trimestre 2023 avec un acompte sur dividende 2,35 € par part, soit un taux de distribution sur le trimestre de 4,59 %. Ces chiffres sont portés par l'activité stable de la SCPI qui affiche un taux de d'occupation physique de 100 %.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées pour continuer à développer la SCPI Carac Perspectives Immo. Plusieurs projets d'investissement sont d'ailleurs à l'étude pour des actifs en ligne avec les attentes des utilisateurs et s'inscrivant dans la stratégie d'investissement responsable et durable de la SCPI.

Pascal Savary

Atream

L'énergie d'entreprendre

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

Résumé de l'activité trimestrielle

Le quatrième trimestre a été marqué par un ralentissement de l'inflation plus rapide qu'anticipé. L'inflation annuelle s'établit ainsi à +4,9 % en 2023 selon l'INSEE (vs. 5,2 % en 2022 et 1,6 % en 2021). Malgré une décélération de l'inflation, la BCE a décidé de ne pas modifier sa politique monétaire. Les taux directeurs sont donc stables sur le quatrième trimestre 2023 (dernière valeur connue : 4,5 %). Quant au PIB, il n'évolue pas sur ce trimestre et s'établit à 0,9 % en moyenne en 2023.

Dans ce contexte, la société de gestion demeure attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur d'expertise au 31 décembre 2023 a abouti à une baisse de 3,07 M€. Cette baisse représente une variation de -1,64 % à périmètre constant par rapport au 30 septembre 2023. Elle a pour impact une baisse de -3,31 % de valeur de reconstitution (218,07 €/part au 30 septembre vs. 208,33 €/part au 31 décembre). Néanmoins, l'écart avec le prix de souscription est toujours dans le tunnel de +/- 10 %, n'entraînant ainsi pas de modification de prix de la part. Entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023, période au cours de laquelle la BCE a remonté les taux directeurs de 200 bp, les valeurs d'expertises du patrimoine ont baissé de -4,26 %.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,0 % au 31 décembre 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,4 % sur la même période.

Avec des taux d'occupation stables sur la période, le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,35 € par part au titre du troisième trimestre 2023 ; soit un taux de distribution annualisé de 4,59 %.

Des actions de relocation sont initiées afin relouer les surfaces libérées à compter du 1^{er} trimestre 2024.

Dans le cadre de la Labellisation ISR de l'UC SC Carac Perspective Immo, tous les actifs de la SCPI Carac Perspective Immo vont être analysés à travers une grille d'analyse extra financière en amont de l'audit prévu à la fin du premier semestre. Le label ISR immobilier permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques. Les thématiques ESG abordées dans le cadre de la SC Carac Perspectives Immo seront notamment l'atténuation au changement climatique avec les consommations énergétiques, la santé et le confort des occupants et les enjeux de mobilité alternative à l'automobile.

S'agissant de l'évolution de son patrimoine, la SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude en régions et en Ile-de-France en vue d'acquisitions au premier semestre 2024.

CHIFFRES CLÉS



Distribution
4T 2023
2,35 €/part



Taux de
Distribution⁽¹⁾
4T 2023
4,59 %



Taux de
Distribution⁽¹⁾
2023
4,20 %



Nombre
d'immeubles
18



Valeur estimée
du patrimoine
(31/12/2023)
201 580 000 €



Durée résiduelle
des baux
5,4 ans



Ratio
d'endettement⁽⁵⁾
10,15 %

Données financières	31/12/2022	31/12/2023
Prix de souscription ⁽²⁾	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait ⁽³⁾	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation ⁽³⁾⁽⁴⁾	201,37 €	188,50 €
Valeur de reconstitution ⁽³⁾⁽⁴⁾	221,92 €	208,33 €
Nombre d'associés	9	9
Nombre de parts	961 097	983 049
Capital social	141 749 550 €	144 164 550 €
Capitalisation	190 593 175 €	198 393 835 €
Ratio d'endettement ⁽⁵⁾	10,50 %	10,15 %
TRI sur 5 ans ⁽⁶⁾	4,28 %	4,31 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2024)

187,45 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2024)

187,45 €



Activité sociale au 4^{ème} trimestre 2023 :

Pas d'évènement de vie sociale.

Activité sociale future :

21 mars 2024 : Conseil de Surveillance.

**Taux de recouvrement
des loyers de la période**



**Taux d'occupation
financier de la période⁽⁷⁾**



**Taux d'occupation
physique de la période**



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

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

(3) Voir glossaire page 6.

(4) Valeurs au 31/12/2022 qui devront être approuvés par les associés lors de la prochaine Assemblée Générale.

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

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

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

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

Le patrimoine

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Acquisition / Promesse

L'immeuble Horizon à Grenoble occupé par Artélia, acquis en VEFA en 2022, a été livré le 26 octobre 2023. Les premiers loyers ont été perçus. L'immeuble a été livré avec du retard, néanmoins des indemnités forfaitaires d'un montant de 300 K€ ont été obtenues de la part du vendeur conformément au contrat de vente. Les dernières échéances seront payées dès la levée des réserves et l'obtention des labels et conformité.

Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé durant la période.

Suivi des créances locatives

Au niveau du patrimoine, le locataire du restaurant situé au sein de l'ensemble immobilier à Nogent-sur-Marne a fait l'objet d'un redressement judiciaire en date du 28 avril 2023 puis d'une conversion en liquidation judiciaire entraînant la résiliation du bail commercial par une ordonnance du tribunal de commerce de Créteil en date du 25 octobre 2023. Le liquidateur remettra les clés du local au bailleur à compter du mois de février 2024 permettant la recommercialisation de cette surface.

En ce qui concerne l'immeuble de Malakoff, un plateau de 310 m² fait l'objet d'une recherche de successeur et un protocole d'accord est en cours de finalisation avec le preneur actuel.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	558 m ²	23/12/2015	1 904 135 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	421 m ²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m ²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	379 m ²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	147 m ²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	578 m ²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m ²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 586 m ²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m ²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 061 m ²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m ²	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 473 m ²	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 972 m ²	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m ²	22/07/2022	33 216 805 €
Sous-total détention directe				30 445 m²*		154 989 665 €
SCI Immo Sport - Décathlon	Régions	Commerces	Indirecte	3 804 m ²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366 m ²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 900 m ²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 738 m ²	28/11/2019	24 780 159 €
Sous-total détention indirecte contrôlée				13 808 m²*		53 598 985 €
Total				44 253 m²*		208 588 650 €

*Chiffres arrondis à l'unité.

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2023

Consécutivement à la remontée des taux directeurs, et à la croissance des valeurs locatives, au 31 décembre 2023, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été expertisée par l'expert BNP à 201 580 000 € HD, soit une diminution de -1,64 % en comparaison de la valeur d'expertise au 30 septembre 2023 à périmètre constant.

Entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023, les valeurs d'expertises du patrimoine ont baissé de -4,26 %.

La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 30 juin 2024.

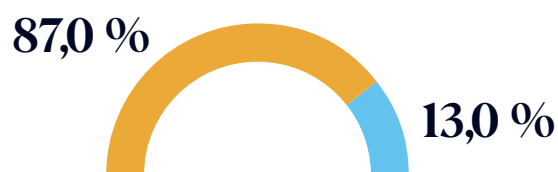
Répartition du patrimoine*



■ Ile-de-france ■ Paris ■ Régions

Allocation géographique

✎ Au 31 décembre 2023, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 66,1 % à Paris et en Ile-de-France et 33,9 % en régions.



■ Bureaux ■ Commerces

Allocation sectorielle

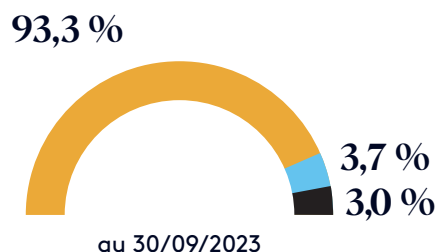
✎ Le portefeuille est composé de bureaux (87,0 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,0%).

* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 31/12/2023.

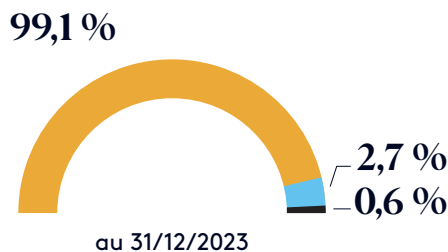
La situation locative

- ✎ Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 100 %. Ce taux est en augmentation par rapport au 3^{ème} trimestre 2023 en raison de la relocation de la dernière cellule locative sur l'immeuble Botany à Suresnes à effet du 15 décembre 2023.
- ✎ Au 31 décembre 2023, 44 918 m² sont loués, soit la totalité de la surface des actifs du portefeuille.
- ✎ Le taux d'occupation financier s'établit à 99,3 %. Il est stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2023, en raison de l'absence de nouvelles surfaces vacantes au 4^{ème} trimestre 2023.
- ✎ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,3 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,4 années.

Taux d'occupation financier (TOF)



au 30/09/2023



au 31/12/2023

■ Total Loyer Hors Franchise ■ Franchise ■ Vacance financière (VLM des locaux vacants)



Loyers HT et HC encaissés sur la période
2 792 331 €



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille
3,3 ans



Durée résiduelle des baux du portefeuille
5,4 ans

Principales relocations

Relocation d'un plateau de 310 m² sur l'immeuble de Malakoff au 9 octobre 2023 au travers d'un bail 3/6/9.

Relocation d'un plateau de 331 m² sur l'immeuble de Suresnes Botany au 15 décembre 2023 au travers d'un bail 3/6/9.

Principales libérations

Départ du locataire BNP sur l'immeuble de Levallois Greffulhe : surface de 147 m² au 31 décembre 2023, effective à compter du 1^{er} janvier 2024.

Congés reçus :

- Suresnes Botany : 527 m² libérés à compter du 30 novembre 2024 et 519 m² libérés à compter du 15 juillet 2024.
- Blagnac : 63 m² libérés à compter du 29 mars 2024.

Contentieux

A la suite du départ du locataire de l'immeuble de Malakoff un protocole d'accord est en cours de finalisation actant une résiliation anticipée du bail à compter du 1^{er} janvier 2024.

Commercialisations en cours

- Deux plateaux de 541 m² sont en cours de commercialisation à Suresnes ;
- 63 m² à Blagnac ;
- 314 m² à Malakoff ;
- 153 m² à Levallois ;
- 305 m² commerce en rez-de-chaussée à Nogent sur Marne.

Commentaires de gestion

Les liquidités de la SCPI (capital restant à investir et les produits locatifs), placées sur des comptes bancaires, sont désormais rémunérées, à un taux de l'€STER -0,30 %. Les produits financiers du 4^{ème} trimestre s'élèvent en transparence à 113,6 K€.

L'évolution du capital

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	961 097	0	0	0	21 952	983 049
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	193 893 675 €	0 €	0 €	0 €	4 500 160 €	198 393 835 €

- 21 952 ont été souscrites au cours du 4^{ème} trimestre 2023. La capitalisation de la SCPI se porte à 198 393 835 € au 31 décembre 2023.
- Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023.

La distribution de revenus

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle*	8,65 €/part	2,09 €/part	2,08 €/part	2,09 €/part	2,35 €/part	8,61 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,22 %	4,08 %	4,06 %	4,08 %	4,59 %	4,20 %

*En euros par part en plein jouissance.

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

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :

Prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :

Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

VALEUR DE RETRAIT :

Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

VALEUR DE RÉALISATION :

Valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :

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

TRI :

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

TAUX DE DISTRIBUTION :

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

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 150 000 000 €. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 1 500 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 205 € et inclut une commission de souscription de 2 % HT, soit 2,4 % TTC. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

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

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

Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers.

Les conditions de cession ou de retrait (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

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

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

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

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

Les informations générales

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Numéro de visa AMF	N° 15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la détention recommandée	8 ans minimum
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars



Fiscalité des personnes physiques résidant en France

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

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

Echelle de risques

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



Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

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

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



Atream
L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org

La note d'information de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a reçu le visa AMF : SCPI n° 15-30 en date du 18 décembre 2015. Elle est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités.