



N°2024/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024



*Madame, Monsieur,*

Le troisième trimestre 2024, dans la continuité du précédent, est marqué par un nouvel assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (baisse de 25 points de base sur le taux de rémunération des dépôts<sup>(1)</sup>). Cette politique monétaire moins restrictive est justifiée par une maîtrise de l'inflation dans la zone euro (2,2 % d'inflation sur un an en août dans la zone euro<sup>(2)</sup>), qui se rapproche de l'objectif de 2 % en 2025.

L'activité de l'investissement immobilier d'entreprise en France et en Ile-de-France est en hausse sur ce troisième trimestre comparativement aux précédents trimestres (+0,1 Md€). En cumul depuis le début de l'année, le volume d'investissement reste bien inférieur au volume de l'année 2023 (-18 % d'investissement en France; -46 % d'investissement en Ile-de-France).<sup>(3)</sup>

Le manque de références sur le marché de l'investissement complique l'analyse de l'évolution des taux de rendement. Néanmoins il est constaté une stabilisation des taux prime par secteur géographique sur l'immobilier d'entreprise, avec une légère tendance vers une compression du taux prime pour Paris QCA variant entre 3,90 et 4,25 %.<sup>(4)</sup>

Plus particulièrement sur la SCPI CARAC Perspectives Immo, la valorisation du patrimoine au 30 septembre 2024 reste constante par rapport au 30 juin 2024 à périmètre constant.

Avec un taux d'occupation de 97,5 %, la distribution du troisième trimestre 2024 s'élève à 2,18 € par part soit un taux de distribution trimestriel annualisé de 4,25 %.

Les équipes d'Aream restent pleinement mobilisées pour continuer à maintenir les performances de la SCPI Carac Perspectives Immo.

*Pascal Savary*

**Aream**

L'énergie d'entreprendre

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

(1) Banque Centrale Européenne  
(2) Insee  
(3) ImmoStat  
(4) BNP Research France - T3 2024

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le troisième trimestre 2024 s'inscrit dans la continuité de ce début d'année, avec un ralentissement des flux de rachat des fonds grand public. Néanmoins, la collecte nette des SCPI s'établit à 808 M€, soit un niveau inférieur comparé au précédent trimestre (-11 %). La collecte des UC et des OPCI reste quant à elle toujours négative (-164 M€ et -404 M€).<sup>(1)</sup>

Sur le marché immobilier, le troisième trimestre affiche une certaine stabilité concernant l'investissement en immobilier d'entreprise comparé au précédent trimestre (+0,1 Mds). Un total de 1,9 milliards d'euros a été investi sur le marché francilien avec plus de 50 % sur Paris intramuros. Le troisième trimestre affiche de bonnes performances pour les actifs de commerce : 0,8 Milliard d'euro a été investi ce trimestre, soit une hausse de +101 % par rapport au 3T 2023. Les taux prime se stabilisent à 4,25 % pour les pieds d'immeuble, 5 % pour les centres commerciaux et 6,25 % pour les actifs de périphérie.<sup>(2)</sup>

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur d'expertise au 30 septembre 2024 du patrimoine de la SCPI est de 212 060 000 €, constante par rapport au 30 juin 2024.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 96,3 % au 30 septembre 2024, pour un taux d'occupation financier de 97,7 % 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 2,18 € par part au titre du premier trimestre 2024, soit un taux de distribution annualisé de 4,25 %.

(1) ASPIM Fonds grand public T3 2024

(2) BNP research T3 2024

Données financières	30/06/2024	30/09/2024
Prix de souscription <sup>(2)</sup>	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait <sup>(3)</sup>	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation <sup>(3)(4)</sup>	190,31 €	190,31 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	209,75 €	209,75 €
Nombre d'associés	14	14
Nombre de parts	1 027 833	1 027 833
Capital social	154 174 950 €	154 174 950 €
Capitalisation	207 574 555 €	207 574 555 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	9,66 %	9,66 %
TRI sur 5 ans <sup>(6)</sup>	4,48 %	4,51 %

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

187,45 €

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

187,45 €



Activité sociale au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 : N/A

Activité sociale future : N/A

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
3T 2024  
**2,18 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
3T 2024  
**4,25 %**



Nombre  
d'immeubles  
**19**



Valeur estimée du patrimoine  
(30/09/2024)  
**212 060 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,7 ans**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**9,66 %**

Taux de recouvrement  
des loyers de la période



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



Taux d'occupation  
physique de la période



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

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

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

(3) Voir glossaire page 6.

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

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

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

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

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

Acquisition / Promesse  
N/A

du précédent locataire. Négociations avec le potentiel acquéreur en cours.

### Arbitrage

#### ➤ Rue de l'Arcade à Paris

Des négociations avec le locataire ont eu lieu au, cours du 2<sup>e</sup> trimestre, au sujet d'une cession potentiel de l'immeuble rue de l'Arcade. Une promesse de vente de l'actif a été signée le 2 octobre 2024 pour une signature de l'acte authentique prévue en décembre 2024. L'arbitrage serait relutif pour la SCPI et permettrait de dégager une plus-value comptable de cession d'environ 1,43 €/part.

#### ➤ Local commercial à Blagnac

Réception au cours du trimestre d'une offre d'achat de la part d'un investisseur pour l'un des locaux commerciaux de l'actif de Blagnac. Ce local commercial, vacant depuis le 29 mars dernier, fait partie d'un ensemble de 5 lots. La commercialisation locative s'avérait compliquée : aucune demande de visite n'a eu lieu depuis la libération

### Suivi des créances locatives

Un des locataires de l'immeuble Botany à Suresnes, louant une surface de 1 291 m² soit 3 % de la surface totale de la SCPI, présente un retard de paiement sur les loyers des deuxième et troisième trimestre, pour un montant total de 169 k€. Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a été adressé au locataire. Nous avons également pris attache avec un avocat spécialisé en recouvrement pour résoudre la situation.

Un locataire de l'immeuble Gallieni à Boulogne-Billancourt, louant une surface de 98 m² soit 0,2 % de la surface totale de la SCPI, a été placé en liquidation judiciaire. Le mandataire judiciaire a résilié le bail par anticipation. Nous avons pris attache avec un avocat afin de recouvrer les sommes qui nous sont dues et avons contacté des agents pour commercialiser la surface en parallèle.

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Immeuble	Localisation	Type d'actif	Détention	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition droits inclus
Saint-Michel	Régions	Commerces	Directe	558 m²	23/12/2015	1 904 135 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	421 m²	23/12/2015	720 098 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	174 m²	27/07/2016	1 146 700 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	379 m²	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	147 m²	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	578 m²	27/07/2016	6 256 778 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	236 m²	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 586 m²	22/03/2018	10 367 735 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m²	19/06/2018	6 461 947 €
Arcade	Paris	Bureaux	Directe	1 061 m²	05/11/2018	13 005 113 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m²	04/02/2020	8 060 048 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 473 m²	31/07/2020	33 776 997 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 972m²	07/12/2020	33 788 431 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 087 m²	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 m²	23/12/2015	8 662 257 €
SCI Immo Sport - Ravezie	Régions	Bureaux	Indirecte	4 366 m²	19/07/2017	12 485 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	1 900 m²	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 738 m²	28/11/2019	24 780 159 €
SCI Gerland LR - Lou Rugby	Régions	Bureaux	Indirecte	3 376 m²	13/05/2024	11 200 000 €
Sous-total détention indirecte contrôlée				17 184 m²		64 798 985 €
Total				47 630 m²		218 682 985 €

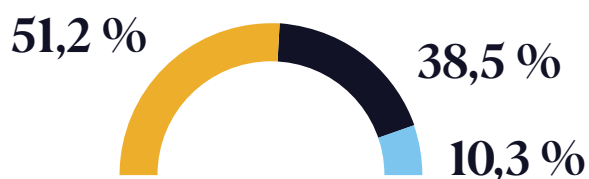
## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2024

En l'absence d'évènement significatif sur le trimestre, la valeur du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 30 septembre 2024 n'évolue pas par rapport au 30 juin 2024 ; soit 212 060 000 € HD. Il est à noter que le patrimoine a été expertisée par l'expert BNP au 30 juin 2024.

Entre le 31 décembre 2023 et le 30 septembre 2024, les valeurs d'expertises du patrimoine ont baissé de -1,71 % à périmètre constant.

La prochaine campagne d'expertise sera réalisée le 31 décembre 2024.

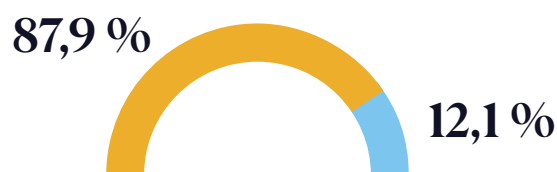
# Répartition du patrimoine\*



Ile-de-France Régions Paris

## Allocation géographique

✦ Au 30 septembre 2024, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 61,5 % à Paris et en Ile-de-France et 38,5 % en régions.



Bureaux Commerces

## Allocation sectorielle

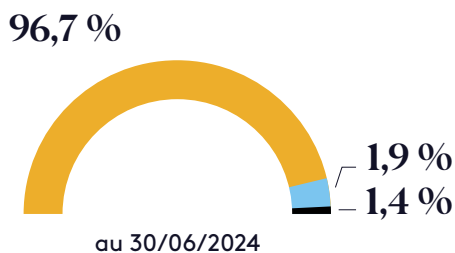
✦ Le portefeuille est composé de 19 actifs à usage de bureaux (87,9 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,1 %).

\* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 30/06/2024.

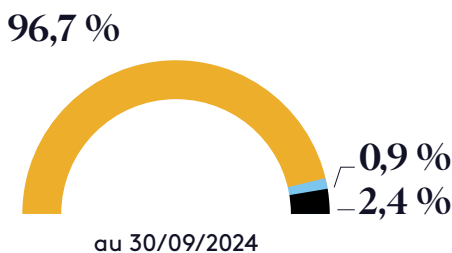
# La situation locative

- ✦ Au 30 septembre 2024, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 97,5 %. Ce taux est baisse de -10 Bps en raison de la libération d'un plateau de 314 m<sup>2</sup> sur l'immeuble de Malakoff et d'un plateau de 519 m<sup>2</sup> sur l'immeuble de Botany.
- ✦ Au 30 juin 2024, 47 138 m<sup>2</sup> sont loués sur une surface totale de 48 353 m<sup>2</sup>.
- ✦ Le taux d'occupation financier s'établit à 97,7 %. Ce taux est en baisse par rapport au 2<sup>er</sup> trimestre 2024 (-10 Bps) en raison des libérations mentionnées au-dessus
- ✦ En raison de baux significatifs ayant passés leurs échéances triennales et de renégociations de baux, notamment sur les immeubles Be Office (Nogent sur Marne) et Botany (Suresnes) la durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit dorénavant à 4,3 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,7 années.

## Taux d'occupation financier (TOF)



au 30/06/2024



au 30/09/2024

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



Loyers HT et HC encaissés sur la période  
**2 935 423 €**



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**4,3 ans**



Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**5,7 ans**

## Principales relocations

Signature d'un avenant au bail pour le locataire Daikin dans l'immeuble Be Office, couvrant l'intégralité des surfaces. Cet avenant formalise la renonciation par le locataire à son droit de résiliation pour l'échéance de la triennale en cours. En conséquence, la prochaine opportunité pour le Preneur de délivrer un congé sera au terme contractuel du bail, fixé au 30 avril 2028.

Le loyer facial annuel est de 283 K€ (300 €/m<sup>2</sup> en ligne avec la VLM) et les mesures d'accompagnement s'élèvent à 3 mois de franchise.

## Principales libérations

Le locataire EO2 a quitté ses locaux de 319 m<sup>2</sup> au 30 juin 2024 sur l'immeuble de Malakoff.

## Contentieux

Début de procédure pour deux locataires en impayés. Un commandement de payés a été envoyé à ces deux locataires.

## Commercialisations en cours

- Deux plateaux de bureaux, de 541 m<sup>2</sup> chacun, sont en cours de commercialisation sur l'immeuble Botany à Suresnes ; faisant suite aux congés reçus ;
- Un plateau de bureaux de 306 m<sup>2</sup> et un plateau de bureaux de 319 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation sur l'immeuble de Malakoff ;
- 63 m<sup>2</sup> de commerce à Blagnac sont en cours de commercialisation.
- Nous avons débuté la commercialisation des locaux d'Ofita à Boulogne Gallieni (98 m<sup>2</sup>) qui est en procédure de liquidation judiciaire.

## Commentaires de gestion

Les liquidités de la SCPI, placées sur des comptes bancaires, sont rémunérées, à un taux de l'€STER -0,30 %. Les produits financiers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'élèvent en transparence à 72 K€.

# L'évolution du capital

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	983 049	4	44 780	0	-	1 027 833
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	-	0
Collecte nette	198 393 835 €	820 €	9 179 900 €	0	-	207 574 555 €

- ✎ Aucune part n'a été souscrite au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024. La capitalisation de la SCPI se porte à 207 574 555 € au 30 septembre 2024.
- ✎ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre 2024.

# La distribution de revenus

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Total 2024
Distribution trimestrielle*	8,61 €/part	2,18 €/part	2,25 €/part	2,18 €/part	-	6,61 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,20 %	4,25 %	4,39 %	4,25 %	-	4,30 %

\* 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<sup>er</sup> janvier de l'année n.



# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

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

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

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

## Retraits

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

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

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

## Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 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 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	Mazars



## Fiscalité des personnes physiques résidant en France

### Revenus Fonciers

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

### Revenus Financiers

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

### Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

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

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

### Echelle de risques

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



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



**Atream**

L'énergie d'entreprendre

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

### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

### Site Internet :

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

### AMF :

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

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.