



N°2024/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier e au 31 mars 2024

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024



## *Madame, Monsieur,*

Le début d'année 2024 s'inscrit dans la continuité de 2023 concernant notamment la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, puisque les taux directeurs restent stables<sup>(1)</sup> sur ce premier trimestre. Néanmoins, un recul de l'inflation a été observé (+3 %<sup>(2)</sup> au T1 24 vs 4,9 % en moyenne en 2023). Quant au PIB, ce dernier est en progression de +0,3 %<sup>(2)</sup> au T1 24 comparé au trimestre précédent.

Dans un contexte économique encore sous tensions, les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers poursuivent leur décompression. Le taux prime pour les bureaux parisiens atteint 4,25 %<sup>(3)</sup> sur ce trimestre soit une hausse de 110 points de base par rapport au T1 23 ; pour le commerce le taux prime s'élève aussi à 4,25 %<sup>(3)</sup> soit 50 points de base par rapport au T1 23.

Plus particulièrement sur la SCPI CARAC Perspectives Immo, la valorisation du patrimoine au 31 mars 2024 reste stable par rapport au 31 décembre 2023, après une révision des valeurs de -4,33 % sur 12 mois.

A noter que la SCPI a pris une participation dans la SCI Gerland LR, qui a signé une promesse d'acquisition pour un actif de bureau et centre d'entraînement à Gerland dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

La distribution du premier trimestre 2024 est de 2,18 € par part soit un taux de distribution annualisé de 4,25 %.

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

*Pascal Savary*

(1) Banque de France  
(2) Insee  
(3) BNP Research France - T1 2024

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le premier trimestre 2024 est marqué par une décélération de l'inflation, avec une hausse de prix sur un an de 2,9 % en mars, 3 % en février et 3,1 % en janvier (source: Insee). Malgré ce léger repli de l'inflation en ce début d'année, la Banque Centrale Européenne n'a pas revu à la baisse ses taux directeurs qui restent stables sur ce trimestre. Néanmoins, un premier assouplissement de la politique monétaire pourrait intervenir dans le courant de cette année (source : BCE).

Plus particulièrement sur le marché immobilier, l'année a débuté sur une note de prudence avec un volume d'investissement s'élevant à 2,8 Mds€, soit une baisse de -38 % par rapport au T1 2023. Ce dernier est marqué par une dynamique à deux vitesses. En effet, alors que l'immobilier commercial et de bureaux ont été fortement impactés ce trimestre (393 M€ et 705M€ investis, soit -30 % et -42 % respectivement par rapport au T1 2023), les secteurs de l'hôtellerie et de la logistique ont connu une forte hausse du volume d'investissements (953 M€ et 503M€, soit +14 % et + 6 % respectivement par rapport au T1 2023) (source: BNP Research France T1 2024).

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur d'expertise au 31 mars 2024 du patrimoine de la SCPI est de 201 580 000 €, restant stable par rapport au 31 décembre 2023 en l'absence d'événements significatifs.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 98,2 % au 31 mars 2024, pour un taux d'occupation financier de 98,0 % 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 %.

Données financières	31/12/2023	31/03/2024
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>	188,50 €	188,50 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	208,33 €	208,33 €
Nombre d'associés	10	10
Nombre de parts	983 049	983 053
Capital social	147 457 350 €	147 457 950 €
Capitalisation	198 393 835 €	198 394 655 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	10,15 %	10,14 %
TRI sur 5 ans <sup>(6)</sup>	4,31 %	4,48 %

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

187,45 €

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

187,45 €



**Activité sociale au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 :**  
**21 mars 2024 :** Conseil de Surveillance.

**Activité sociale future :**

**Avril 2024 :** Envoi des informations fiscales aux associés.

**27 juin 2024 :** Assemblée Générale.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
1T 2024  
**2,18 €/part**



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



Nombre  
d'immeubles  
**18**



Valeur estimée du patrimoine  
(31/03/2024)  
**201 580 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,3 ans**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**10,14 %**

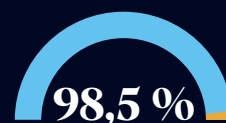
Taux de recouvrement  
des loyers de la période



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



Taux d'occupation  
physique de la période



(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 31/12/2023 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 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

### Acquisition / Promesse

Signature d'une promesse de vente pour un immeuble de bureaux et centre d'entraînement sportif, achevés le 21/12/2023 et situé à Lyon dans le secteur de Gerland. La superficie de l'ensemble immobilier est supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>.

Cette acquisition prendra la forme d'une participation majoritaire de la SCPI Carac Perspectives Immo dans une SCI créée et gérée par Aream. La date de signature de l'acte authentique aura lieu le 13 mai 2024. Les premiers loyers seront perçus dès l'acquisition effective.

### Suivi des créances locatives

Au niveau du patrimoine, un locataire de l'immeuble Botany présente un retard de paiement de 92 k€, soit 3,2 % du loyer total du véhicule sur le trimestre, et s'est engagé à le régler pour le deuxième trimestre 2024.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé durant la période.

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

\* Chiffres arrondis à l'unité.

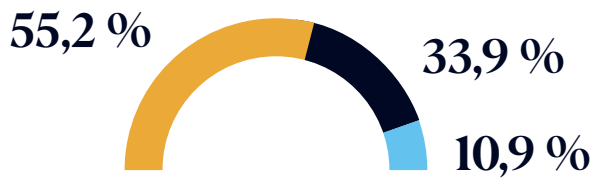
## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2024

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.

En l'absence d'évènements significatifs au T1 2024, cette valorisation est maintenue au 31 mars 2024.

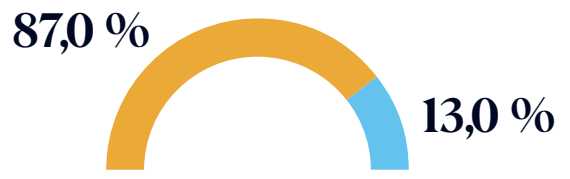
**La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 30 juin 2024.**

# Répartition du patrimoine\*



■ Ile-de-France ■ Paris ■ Régions

## Allocation géographique



■ Bureaux ■ Commerces

## Allocation sectorielle

↳ Au 31 mars 2024, 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.

↳ Le portefeuille est composé de 18 actifs à usage 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 31/03/2024.

# La situation locative

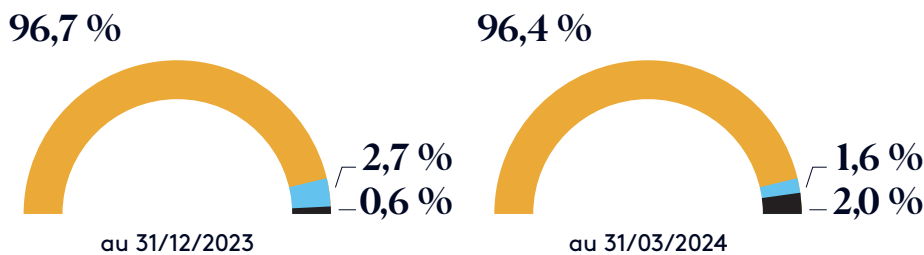
↳ Au 31 mars 2024, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 98,2 %. Ce taux est en recul par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (-150 Bps) en raison de la libération d'un plateau de 306 m<sup>2</sup> sur l'immeuble de Malakoff, du commerce sur l'immeuble de Be Office d'une surface de 305 m<sup>2</sup> ainsi que d'un local de 63 m<sup>2</sup> à Blagnac. Pour rappel le taux d'occupation au 31 décembre 2023 était de 100 %.

↳ Au 31 mars 2024, 44 268 m<sup>2</sup> sont loués sur une surface totale de 44 942 m<sup>2</sup>.

↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 98,0 %. Ce taux est en recul par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (-130 Bps) en raison des départs évoqués ci-dessus. Pour rappel le taux d'occupation financier au 31 décembre 2023 était de 99,3 %.

↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,1 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,3 années.

## Taux d'occupation financier (TOF)



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

📄 Loyers HT et HC encaissés sur la période **2 837 586 €**

📅 Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **3,1 ans**

📅 Durée résiduelle des baux du portefeuille **5,3 ans**

## Principales relocations

153 m<sup>2</sup> à Levallois Greffulhe, reloués à une crèche dont la prise d'effet a eu lieu le 19 mars 2024, pour un bail de 3/6/9 ans à un loyer de 60 K€/an HT HC et 3 mois de franchise de loyer.

## Principales libérations

Malakoff : Signature du protocole d'accord actant une résiliation anticipée du bail avec un locataire de Malakoff sur une surface de 314 m<sup>2</sup>. Cette surface est vacante depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Be Office Nogent-sur-Marne : 305 m<sup>2</sup> sont à relouer suite à la liquidation judiciaire du restaurant.

## Contentieux

Néant.

## Commercialisations en cours

- Deux plateaux de 541 m<sup>2</sup> sont en cours de commercialisation sur l'immeuble de Suresnes Botany suite aux congés reçus à effet du 14 juillet 2024 et du 30 novembre 2024 ;
- 63 m<sup>2</sup> à Blagnac, suite à la libération des locaux par la Ville, en date du 29 mars 2024 ;
- 314 m<sup>2</sup> à Malakoff suite au protocole de résiliation anticipée ;
- 305 m<sup>2</sup> commerce en rez-de-chaussée à Nogent sur Marne (dont une offre est actuellement à l'étude).

## 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 1<sup>er</sup> trimestre 2024 s'élèvent en transparence à 83 970,50 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	-	-	-	983 053
Parts compensant les retraits	0	0	-	-	-	0
Collecte nette	198 393 835 €	820 €	-	-	-	198 394 655 €

- ↳ 4 parts ont été souscrites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. La capitalisation de la SCPI se porte à 198 394 655 € au 31 mars 2024.
- ↳ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 mars 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	-	-	-	2,18 €/part
Taux de Distribution de la période (annualisé)	4,20 %	4,25 %	-	-	-	4,25 %

\* 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



**Astream**

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.