



N°2026/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 mars 2026

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2026



*Madame, Monsieur,*

Le marché des bureaux en Île-de-France débute l'année 2026 dans un climat d'ajustement, marqué par un net ralentissement de l'activité. Avec 367 700 m<sup>2</sup> de demande placée au premier trimestre, le recul de 15 % sur un an confirme une dynamique attentiste des utilisateurs, dans un contexte économique encore incertain.

Parallèlement, l'offre immédiate poursuit sa progression pour atteindre plus de 6,3 millions de m<sup>2</sup> à fin mars, en hausse de 9 % sur un an. Cette augmentation contribue à un rééquilibrage du rapport de force entre bailleurs et preneurs, ces derniers bénéficiant de davantage de choix et de marges de négociation accrues.

Sur le plan locatif, les valeurs faciales apparaissent globalement stables. Les loyers des bureaux de seconde main s'établissent à 447 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, en légère baisse de 1 %, tandis que les actifs neufs ou restructurés affichent une progression de 3 %, atteignant 450 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Toutefois, ces niveaux doivent être nuancés par l'importance des mesures d'accompagnement, toujours élevées, traduisant les efforts consentis par les propriétaires pour sécuriser les transactions.

Du côté de l'investissement, le repli est particulièrement marqué. À l'échelle nationale, les volumes engagés s'élèvent à 1,9 milliard d'euros, en chute de 48 % sur un an. L'Île-de-France concentre l'essentiel de cette contraction, avec 1,3 milliard d'euros investis, soit une baisse de 47 %. Dans ce contexte, les valeurs vénales s'ajustent également : le prix moyen des bureaux s'établit à 4 930 €/m<sup>2</sup>, en recul de 12 % sur un an.

Ces évolutions traduisent un marché en phase de transition, où la prudence domine tant du côté des utilisateurs que des investisseurs. Les prochains mois seront déterminants pour évaluer la capacité du marché francilien à retrouver une trajectoire de reprise, dans un environnement toujours contraint par les conditions de financement et les mutations profondes des usages tertiaires.

Dans ce contexte, la SCPI CARAC Perspectives Immo confirme la solidité de ses fondamentaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2026. Le taux d'occupation financier s'établit à un niveau élevé de 96,56 %, traduisant la résilience et la qualité du portefeuille. La SCPI Carac Perspectives Immo a procédé à la distribution d'un acompte sur dividende brut de 9,61 € par part au titre du trimestre, soit une évolution de +7,45 €/part par rapport au précédent trimestre.

Cette évolution s'explique notamment par la remontée du produit de cession de l'actif « Décathlon », cédé le trimestre précédent avec une plus-value de 1 M€, dans le cadre d'une gestion active du patrimoine. Elle témoigne de la capacité des équipes d'Atream à faire évoluer leur stratégie en fonction des conditions de marché, tout en préservant un niveau de performance attractif pour les associés.

Sources : Communiqué Immostat - T1 2026

# Résumé de l'activité trimestrielle

Après une année 2025 dynamique, les volumes investis en immobilier d'entreprise sont en baisse au premier trimestre 2026, avec seulement 2,5 Mds€ investis, soit le résultat le plus faible des 10 dernières années. Plus précisément, avec 725 M€ investis au cours de ce trimestre, la classe d'actif bureau représente 29 % des volumes investis en immobilier d'entreprise, se plaçant juste derrière les commerces qui représentent 35 % des volumes soit 875 M€. Les bureaux parisiens du QCA (Quartier Central des Affaires) concentrent la majeure partie des transactions et représentent à eux seuls 75 % de l'investissement national en bureaux. Le dynamisme de ce secteur est soutenu par des opérations d'envergure, à l'instar des acquisitions du « 83 avenue Marceau » par HINES pour 247 M€ et du « 46 rue Notre-Dame-Des-Victoires » par Blackstone pour 103 M€. En régions, les investissements en région ont vu leur volume d'investissement diminuer, le marché étant particulièrement atone, avec quelques rares transactions se concentrant dans les métropoles lyonnaise et lilloise. Les taux de rendement « prime » Bureaux QCA se stabilisent à 4,25 % sur ce début d'année.

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. En l'absence d'évènements significatifs, la valeur d'expertise du portefeuille au 31/03/2026 est identique à la valeur retenue au 31/12/2025 qui s'établit à 198 630 000 € Hors Droits, en hausse de +2,32 % par rapport à la valeur d'expertise du 30/06/2025 (La valeur d'expertise est en baisse de 1,03 % à périmètre constant).

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,18 % au 31 mars 2026, pour un taux d'occupation financier de 96,56 % sur la même période.

Le niveau d'activité locative et le produit de cession de l'actif « Décathlon » de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 9,61 € par part au titre du premier trimestre 2026.

Source : BNP Paribas - Marché de l'investissement TI 2026

Données financières	31/12/2025	31/03/2026
Prix de souscription <sup>(2)</sup>	205,00 €	205,00 €
Délai de jouissance	1 mois	1 mois
Valeur de retrait <sup>(3)</sup>	200,90 €	200,90 €
Valeur de réalisation <sup>(3)(4)</sup>	184,73 €	183,16 €
Valeur de reconstitution <sup>(3)(4)</sup>	202,30 €	203,75 €
Nombre d'associés	14	9
Nombre de parts	1 062 243	1 062 243
Capital social	159 336 450 €	159 336 450 €
Capitalisation	214 628 605 €	214 628 605 €
Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>	8,47 %	8,07 %

TRI<sup>(6)</sup> 5 ans au 31/12/2025

3,84 %

TRI<sup>(6)</sup> 10 ans au 31/12/2025

4,22 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2026)

182,28 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2026)

182,28 €



Activité sociale au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 :

N/A

Activité sociale future :

09 avril 2026 : Conseil de Surveillance

Avril 2026 : Envoi des bordereaux fiscaux

17 juin 2026 : Assemblée Générale Mixte

## CHIFFRES CLÉS



Dividende brut  
1T 2026  
**9,61 €/part**



Dividende brut cumulé  
au 31/03/2026  
**9,61 €/part**



Nombre  
d'immeubles  
**18**



Valeur estimée du patrimoine  
au 31/03/2026  
**198 630 000 € HD**



Durée résiduelle  
des baux  
**6,03 ans**



Ratio  
d'endettement<sup>(5)</sup>  
**8,07 %**

Taux de recouvrement  
des loyers de la période



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



Taux d'occupation  
physique de la période



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

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

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

(3) Voir glossaire page 6.

(4) Valeurs au 30/06/2025 arrêtées par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.

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

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

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

(8) La performance globale annuelle (PGA) est égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ajouté à la variation du prix de part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1 (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2026

### Acquisition/Promesse

N/A

Seuls 2 locataires n'ont pas été en mesure de régler l'intégralité de leurs loyers :

### Arbitrage

N/A

- Un locataire sur l'immeuble de Nogent sur Marne (Be Office) présente un retard de paiement de 18 K€
- Un locataire sur l'un des commerces de Blagnac présente un retard de paiement de 3 K€

### Suivi des créances locatives

Au sein du patrimoine, le taux de recouvrement des loyers atteint 99,18 % à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

## 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 m <sup>2</sup>	23/12/2015	1 872 255 €
Blagnac	Régions	Commerces	Directe	358 m <sup>2</sup>	23/12/2015	705 898 €
Agence Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	Directe	179 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 120 823 €
Agence Levallois Villiers	Ile-de-France	Commerces	Directe	492 m <sup>2</sup>	27/07/2016	2 824 485 €
Agence Levallois Greffulhe	Ile-de-France	Commerces	Directe	153 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 029 326 €
Agence Paris	Paris	Commerces	Directe	590 m <sup>2</sup>	27/07/2016	6 256 777 €
Agence Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	Directe	245 m <sup>2</sup>	27/07/2016	1 325 304 €
Boulogne Gallieni	Ile-de-France	Bureaux	Directe	1 571 m <sup>2</sup>	22/03/2018	10 215 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	Directe	2 533 m <sup>2</sup>	19/06/2018	6 418 541 €
Positon	Régions	Bureaux	Directe	3 241 m <sup>2</sup>	04/02/2020	7 920 000 €
Botany	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 700 m <sup>2</sup>	31/07/2020	33 227 128 €
Be Office	Ile-de-France	Bureaux	Directe	5 960 m <sup>2</sup>	07/12/2020	33 274 800 €
Métropole Grenobloise	Régions	Bureaux	Directe	8 098 m <sup>2</sup>	22/07/2022	34 305 000 €
Rubik	Régions	Bureaux	Directe	5646 m <sup>2</sup>	17/10/2025	16 793 569 €
<b>Sous-total détention directe</b>				<b>35 324 m<sup>2</sup></b>		<b>157 288 906 €</b>
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	1 901 m <sup>2</sup>	06/12/2017	7 670 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	Ile-de-France	Bureaux	Indirecte	3 805 m <sup>2</sup>	28/11/2019	24 408 616 €
SCI Gerland LR - Lou Rugby	Régions	Bureaux	Indirecte	4 223 m <sup>2</sup>	13/05/2024	14 000 000 €
<b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b>				<b>14 295 m<sup>2</sup></b>		<b>58 565 185 €</b>
<b>Total</b>				<b>49 619 m<sup>2</sup></b>		<b>215 854 091 €</b>

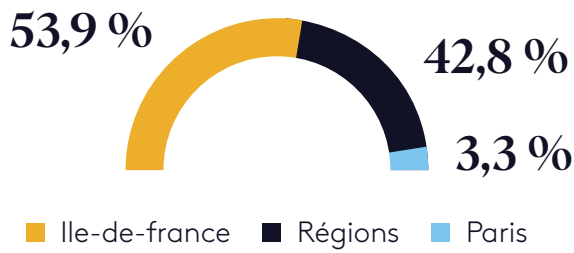
## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2026<sup>(1)</sup>

En l'absence d'évènements significatifs, la valeur d'expertise du portefeuille au 31/03/2026 est identique à la valeur retenue au 31/12/2025 qui s'établit à 198 630 000 € Hors Droits.

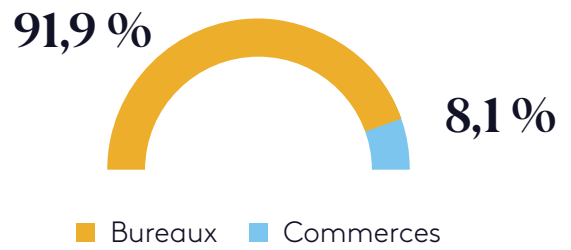
**La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 30 juin 2026.**

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

# Répartition du patrimoine\*



## Allocation géographique



## Allocation sectorielle

À Au 31 mars 2026, la répartition géographique du portefeuille de la SCPI Carac Perspectives Immo est la suivante : 3,3 % à Paris, 53,9 % en Ile-de-France et 42,8 % en régions.

À Le portefeuille est composé de 18 actifs à usage de bureaux (91,9 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (8,1 %).

\*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valorisation hors droits des actifs immobiliers au 31/12/2025.

# La situation locative

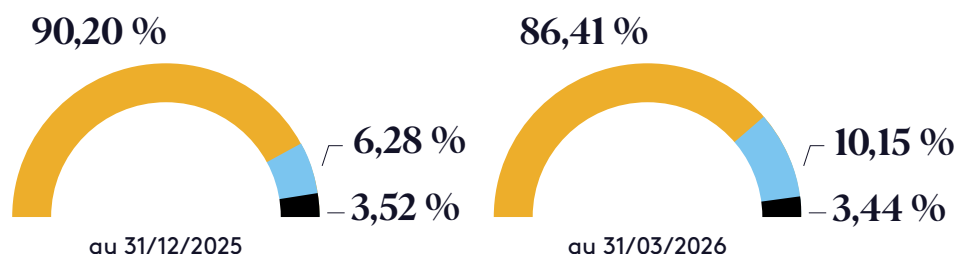
- À Au 31 mars 2026, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 96,47 % (96,47 % au 31 décembre 2025). Ce taux reste inchangé.
- À Au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, le taux d'occupation financier s'établit à 96,56 % par rapport à 96,69 % au 31 décembre 2025
- À La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,03 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,04 années notamment en raison de la renégociation de baux et de l'acquisition de l'immeuble le Rubik.
- À Dans la décomposition du taux d'occupation financier (TOF), on observe que la franchise de loyer augmente de +3,87 % sur ce premier trimestre.

## Taux d'occupation financier (TOF)



Loyers HT et HC encaissés sur la période du 1T 2026

**2 734 593 €**



Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille  
**4,03 ans**



Durée résiduelle des baux du portefeuille  
**6,04 ans**

■ Total Loyers Hors Franchise ■ VLM vacant hors locaux sous promesse ■ Franchise

## Principales relocations et renégociations :

À Suresnes (Botany), des échanges dans la renégociation du bail avec le locataire Olaqin ont abouti à la signature d'un nouveau bail commercial sur l'immeuble dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans à un loyer de 250 €/m<sup>2</sup>/an et 15 mois de franchise de loyer lissés et une prise d'effet au 1<sup>er</sup> mars 2026.

A Malakoff, Les discussions avec l'école Esic n'ayant pas abouti pour prendre à bail les locaux de SAMSIC au 3<sup>ème</sup> étage. Ce dernier a finalement revu sa stratégie pour se maintenir jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2027 au lieu d'avril 2026.

Des discussions sont en cours avec le locataire Flatcher, sous-locataire de l'Étudiant, pour les maintenir dans les Patios C sur le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage pour une surface de 699 m<sup>2</sup> avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2026.

## Principales libérations :

Les locaux de Patios C vont être libérés le 31 août 2026 par

les locataires Astek et l'Étudiant représentant une surface de 3528 m<sup>2</sup>.

Les locaux de la place Ravezies à Bordeaux vont être libérés le 18 juillet 2026 par le locataire IONIS pour une surface de 1 530 m<sup>2</sup>.

## Commercialisations en cours :

- **Botany** : deux lots de bureau pour une surface totale de 1 150 m<sup>2</sup> rénovés et cloisonnés ;
- **Malakoff** : Un plateau de bureau de 329 m<sup>2</sup> rénovés ;
- **Boulogne Gallieni** : Un plateau de bureau de 265 m<sup>2</sup> rénové ;
- **Patios C** : 3 528 m<sup>2</sup> de bureaux avec un projet de travaux de mise en conformité en cours d'élaboration ;
- **Ravezies à Bordeaux** : 1 530 m<sup>2</sup> sur deux étages à rénover et à mettre en conformité ;

Soit une surface vacante totale de 6 802 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la SCPI. Soit 14 % du portefeuille.

# L'évolution du capital

	31/12/2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026	Cumulé
Parts souscrites sur la période	1 062 243	-	-	-	-	1 062 243
Parts compensant les retraits	0	-	-	-	-	0
Collecte nette	214 628 605 €	-	-	-	-	214 628 605 €

➤ Aucune part n'a été souscrite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2026. La capitalisation de la SCPI se porte à 214 628 605 € au 31 mars 2026.

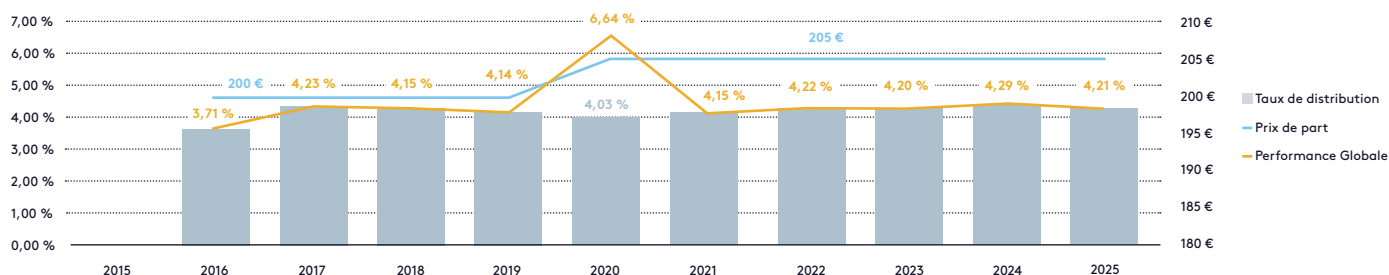
➤ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 31 mars 2026.

# La distribution de revenus

	1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026	Total 2026
Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>	9,61 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	9,61 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Distribution trimestrielle, impôt réintégré	9,61 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	9,61 €/part

(1) En euros par part en plein jouissance.

# Historique de performance



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

# Glossaire

## **PRIX D'ACQUISITION (AEM) :**

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

## **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :**

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

## **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :**

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

## **VALEUR DE RETRAIT :**

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

## **VALEUR DE RÉALISATION :**

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

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

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

## **TRI :**

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

## **TAUX DE DISTRIBUTION :**

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

# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 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 10 ans.

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

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Carac Perspectives Immo sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

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

# Les informations générales

## Caractéristiques de la SCPI

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

### Conflits d'intérêts

Atream gère un véhicule détenant des actions de GL Events, et la SCPI détient des murs loués à une entité du groupe GL Events. Cette situation peut générer un conflit d'intérêts. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

## Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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

### Revenus Fonciers

Les 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 →







Crédits photos : Patrick Sordollet, GettyImages, Astream.



**Ateam**  
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)