



N°2024/2

# Bulletin trimestriel d'information

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

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024



## Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2024 est marqué par un premier assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (baisse de 25 points de base sur ses taux directeur<sup>(1)</sup>), faisant suite à deux années de restrictions les plus sévères et rapides de l'histoire de la zone euro. Ce changement de politique, bien qu'attendu, s'inscrit dans un contexte de décélération de l'inflation (+ 5,9 %<sup>(2)</sup> en 2022, + 4,9 %<sup>(2)</sup> en 2023 vs 3 %<sup>(2)</sup> au 1T 2024 et 2,2 %<sup>(2)(3)</sup> au 2T 2024.

Malgré des perspectives encourageantes, les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers poursuivent leur décompression, notamment en région parisienne (+ 125 points de base en Première Couronne ; + 75 points de base à la Défense et + 35 points de base pour le Croissant Ouest) ; Seul Paris QCA et HQCA voit son taux se stabiliser à 4,25 %.

Plus particulièrement sur la SCPI CARAC Perspectives Immo, la valorisation du patrimoine au 30 juin 2024 diminue de - 1,71 % par rapport au 31 décembre 2023 à périmètre constant.

A noter que la SCPI a pris une participation à hauteur de 80 % dans la SCI Gerland LR, qui a signé l'acquisition d'un actif de bureau et centre d'entraînement à Gerland dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon le 13 mai dernier.

La distribution du deuxième trimestre 2024 est de 2,25 € par part soit un taux de distribution annualisé de 4,39 %.

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

(1) Banque Centrale Européenne  
(2) Insee  
(3) Données provisoires  
(4) BNP Research France - T2 2024

Pascal Savary

# Résumé de l'activité trimestrielle

Après une année 2023 perturbée, la chute du marché des fonds grand public a tendance à ralentir. Les volumes de rachats sont bien inférieurs aux volumes 2023 (- 43 %). Seul le marché des SCPI enregistre une collecte positive en ce début d'année 2024 (+ 765 M€ de collecte nette au T1 24 et + 907 M€ de collecte nette au T2 24) ; stable par rapport au premier semestre 2023. Le marché des UC, bien qu'étant toujours en collecte négative, ralentit et enregistre une décollecte de - 118 M€ au T2 vs - 400 M€ au T1.

Sur le marché immobilier, le deuxième trimestre s'inscrit dans la continuité du début d'année, marqué essentiellement par une dynamique à deux vitesses. Les transactions de bureaux et de commerces sont toujours en repli (1,8 Mds€ au S1 24 vs 3,9 Mds€ au S1 23 et 0,9 Mds€ au S1 24 vs 1,7 Mds€ au S1 23). Néanmoins les bureaux représentent la classe d'actifs dominante en volume de transaction sur ce semestre avec 31 %. L'hôtellerie et la logistique continuent leur ascension (+ 36 % vs au S1 23 et + 55 % vs S1 23). L'hôtellerie représente 25 % du montant total des transactions sur ce premier semestre.

Dans ce contexte, la société de gestion demeure toujours attentive au risque d'ajustement des valeurs d'expertises. La valeur d'expertise au 30 juin 2024 du patrimoine de la SCPI est de 212 060 000 €, en baisse de - 1,71 % par rapport au 31 décembre 2023 à périmètre constant.

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 97,9 % au 30 juin 2024, pour un taux d'occupation financier de 98,6 % 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 2,25 € par part au titre du premier trimestre 2024 ; soit un taux de distribution annualisé de 4,39 %.

Source : ASPIM Fonds grand public T2 2024.  
Source : BNP Research France S1 2024.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
2T 2024  
**2,25 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2T 2024  
**4,39 %**



Nombre  
d'immeubles  
**19**



Valeur estimée du patrimoine  
(30/06/2024)  
**212 060 000 €**



Durée résiduelle  
des baux  
**5,8 ans**



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

| Données financières                     | 31/12/2023    | 30/06/2024              |
|---|---------------|-------------------------|
| 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)</sup>    | 188,50 €      | 190,31 € <sup>(4)</sup> |
| Valeur de reconstitution <sup>(5)</sup> | 208,33 €      | 209,75 € <sup>(4)</sup> |
| Nombre d'associés                       | 9             | 14                      |
| Nombre de parts                         | 983 049       | 1 027 833               |
| Capital social                          | 147 457 350 € | 154 174 950 €           |
| Capitalisation                          | 198 393 835 € | 207 574 555 €           |
| Ratio d'endettement <sup>(5)</sup>      | 10,15 %       | 9,66 %                  |
| 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 :**

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

**27 juin 2024 :** Assemblée Générale

**Activité sociale future :** N/A

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 30/06/2024 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.

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

# Le patrimoine

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Acquisition / Promesse

Acquisition le 13 mai 2024 d'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>. Le prix d'acquisition AEM en quote-part de détention est de 11,2 M€.

Cette acquisition prend la forme d'une participation majoritaire (80%) de la SCPI Carac Perspectives Immo dans une SCI créée et gérée par Aream. Les premiers loyers seront perçus dès l'acquisition effective et ont permis d'ores et déjà de générer un résultat complémentaire au niveau de la SCPI de 80k€ sur le T2 2024.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé durant la période.

### Suivi des créances locatives

Un locataire de l'immeuble Botany à Suresnes, louant une surface de 1 291 m<sup>2</sup> soit 3 % de la surface totale de la SCPI, présente un retard de paiement sur le loyer du deuxième trimestre de 92 k€ (soit 3,2 % du loyer total du véhicule sur le trimestre). Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a été adressé au locataire.

Un locataire de l'immeuble Boulogne Gallieni à Boulogne-Billancourt, louant une 98 m<sup>2</sup> soit 0,2 % de la surface totale de la SCPI, présente un retard de paiement de 9k€ (soit 0,3 % du loyer total du véhicule sur le trimestre). Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a été adressé au locataire.

## 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 €         |
| SCI Gerland LR - Lou Rugby                      | Régions       | Bureaux      | Indirecte | 3 376 m <sup>2</sup>         | 13/05/2024         | 11 200 000 €         |
| <b>Sous-total détention indirecte contrôlée</b> |               |              |           | <b>17 184 m<sup>2</sup></b>  |                    | <b>64 798 985 €</b>  |
| <b>Total</b>                                    |               |              |           | <b>47 630 m<sup>2</sup></b>  |                    | <b>218 682 985 €</b> |

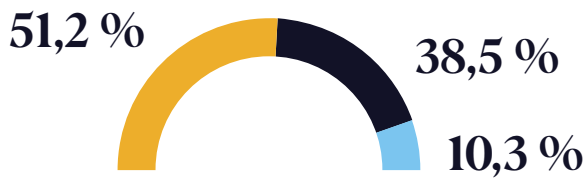
## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISES EN 2024

Consécutivement à la remontée des taux directeurs, et à la croissance des valeurs locatives, au 30 juin 2024, la valeur de marché du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo a été expertisée par l'expert BNP à 212 060 000 € HD, soit une diminution de - 1,71 % en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 à périmètre constant.

Entre le 30 juin 2023 et le 30 juin 2024, les valeurs d'expertises du patrimoine ont baissé de - 4,74 %.

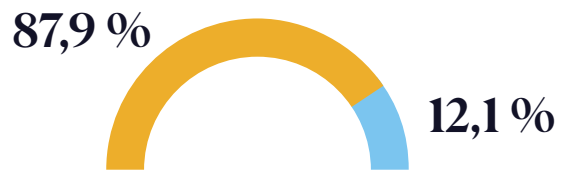
**La prochaine actualisation des expertises sera réalisée le 30 septembre 2024.**

# Répartition du patrimoine\*



Ile-de-france ■ Régions ■ Paris

## Allocation géographique



Bureaux ■ Commerces

## Allocation sectorielle

↳ Au 30 juin 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.

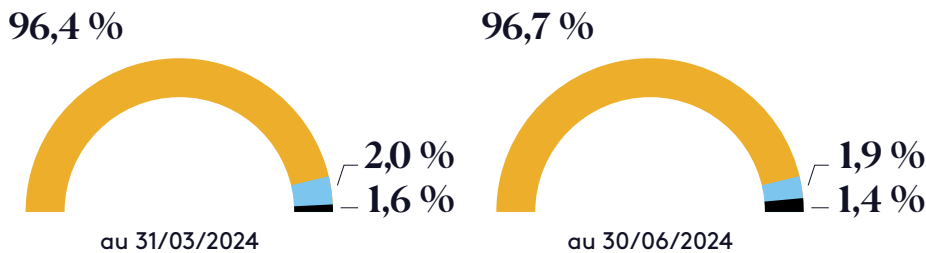
↳ Le portefeuille est composé de 19 actifs à usage de bureaux (87,9 %) et de locaux commerciaux de centre-ville (13,1 %).

\* 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 juin 2024, le taux d'occupation physique des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo, s'établit à 98,6 %. Ce taux est hausse de + 10 Bps en raison de l'arrivé dans le portefeuille de l'immeuble « LOU Rugby », loué à 100 %.
- ↳ Au 30 juin 2024, 47 663 m<sup>2</sup> sont loués sur une surface totale de 48 337 m<sup>2</sup>.
- ↳ Le taux d'occupation financier s'établit à 98,6 %. Ce taux est en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (+ 60 Bps) en raison de l'encaissement de la totalité du loyer du locataire « LPB Crèche » sur l'immeuble Levallois Greffulhe et de l'arrivé du LOU Rugby en cours de trimestre. Pour rappel, le locataire de la crèche est arrivé le 19/03/2024 dans les locaux et l'immeuble « LOU Rugby » a été acquis le 13/05/2024.
- ↳ La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,8 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,8 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 **2 879 838 €**

Durée ferme résiduelle des baux du portefeuille **3,8 ans**

Durée résiduelle des baux du portefeuille **5,8 ans**

## Principales relocations

Signature d'un bail pour le commerce en RDC de l'immeuble Be Office à Nogent-sur-Marne pour une surface de 305 m<sup>2</sup>. La prise d'effet du bail aura lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour une durée de neuf ans dont un engagement ferme de six ans. Le loyer facial annuel est de 122 K€ (400 €/m<sup>2</sup>) et les mesures d'accompagnement s'élèvent à 5 mois de franchise.

Signature d'un avenant de renouvellement pour le locataire Omron de l'immeuble Be Office à Nogent-sur-Marne pour la totalité des surfaces soit 2 035 m<sup>2</sup>. La prise d'effet de l'avenant aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour une durée de neuf ans dont un engagement de quatre ans fermes. Le loyer facial annuel est de 655 K€ (300 €/m<sup>2</sup> en ligne avec la VLM) et les mesures d'accompagnement s'élèvent à 8 mois de franchise.

## Principales libérations

Néant.

## 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. Les libérations sont prévues respectivement le 14 juillet 2024 et le 30 novembre 2024 ;
- Un plateau de bureaux de 314 m<sup>2</sup> est en cours de commercialisation sur l'immeuble de Malakoff ;
- 63 m<sup>2</sup> de commerce à Blagnac sont en cours de commercialisation.

## 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'élèvent en transparence à 71 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      | -       | -       | 1 027 833     |
| Parts compensant les retraits   | 0             | 0       | -           | -       | -       | 0             |
| Collecte nette                  | 198 393 835 € | 820 €   | 9 179 900 € | -       | -       | 207 574 555 € |

↳ 44 780 parts ont été souscrites au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. La capitalisation de la SCPI se porte à 207 574 555 € au 30 juin 2024.

↳ Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période et aucune part n'est en attente de retrait au 30 juin 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 | -       | -       | 4,43 €/part |
| Taux de Distribution de la période (annualisé) | 4,20 %      | 4,25 %      | 4,39 %      | -       | -       | 4,32 %      |

\* 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 €                            |
| Evaluateur 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.