Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SCPI Atream Hôtels

N°2023/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1er janvier au 31 mars 2023

Valable du 1er avril au 30 juin 2023

Visa AMF - SCPI n° 21-13 du 20 août 2021

Madame, Monsieur,

L'année 2023 a débuté avec de bons résultats pour l'industrie du tourisme qui affiche des niveaux de performance prometteurs pour l'année à venir. Le 1er trimestre se termine sous le signe de la croissance pour le secteur avec des RevPar en hausse de +11,6 % en Europe et +15,3 % en France portés notamment par la hausse du prix moyen(1).

La SCPI Atream Hôtels entame également l'année avec des performances positives puisqu'elle distribuera un montant brut d'acompte de 12 € au 1er trimestre soit un taux de distribution de 4,80 %. La SCPI a d'ailleurs été récompensée par le jury des Victoires de la Pierre Papier, évènement organisé par le magazine Gestion de Fortune, pour ses bonnes performances en 2022.

Les équipes d'Atream continuent à s'employer au développement de la SCPI Atream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement. Plusieurs projets sont d'ailleurs à l'étude pour une réalisation au cours de l'année.

Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Atream

(1) Hospitality On (mars 2023 vs. Mars 2019)

Atream

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Résumé de l'activité trimestrielle

En Europe, les performances hôtelières du 1er trimestre 2023 sont en augmentation de +8,4 %(A) par rapport à la même période en 2019, et ce malgré un contexte instable (inflation, grève...). La surperformance de ce premier trimestre 2023 est portée par des prix moyens en forte hausse en Europe (+16,1 %(A) vs YTD 2019) même si l'occupation globale reste encore légèrement en deçà par rapport à la même période en 2019 (-4,2 points(A)).

La France se démarque et surperforme 2019 avec un RevPAR supérieur de +16,6 %(A) par rapport au premier trimestre 2019 et un taux d'occupation qui avoisine les valeurs de 2019.

Ces bonnes performances ont également été observées pour les actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 96 %(C) au 1er trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 98 %(6).

A noter qu'à date, toutes les négociations de loyers induites par le Covid ou la forte inflation ont été finalisées avec les locataires.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1er trimestre 2023 est de 12,00 € par part, soit un taux de distribution atteignant 4,80 %, en hausse comparé au 1er trimestre 2022 et en ligne avec le recouvrement des loyers(C).

(A) Données MKG Consulting.
(B) Valeurs au 31/03/2023. A noter que seul le loyer du T1 2023 du Néméa Levallois n'a pas été payé, le loyer étant quittancé à terme échu.
(C) A noter que l'objectif de distribution 2023 est en ligne avec la distribution 2022 (taux de distribution entre 4,90 % et 5,10 %).

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	31/12/2022	31/03/2023
Prix de souscription(4)	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait(1)	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation(1)	884,59 €(5)	884,59 €(5)
Valeur de reconstitution(1)	1 084,70 €(5)	1 084,70 €(5)
Nombre d'associés	2 988	3 134
Nombre de parts	256 991 parts	261 364 parts
Capital social	205 592 800 €	209 091 200 €
Capitalisation	255 407 400 €	259 895 000 €
Ratio d'endettement(6)	26,83 %	26,83 %
Ratio Dettes et autres Engagements(1)	27,99 %	27,44 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,99 %	1,99 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2023)
820,27 €
Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2023)
225,37 €

Activité sociale et fiscale 1er trimestre 2023 :
13 mars 2023 : Le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'arrêter les comptes annuels clos au 31 décembre 2022 et de présenter les perspectives pour l'année 2023.

Activité sociale future :
24 mai 2023 : Conseil de Surveillance.
22 juin 2023 : Assemblée Générale Ordinaire.

CHIFFRES CLÉS

Distribution brute 1T 2023 :
12,00 €/part
(versement fin avril 2023)

Taux de Distribution(1) 1T 2023 annualisé :
4,80 %

20
Actifs

2 268
Chambres

1 Prise de participation financière

Durée résiduelle moyenne ferme des baux(3)
14,7 ans

Taux d'occupation physique de la période T1 2023
100 %

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid T1 2023(B)
96 %

Taux d'occupation financier ASPIM T1 2023(6)
98 %

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

(1) Voir glossaire page 8.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement (pondérée en fonction du loyer facturable 2023), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

(4) Dont commission de souscription égale à 10 %.

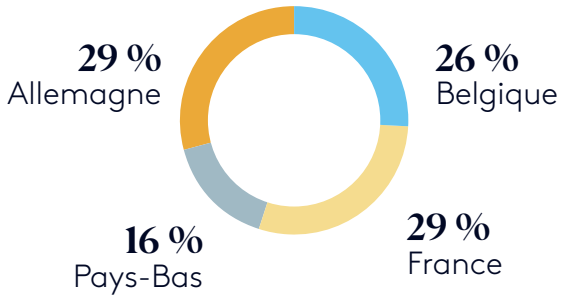
(5) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(6) Le taux d'occupation financier 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. 100 % des locaux sont occupés avec 2 % de loyers facturables sous franchise.

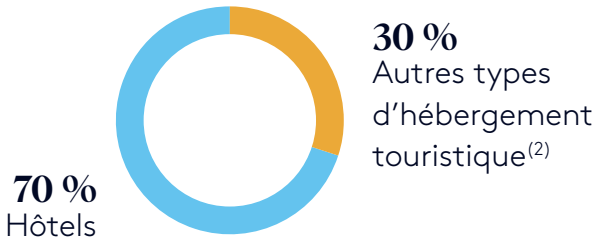
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Le patrimoine[1]

- Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur quatre pays.



- Les hôtels représentent 70 % du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels.



- Les actifs sont exploités sous **13** enseignes[3] de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

- **100 %** des 20 actifs de la SCPI Atream Hôtels ont signé la Charte d'engagement Environnemental, Social et de Gouvernance dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(1) Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur d'acquisition acte en main (AEM), et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).
(2) Villages vacances et résidences de tourisme.
(3) Pierre & Vacances, Mercure, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels et Break & Home.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention[1]	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix[2] d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	6	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	740	81 138 298 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	**20**			**2 268**	**265 518 710 €**

(1) Directe via SCPI (D)/Indirecte via SCI (I).
(2) Prix Acte en Main.

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Société	Immeuble	Type d'actif	Taux de détention	Enseigne	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Montant de la participation
	De Eemhof Invest	Center Parcs Eemhof	Village vacances	24,59 %	Center Parcs	390	13/12/2019	17 500 000 €

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1ER TRIMESTRE 2023

- **Acquisitions :**
  Plusieurs opportunités sont à l'étude.

- **Cessions :**
  Pas de projet de cession en cours.

- **Faits marquants du trimestre**
  Refinancement de l'actif B&B Offenbach :
  Le financement de l'actif situé à Frankfurt Offenbach a été renouvelé le 4 janvier 2023 pour une durée de 5 ans.

  Signature d'un avenant avec le groupe Different Hotels
  Pour rappel, le groupe Different Hotels opère Ecu Hotel, Carbon Hotel, Eburon et Eurotel. Ces quatre hôtels sont situés dans la région du Limbourg, en Belgique.

  Un avenant a été signé avec le preneur le 13 février 2023 afin d'entériner les aides octroyées dans le cadre de la crise sanitaire.

  En contrepartie, le preneur a signé la charte ESG de la SCPI Atream Hôtels pour chacun des quatre hôtels et s'est engagé à effectuer des travaux visant à améliorer la performance ESG.

  Un premier trimestre 2023 prometteur pour le secteur de l'hôtellerie
  Les performances du secteur hôtelier du premier trimestre 2023 dépassent les performances de la période pré-Covid. L'Europe enregistre en effet un RevPar de 64,3 € sur les trois premiers mois de l'année, en hausse de +8,4 % par rapport à la même période en 2019. Cette évolution est portée essentiellement par une hausse significative du prix moyen (+16,1 % vs YTD 2019), ce qui permet de compenser le taux d'occupation qui reste encore en deçà des performances de 2019 (-4,2 points vs YTD 2019). A noter que les performances du premier trimestre 2023 sont supérieures de +60,5 % par rapport au premier trimestre 2022, fortement impacté par le variant Omicron.

Sources : (1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs - (2) Organisation Mondiale du Tourisme - (3) Données G2A Consulting reprises par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Malgré un contexte instable ponctué par des mouvements de grève, la France a surperformé le premier trimestre 2019 grâce notamment à la clientèle loisirs et les vacances d'hiver. Son RevPAR atteint 62,4 € au premier trimestre 2023, soit une augmentation de +16,6 % par rapport à la même période en 2019. Cela s'explique par une forte augmentation du prix moyen de +19,9 % et un taux d'occupation qui retrouve quasiment les valeurs de 2019.

La Belgique et les Pays-Bas retrouvent, quant à eux, des performances équivalentes au premier trimestre 2019 avec des RevPar respectifs de 69,5 € (soit +1,4 % vs T1 2019) et 75,5 € (équivalent au T1 2019). Ces performances sont tirées par une forte augmentation du prix moyen, +16,5 % pour la Belgique et +15,5 % pour les Pays-Bas. Cette forte augmentation permet de compenser le retard d'occupation qui est respectivement de -8,7 points pour la Belgique et -9,8 points pour les Pays-Bas, par rapport à 2019.

Seul l'Allemagne reste à un niveau légèrement inférieur au premier trimestre 2019 avec un RevPar de 55,5 € (-8,3 % par rapport au 1er trimestre 2019). L'augmentation du prix moyen de 8,0 % au 1er trimestre n'a pas été suffisante pour compenser le retard d'occupation de -10 points. On note cependant une progression des niveaux d'occupation en Allemagne entre janvier et mars 2023.

Les performances du premier trimestre 2023 et le rattrapage des taux d'occupation mensuels sur la période laissent présager une activité soutenue en matière de performances au deuxième trimestre.

En effet, les 170 salons internationaux prévus en Allemagne en 2023 et les quelques 10 millions de visiteurs attendus confirment ces prévisions, notamment grâce aux clientèles affaire et internationale. Enfin, l'arrêt de la politique chinoise « zéro covid » et la réouverture de leurs frontières laisse espérer un retour de la clientèle loisir chinoise en Europe à partir du deuxième trimestre 2023.

Hôtel de l'Esterel

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

La situation locative sur la période analysée[1]

Taux d'occupation physique

T1 2023

- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

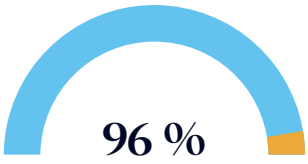
Taux d'occupation financier ASPIM[2]

T1 2023

- Locaux occupés (taux d'occupation financier ASPIM)
- Locaux occupés dont le loyer facturable est sous franchise

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid[3]

T1 2023



- Taux de recouvrement
- Report de loyers et créances locatives

- Au 31 mars 2023, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,7 ans[4]. Cette durée résiduelle, calculée sur le patrimoine détenu en direct, tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19.
- Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 98 % au 1er trimestre 2023.
- Le taux de recouvrement du 1er trimestre s'élève à 96,0 %[3] après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période.

Durée résiduelle moyenne ferme des baux

14,7 ans[4]

Loyers encaissés HT au 1er trimestre 2023

3 766 108 €[3]

Source : Société de gestion

(1) Hors participation.
(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.
(3) Valeurs au 31/03/2023. A noter que seul le loyer du T1 2023 du Néméa Levallois n'a pas été payé au 31 mars 2023, le loyer étant quittancé à terme échu.
(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2023, incluant la franchise du Martin's Brugge (175 k€ octroyée suite à la signature d'un avenant en mars 2022) et le loyer complémentaire de l'actif NH Erlangen.

L'évolution du capital

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	259 629	5 519	-	-	-	265 148
Parts compensant les retraits	2 638	1 146	-	-	-	3 784
Collecte nette	255 407 400 €	4 487 600 €	-	-	-	259 895 000 €

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

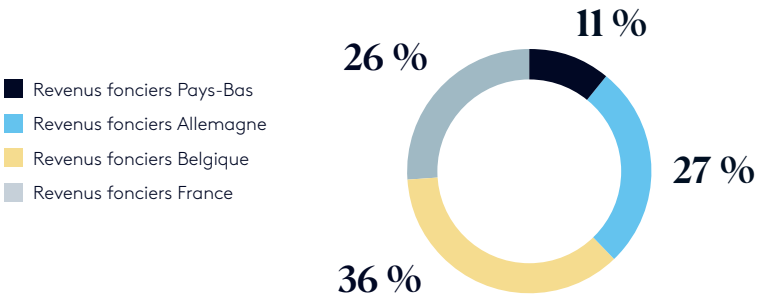
La distribution de revenus

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle*	11,31 €/part	-	-	-	**11,31 €/part**
- dont plus value	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	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
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,00 €/part	-	-	-	**12,00 €/part**
Taux de distribution de la période (annualisé)**	4,80 %	-	-	-	**4,80 %**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* En euros par part en pleine jouissance.
** Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N (soit 1000 € au 1er janvier 2023).

La répartition des revenus par pays



- Au 1er trimestre 2023, 100 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers.
- 74 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers en Allemagne : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, et entre la France et la Belgique, les revenus fonciers en provenance de ces pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Imposition revenus financiers : cf. page 8

Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi et sont susceptibles de variations. Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 480 000 000 euros.

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 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4e mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits
L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.

- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci- après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

  Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives.

  En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

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 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.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Atream Hôtels 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.

MMV Les Mélèzes

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la Note d'Information.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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.

PRIX MOYENS (PM) :
chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
Le ratio se présente comme le rapport de la somme des dettes et engagements immobiliers par l'Actif Brut de la SCPI.

REVPAR :
abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/nombre total de chambres disponibles à la vente.

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 1er janvier de l'année n.

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 HOTELIER (TO) :
rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

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.

TAUX DE RECOUVREMENT :
le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

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.

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

VALEUR DE RETRAIT :
montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°21-13 du 20 août 2021
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quotepart 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 1er 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 3ème 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Crédits photos : Patrick Sordoillet, GettyImages, Atream.

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

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

Site Internet :
www.atream.com

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