

# Atream

# Rapport Annuel

# 2020



**SCPI Carac  
Perspectives Immo**

## **CARAC PERSPECTIVES IMMO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
815 266 317 RCS PARIS  
Visa AMF n°15-30

[WWW.ATREAM.COM](http://WWW.ATREAM.COM)





**Madame, Monsieur,**

Au 31 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son cinquième exercice social.

Grâce à son portefeuille diversifié et sa proximité avec les locataires sur l'ensemble du territoire français, la SCPI Carac Perspectives Immo a fait preuve d'une bonne résistance durant l'année 2020, et ce malgré la crise sanitaire. La SCPI Carac Perspectives Immo a ainsi enregistré une collecte totale de 58,5 millions d'euros en 2020 qui a été investie dans l'acquisition de trois immeubles situés à Toulouse, Suresnes et Nogent-sur-Marne, portant le nombre d'actifs immobiliers détenus à 19.

Le patrimoine détenu par la SCPI au 31 décembre 2020 est quasi-intégralement loué (taux d'occupation physique de 90,90%) et a permis la distribution de revenus à hauteur de 8,27 € par part en pleine jouissance sur l'année 2020 correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,05%.

La stratégie d'investissement poursuivie par la SCPI Carac Perspectives Immo a reposé sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'immeubles tertiaires (à usage de bureaux ou de commerces) localisés en France et susceptibles de générer une valorisation patrimoniale à long terme. Les critères propres à la qualité de l'emplacement foncier, à la solvabilité des locataires, sont déterminants dans la politique de sélection des investissements de la SCPI.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers, Aream met l'expertise de ses équipes au service de la SCPI Carac Perspectives Immo pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier. Dans le contexte inédit de crise que nous traversons depuis un an, les équipes d'Aream sont mobilisées auprès des locataires dans la gestion de la crise et assurer la pérennité des exploitations tout en sécurisant les revenus futurs de la SCPI.

La SCPI poursuivra son programme d'investissements en 2021 et toute l'équipe d'Aream vous remercie de votre confiance.

*Pascal Savary*

Président d'Aream



# Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	_____	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2020	_____	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	_____	.08
Le marché de l'immobilier	_____	.10
Rapport de la Société de Gestion	_____	.12
Compléments d'informations	_____	.28
Rapport du Conseil de Surveillance	_____	.33
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	_____	.36
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	_____	.39
Comptes annuels au 31 décembre 2020	_____	.41
Projets de résolutions	_____	.53



# La SCPI Carac Perspectives Immo

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Siège social</b>	153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
<b>Date de création</b> (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
<b>Numéro d'immatriculation</b>	815 266 317 R.C.S. Paris
<b>Visa AMF</b>	N°15-30 du 18 décembre 2015
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Capital maximum statuaire</b>	150 000 000 €

La SCPI Carac Perspectives Immo est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier («RGAMF»), fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public.

## SOCIETE DE GESTION

Atream, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263.200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

<b>Président</b>	Pascal Savary
<b>Directeur Général</b>	Grégory Soppelsa
<b>Directeur Général Adjoint</b>	Martin Jacquesson
<b>Directrice Générale Adjointe</b>	Pauline Cornu-Thenard
<b>Directeur Général Adjoint</b>	Benjamin Six



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Président</b>	MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC, représentée par Monsieur Claude Tarall
<b>Membres</b>	Frédéric Albrand Jean-Jacques Berthelé Niad Christ Frédéric Garde Jean-Nicolas Grzybowski Pierre Lara

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

<b>Titulaire</b>	MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense
<b>Suppléant</b>	Olivier Leclerc – 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants viennent à expiration lors de la présente Assemblée Générale, il est donc proposé de procéder à leur renouvellement.

## EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

## DEPOSITAIRE

CACEIS BANK France – 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris

# Chiffres clés au 31 décembre 2020

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	204,04 €
VPM <sup>(1)</sup> de la part	2,02 %
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	195,28 €
Valeur de reconstitution	217,77 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	857 897
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	286 491
Capital social	128 684 550 €
Capitalisation	172 737 675 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'immeubles	19
Nombre de participations contrôlées <sup>(2)</sup>	2
Surface totale	43 291 m <sup>2</sup>
Surface vacante	3 939 m <sup>2</sup>
Durée résiduelle moyenne des baux	5,82 ans
Taux d'occupation financier	85,51 %
Taux d'occupation physique	90,90 %
Loyers encaissés de l'année	5 921 594 €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
<b>Distribution 2019</b>	<b>8,28 €/part</b>
DVM 2019	4,14 %
<b>Distribution 2020</b>	<b>8,27 €/part</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	1,59 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	1,74 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	2,18 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €
DVM <sup>(3)</sup> 2020	4,05 %
DVP <sup>(4)</sup> 2020	3,60 %
TRI <sup>(5)</sup> 5 ans	4,15 %
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	7 580 072 €
dont loyers	3 134 947 €
dont revenus des filiales	2 632 473 €
<b>RÉSULTAT</b>	<b>6 027 858 €</b>
<b>NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE</b>	<b>656 092</b>
<b>RÉSULTAT PAR PART <sup>(6)</sup></b>	<b>9,19 €</b>

(1) La variation du prix moyen de la part est égale à la division (i) de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par (ii) le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(2) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03

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

(4) Le taux de distribution sur la valeur du patrimoine correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2020 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2020.

(5) Le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

(6) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

# Le marché des SCPI d'entreprise

## COLLECTE NETTE <sup>(1)</sup>

Les SCPI ont collecté 6,03 Mds€ en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 Mds€), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 Mds€, +54 % par rapport au troisième trimestre).

Les SCPI diversifiées, dont fait partie Carac Perspectives Immo, se démarquent de cet ensemble et observent une augmentation de la collecte nette de +35,8 % par rapport à l'exercice précédent.

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020, contre 9,2 Mds€ en 2019. En 2020, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65 %), les locaux commerciaux (15 %), la santé et résidences de service pour seniors (8 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie (4 %). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 3 %.

COLLECTE NETTE DES SCPI EN 2020	2019 en millions €	2020 en millions €	Variation
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	-4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307	1 546,3	-33 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+35,8 %
SCPI Carac Perspectives Immo	23,7	58,5	+146,8 %
Ensemble des SCPI	8 556	6 031,5	-29,5 %

## ACTIF GLOBAL <sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 Mds€, en hausse de 9,2 % sur un an.

CAPITALISATION DES SCPI	2019 en millions €	2020 en millions €	Variation
SCPI Bureaux	40 850,8	43 978,9	+7,7 %
SCPI Commerces	5 432,4	5 616	+3,4 %
SCPI Spécialisées	4 195,1	5 291,3	+26,1 %
SCPI Diversifiées	10 638,3	12 196,2	+14,6 %
SCPI Résidentiel	4 252,3	4 321,1	+1,6 %
SCPI Carac Perspectives Immo	114,3	172,7	+51,1 %
Ensemble des SCPI	65 368,9	71 403,5	+9,2 %

## PERFORMANCES <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>

Au cours des second et troisième trimestres 2020, les franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire avaient dégradé les distributions. Toutefois, en réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi en puisant ponctuellement dans leurs réserves, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de +4,18 % (contre +4,4 % en 2019).

La variation du prix moyen de part (VPM) affiche une hausse de +1,12 % en raison des revalorisations de prix qui avaient été constatées en début d'année. Les prix de parts sont globalement restés stables au cours du second semestre.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	+1,43 %	+1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	4,67 %	+0,18 %	+0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	+0,06 %	+0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	+1,01 %	+0,91 %
<b>SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO</b>	<b>4,14 %</b>	<b>4,05 %</b>	<b>N/A</b>	<b>+2,02 %</b>
<b>SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>4,40 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>+1,20 %</b>	<b>+1,12 %</b>

Le DVM 2020 de Carac Perspectives Immo (4,05 %) est inférieur à la moyenne des SCPI de la place. En revanche, la SCPI présente un TRI sur 5 ans de 4,15 % soutenu par la revalorisation du prix de la part au cours de l'année 2020 (de 200 € à 205 €), soit un TRI supérieur de 9 points de base par rapport aux SCPI Diversifiées et de 14 points de base par rapport aux SCPI Bureaux.

Sur l'année, la SCPI Carac Perspectives Immo affiche un VPM de 2,02 % suite à la revalorisation du prix de la part.

TRI DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	sur 5 ans au 31/12/2020
SCPI Bureaux	4,01 %
SCPI Commerces	2,16 %
SCPI Spécialisées	5,42 %
SCPI Diversifiées	4,06 %
<b>SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO</b>	<b>4,15 %</b>
<b>SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>3,67 %</b>



(1) ASPIM - Communiqué de presse publié le 10 février 2021.

(2) IEIF - Etude statistique des SCPI au 31 décembre 2020 paru en février 2021.

# Le marché de l'immobilier

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les montants investis en France sur l'année 2020 s'élevèrent à 28,2 Mds€, en baisse de -35 % par rapport aux montants investis en 2019. Ce volume demeure en ligne avec la moyenne à dix ans et s'explique principalement par les conséquences économiques induites par la crise sanitaire.

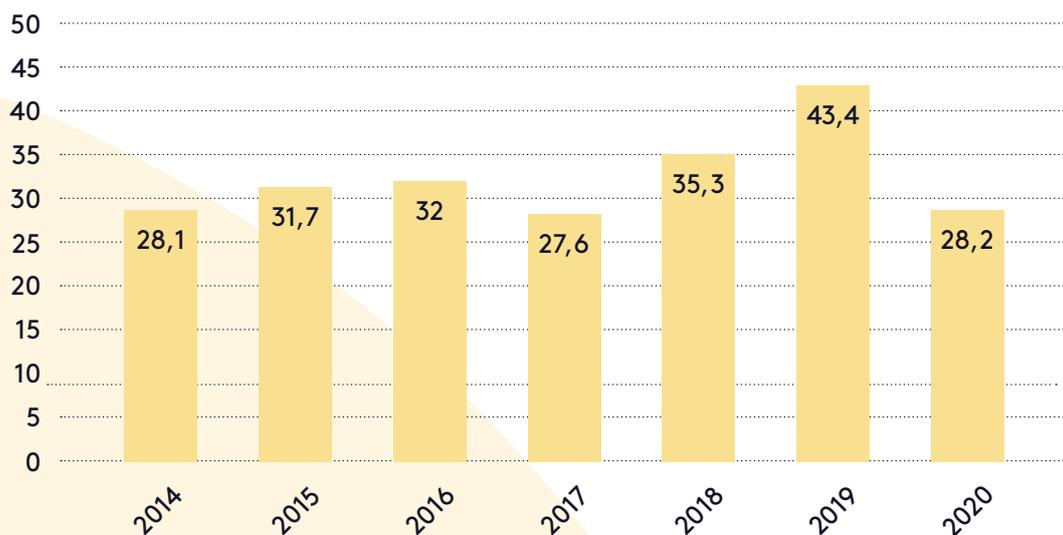
Avec 18,6 Mds€ investis, les Bureaux concentrent près de deux tiers des montants engagés et restent ainsi la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en 2020.

L'investissement en Commerce représente 4,4 Mds€, soit une baisse de -37 % par rapport à 2019. Cette diminution est principalement due aux conséquences éco-

nomiques de la crise sanitaire, cette classe d'actif ayant été parmi les plus impactées.

Les taux de rendement « prime » sont stables dans un contexte d'afflux de capitaux à déployer et d'un OAT faible. Le taux prime bureau se contracte légèrement en Île-de-France pour s'établir à 2,70 % (contre 2,80 % fin 2019). Dans les principales métropoles régionales, les taux prime se stabilisent et sont compris entre 3,50 % (Lyon) et 4,50 % (Toulouse).

## INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (MDS €)



## MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1,3 million de mètres carrés placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année en retrait de 45 % sur un an.

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (~400 000 m<sup>2</sup>). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles en 2020 (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m<sup>2</sup> et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne Colombes, 83 000 m<sup>2</sup>), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Un taux de vacance de l'offre immédiate en Ile-de-

France en progression par rapport à 2019 qui s'établit à 6,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 versus 5,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

**Dans ce contexte, la proximité avec les locataires et l'animation des réseaux de commercialisation assurés par Aream sont clés.**

Source : BNP Real Estate

## MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

Avec près de 1 245 000 m<sup>2</sup> placés en 2020, le marché des bureaux en régions affiche avec une baisse de -36 % par rapport à 2019.

A l'instar du marché francilien, le dynamisme du marché en régions a été freiné par un plus faible nombre de transactions supérieures à 5000 m<sup>2</sup> : 20 transactions représentant 167 000 m<sup>2</sup> en 2020 contre 43 transactions représentant 449 000 m<sup>2</sup> un an plus tôt.

La baisse de la demande placée est liée aux conséquences économiques de la crise sanitaire, impactant la capacité de projection à moyen terme des utilisateurs, ainsi qu'à l'essor du télétravail.

Les villes de Lyon (217 000 m<sup>2</sup> placés) et Lille (139 000 m<sup>2</sup> placés) dominent le classement, ce qui correspond à une baisse de -51 % par rapport à 2019 pour Lyon et -47 % par rapport à 2019 pour Lille). La ville de Toulouse est en baisse, avec 63 000 m<sup>2</sup> placés en 2020 contre 129 400 m<sup>2</sup> placés en 2019 (soit -51 %) fortement impactée par le ralentissement d'activité d'Airbus Group et de ses prestataires.

Le marché bordelais atterrit à 121 000 m<sup>2</sup> placés après avoir franchi pour la première fois la barre des 200 000 m<sup>2</sup> placés en 2019, ce qui lui permet d'atteindre la quatrième marche du podium, derrière Lyon, Lille et Marseille.

Les valeurs locatives « prime » sont stables. A fin 2020, Lyon atteint une valeur locative « prime » de 320 €/m<sup>2</sup>, Lille 240 €/m<sup>2</sup>, Toulouse 220 €/m<sup>2</sup> et Bordeaux 280 €/m<sup>2</sup>.

# Rapport de la Société de Gestion

## INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition de trois actifs immobiliers pour un montant total de 70,8 M€ hors droits et hors frais (HD & HF).

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis la distribution de revenus aux associés à hauteur de 8,27 € par part, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché annuel de 4,05 %.

La SCPI Carac Perspectives Immo a enregistré 58,5 M€ de souscription en 2020, portant la capitalisation de la SCPI à 172,7 M€ contre 114,2 M€ l'année précédente.

Forte de cette collecte, la SCPI a acquis en date du 4 février 2020 l'immeuble « Positon » situé à Toulouse. Premier bâtiment à énergie positive de l'agglomération toulousaine bénéficiant du label Bepos Effinergie 2013, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface divisible de 3 211 m<sup>2</sup> et représente un volume d'investissement de 7,8 M€ HD & HF.

Le 31 juillet 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Botany » situé sur les quais de Seine à Suresnes, dans le rayonnement immédiat du quartier des affaires de La Défense et du marché de la

1<sup>ère</sup> couronne. Cet immeuble mixte à usage de bureaux et de commerces, certifié HQE Exploitation « Très bon », développe une surface de près de 5 500 m<sup>2</sup> et 160 parkings en sous-sol. Cette acquisition représente un volume d'investissement de 30,6 M€ HD & HF.

Le 7 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Be Office » pour un volume d'investissement de 32,4 M€ HD & HF. Situé sur le parvis de la gare de Nogent-sur-Marne, commune du Grand Paris, l'immeuble développe près de 6 000 m<sup>2</sup> principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Construction « Très bon », HQE Réalisation « Excellent » et Effinergie Réalisation+ 2013.

Ces opérations ont permis à la SCPI de diversifier l'allocation sectorielle de son patrimoine et de poursuivre sa politique d'investissement en privilégiant la qualité des emplacements fonciers ainsi que la solvabilité des locataires.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Il est rappelé qu'une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 10 février 2021 à huis clos, afin de modifier l'article X des statuts.

Lors du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le même jour, les membres du Conseil ont décidé de coopter deux nouveaux membres : Madame Christ et Monsieur Albrand en remplacement de deux membres démissionnaires. Il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier leur cooptation.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

L'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les secteurs. Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Carac Perspectives Immo a démontré une relative résilience qui nous permet d'être confiants quant à sa capacité à relever les défis de 2021.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de covid-19, Aream maintient une relation continue avec les locataires de la SCPI Carac Perspectives Immo. Notre équipe de gestion entretient des relations fréquentes avec chacun des preneurs pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2021 et mettre en place des mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires à la pérennité de l'exploitation des actifs immobiliers et

la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...).

Aream suit avec attention l'évolution de la situation locative de la SCPI afin d'anticiper l'évolution de la valorisation des actifs dans les mois à venir.

Dans ce contexte, la SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2021. Les nouveaux capitaux que la SCPI Carac Perspectives Immo recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions et de diversifier son patrimoine en acquérant des nouvelles typologies d'actifs (ex : logistique, co-working, résidences seniors, résidences étudiantes...).

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

286 491 parts ont été souscrites sur l'année 2020 pour un montant total de 58 456 475 €.

	2016	2017	2018	2019	2020
Souscriptions (cumul fin d'année)	27 119 400 €	58 504 400 €	90 550 600 €	114 281 200 €	172 737 675 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	135 597	292 522	452 753	571 406	857 897
Montant nominal (cumul fin d'année)	20 339 550 €	43 878 300 €	67 912 950 €	85 710 900 €	128 684 550 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	6 779 850 €	14 626 100 €	22 637 650 €	28 570 300 €	44 053 125 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

Les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année, en lien avec les acquisitions réalisées.

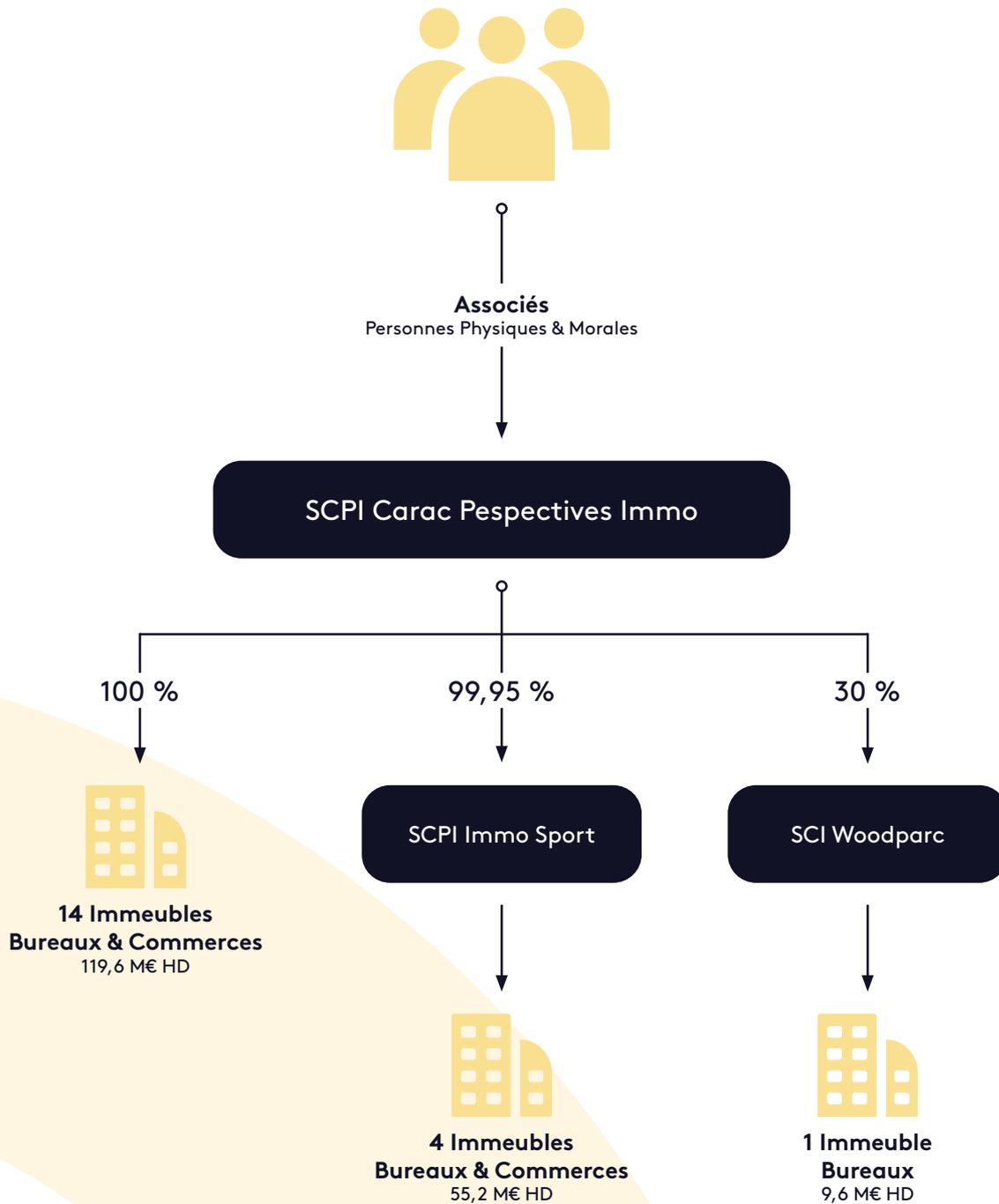
	31.12.2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	571 406	47 171	7 665	87 206	144 449	857 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	114 281 200 €	9 434 200 €	1 533 000 €	17 877 230 €	29 612 045 €	172 737 675 €

Pour rappel, suite aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2018, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 150 000 000 €, divisé en 1 000 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'augmenter le capital social maximum statutaire à 300 000 000 €.

## STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SCPI Carac Perspectives Immo détient 14 actifs directement et 5 actifs indirectement au travers de la SCI Immo Sport et de la SCI Woodparc.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice :

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis trois immeubles à usage principal de bureaux au cours de l'exercice :

- Toulouse, le Positon, 13 rue André Villet, acquis le 7 février 2020 au prix de 8,06 M€ (droits inclus), pour un loyer annuel effectif de 423 K€ hors taxes et hors charges.
- Suresnes, le Botany, 28 quai Gallieni, acquis le 31 juillet 2020 au prix de 33,2 M€ (droits inclus), pour un loyer annuel effectif de 1,65 M€ hors taxes et hors charges ;
- Nogent-sur-Marne, Be Office, acquis le 7 décembre 2020 au prix de 33,3 M€ (droits inclus), pour un loyer annuel effectif de 1,49 M€ hors taxes et hors charges.

### Arbitrages de l'exercice :

Néant.

## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 5 479 371 €, contre 4 141 844 € au cours de l'exercice précédent, correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2020 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- à l'intégralité des loyers 2020 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçus sur les actifs Toulouse Décathlon, Bordeaux Ravezies, Malakoff Pyramide et Boulogne Les Patios ;
- à 30 % de la quote-part des loyers 2020 perçus par la SCI Woodparc ;
- au prorata des loyers 2020 perçus par la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant aux loyers des immeubles acquis en cours d'exercice.

En date du 31 décembre 2020, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 92 %.

### Taux d'occupation :

Le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 91 % à fin 2020 (vs. 96,4 % à fin 2019).

Le taux d'occupation financier global 2020 atteint 85,5 % (vs. 94,1 % à fin 2019) en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire EDF sur Woodparc, des mesures d'accompagnement consenties aux locataires : ESIC sur Malakoff, Fastlane sur Boulogne Gallieni, Ergalis sur Arcades, Aztec sur les Patios ou encore Récapé à Lanta.

Pour rappel, 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 ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2020 :

- 2 avenants de renonciation par le Preneur à une faculté de sortie, moyennant une franchise de loyer :
  - AFTON CHEMICAL à Suresnes Botany (renonciation à une sortie possible le 15/07/2021, en contrepartie d'une franchise de 10 mois) ;
  - DECATHLON à Toulouse (renonciation à une sortie possible le 27 juillet 2021, en contrepartie d'une franchise de 1,5 mois).
  
- 2 signatures de baux commerciaux en Ile-de-France dans le cadre de la commercialisation :
  - FASTLANE à Boulogne Galliéni pour une surface de 218 m<sup>2</sup> : locaux libérés par ROOMESCAPE (77,5 K€ de loyer annuel) ;
  - AZTEC à Boulogne les Patios pour une surface de 1 806 m<sup>2</sup> : locaux vacants et en partie libérés par l'ETUDIANT (695 K€ de loyer annuel).

## Contentieux :

La SCI du Trésor, acquéreur de l'agence bancaire de Montpellier, cédée le 26 avril 2018, a assigné la SCPI Carac Perspectives Immo en date du 25 mars 2019. Cette assignation porte sur une expertise judiciaire suite à un sinistre dégât des eaux qui serait intervenu antérieurement à la vente. Un avocat a été saisi pour préserver les intérêts de la SCPI dans ce dossier. Une audience s'est tenue le 23 avril 2019 et a débouté la SCI du Trésor de ses demandes.

La SCI du Trésor a fait appel de la décision et une nouvelle audience s'est tenue le 26 novembre 2019. À la suite de laquelle, le Juge a confirmé la mise en cause de la SCPI Carac Perspectives Immo et a ordonné l'extension des missions d'expertises.

L'expert a rendu son rapport final fin novembre 2020, dont la conclusion était la prise en charge du désordre par la commune de Montpellier, l'origine du désordre résultant de la vétusté et d'un défaut d'entretien de la toiture lui appartenant. S'agissant d'une procédure de référé-expertise, ce rapport permet de déterminer les responsabilités de chacune des parties dans les désordres. Sur cette base les parties peuvent alors assigner au fonds les intervenants responsables afin que les travaux soient exécutés. Par conséquent il est peu probable que la SCI du Trésor recherche la responsabilité de la SCPI Carac Perspectives Immo, étant

donné les termes du rapport de l'expert qui excluent toute responsabilité de la SCPI Carac Perspectives Immo. Ce contentieux peut donc désormais être considéré comme soldé.

## Travaux sur le patrimoine :

Des travaux de remplacement des équipements CVC (groupes chaud et froid) ont été réalisés sur l'actif de Bordeaux Ravezies pour un montant total de 447 K€, dont le paiement a été échelonné en deux fois (163 K€ en 2020 et 284 K€ en 2021).

Sur l'actif de Villeneuve d'Ascq, des travaux de remplacement des unités extérieures de climatisation ont été réalisés pour un montant total de 307 K€, dont le paiement a été échelonné en deux fois (50 K€ en 2020 et 257 K€ en 2021).

À Suresnes, les travaux de remplacement de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment), ont débuté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 pour un montant total de 296 K€, le paiement a été échelonné en deux fois (60 K€ en 2020 et 236 K€ en 2021), au terme d'un accord avec le vendeur lors de l'acquisition, ces travaux seront en partie financés par ce dernier.

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- opérations de restructurations lourdes ;
- mise en conformité.



Au 31 décembre 2020, le plan de travaux des actifs est le suivant :

PLAN TRAVAUX À 5 ANS PGE (EN €)	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Arcade	7 500	-	-	-	-	7 500
Botany	15 000	-	20 000	100 000	-	135 000
Boulogne Galliéni	100 000	-	50 000	-	-	150 000
Lanta	28 000	-	-	-	-	28 000
Vilogia	-	-	50 000	-	-	50 000
<b>TOTAL</b>	<b>150 500</b>	<b>-</b>	<b>120 000</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>370 500</b>

PLAN TRAVAUX À 5 ANS IMMOBILISÉS (EN €)	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Botany	273 500	-	170 000	-	-	443 500
Boulogne Galliéni	3 000	-	-	70 000	-	73 000
Décathlon (Arcole)	30 000	30 000	80 000	80 000	-	220 000
Les Patios	80 000	70 000	134 000	220 000	250 000	754 000
Malakoff	69 000	65 000	50 000	50 000	55 000	289 000
Ravezies	284 000	-	-	-	-	284 000
Vilogia	257 000	-	-	220 000	220 000	697 000
Woodparc	314 340	61 000	-	-	50 000	425 340
<b>TOTAL</b>	<b>1 310 840</b>	<b>226 000</b>	<b>434 000</b>	<b>640 000</b>	<b>575 000</b>	<b>3 185 840</b>

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Au cours de l'exercice 2021, les principaux travaux portent sur :

- Villeneuve d'Ascq : 2<sup>ème</sup> et dernière phase du remplacement des équipements VRV (équipement CVC) extérieurs – montant résiduel des travaux : 154 K€.
- Bordeaux Ravezies : 2<sup>ème</sup> et dernière phase du remplacement du système CVC – montant résiduel des travaux : 284 K€.
- Suresnes Botany : finalisation des travaux sur la GTB – montant résiduel des travaux : 236 K€
- Boulogne Galliéni : rénovation complète d'un ascenseur pour un budget de 60 K€, ainsi qu'un ravalement de façade pour un budget de 40 K€.
- Boulogne Les Patios : rénovation complète d'un ascenseur pour un budget de 80 K€.

### Labels :

Les principaux immeubles tertiaires bénéficiant d'une certification environnementale sont les suivants :

- (i) Toulouse Positon : certifié BEPOS – EFFINERGIE, ce label mesure la capacité de l'immeuble à produire tout ou partie de l'énergie qu'il consomme.
- (ii) Suresnes Botany : certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation « Très bon », ce label atteste

d'un niveau de performance énergétique, environnementale, de santé et de confort d'un bâtiment en exploitation.

(iii) Toulouse Woodpark : certifié THPE (Très Haute Performance Énergétique) 2005, ce label mesure le niveau de consommation d'énergie primaire de 14 critères regroupés en 4 axes : l'éco-construction, l'éco-gestion, le confort et la santé.

Sur l'immeuble de Bordeaux Ravezies une étude a été lancée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, en vue de l'obtention d'un label Breeam In Use « Good » qui atteste de la qualité du bâtiment, du système de management de l'exploitation et de l'implication des occupants des lieux. A date, 61 % du parc immobilier tertiaire bénéficie d'un label environnemental ou d'une étude visant à l'obtenir.

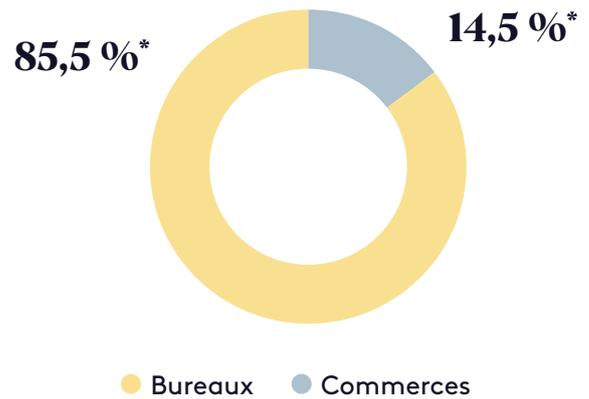
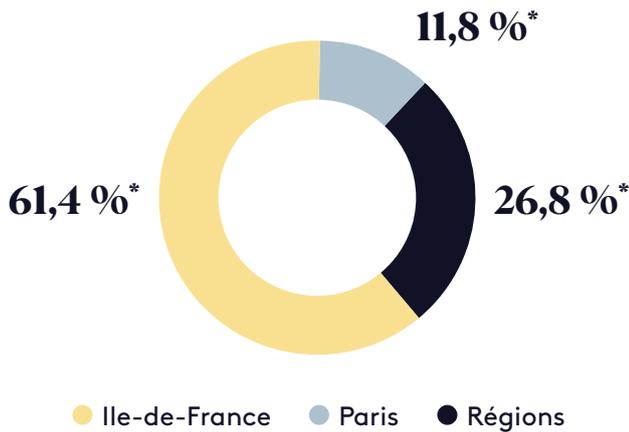
Dès 2021, grâce aux études qui sont lancées afin d'obtenir une labellisation des actifs de Boulogne Galliéni, Villeneuve d'Ascq et Malakoff, la part du parc immobilier tertiaire bénéficiant d'une labellisation s'établira à 75 %.



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France (73,2 %) et les

régions (26,8 %) et, entre bureaux (85,5 %) et locaux commerciaux de centre-ville (14,5 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.



\*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/12/2020.

## EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert immobilier dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo en tenant compte du contexte et des conditions de marché actuelles ainsi que des aménagements de loyer accordés aux locataires.

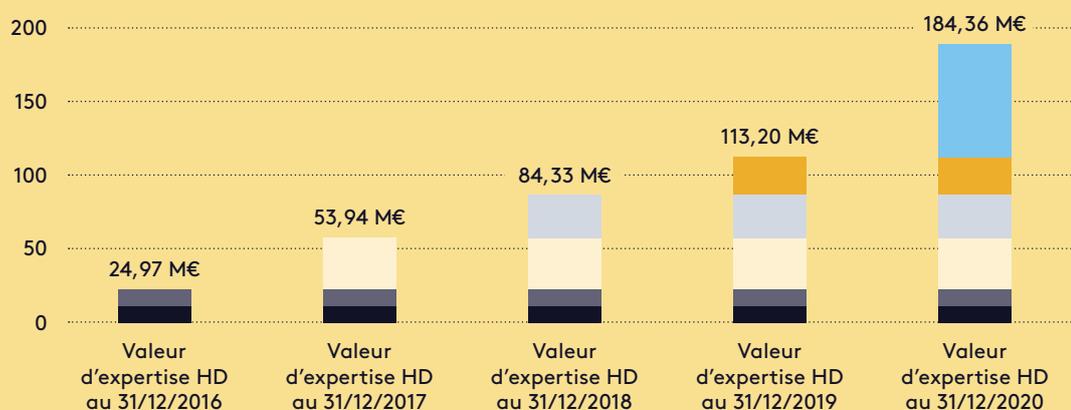
La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2020, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 184 360 000 € hors droits, supérieure de +6,5 % au prix d'acquisition HD & HF du patrimoine de la SCPI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo progresse de +3,01 % par rapport au 31 décembre 2019.

Conformément à l'article 19 de la Directive 2011/61/UE, la Société de Gestion Atream a désigné le cabinet FI PARTNERS en tant qu'expert externe en évaluation afin d'évaluer les Actifs/Participations détenues par les Fonds lors des arrêtés trimestriels, semestriels ou annuels.

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant FI PARTNERS.

## ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE HD SUR LA PÉRIODE 2016 - 2020



## EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Le mandat de BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, portant sur l'évaluation du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo, a été renouvelé lors de

l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020 pour une période de cinq années (2020 à 2025).

## ENDETTEMENT

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 novembre 2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

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.

Durant l'année 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a contracté deux emprunts bancaires avec la banque Palatine pour un montant total de 19 M€ dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Botany (Suresnes) et de l'immeuble Be Office (Nogent-sur-Marne).

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

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2020	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	4,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	4,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
Total de l'endettement					4,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		



Au 31 décembre 2020, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 10,97 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers.

Le LTV (Loan to Value), le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, s'élève à 10,31 % au 31 décembre 2020.

## VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2020

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### Valeur comptable :

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) ou des parts de sociétés immobilières, majorée de la valeur nette des autres actifs.

La valeur nette des autres actifs s'établit à -17 098 940 € après prise en compte de l'endettement bancaire de 19 M€.

VALEURS COMPTABLE	31/12/2019	31/12/2020
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	106 672 964 €	177 647 774 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	621 128 €	-17 098 940 €
<b>Valeur comptable</b>	<b>107 294 093 €</b>	<b>160 548 835 €</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>187,77 €</b>	<b>187,14 €</b>

### Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RÉALISATION	31/12/2019	31/12/2020
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	114 067 625 €	184 528 767 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	621 128 €	-16 996 235 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>114 688 753 €</b>	<b>167 532 532 €</b>
<b>Valeur comptable par part</b>	<b>200,71 €</b>	<b>195,28 €</b>



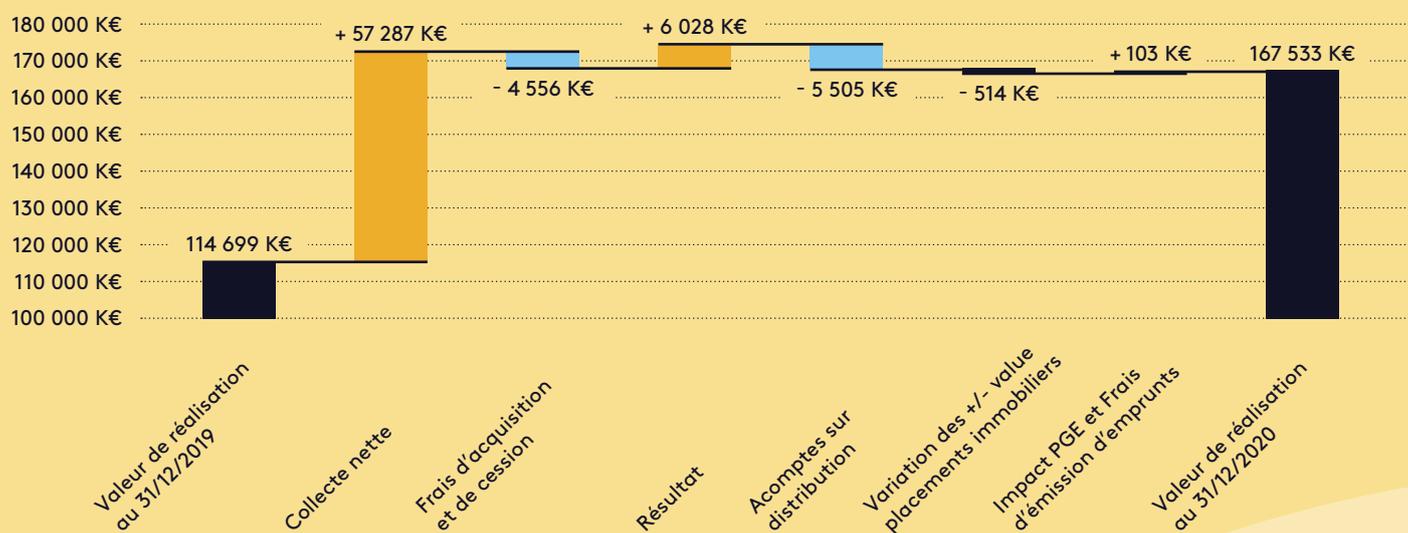
Au 31 décembre 2020, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 167 532 532 €, soit une augmentation de 52 843 779 € par rapport au 31 décembre 2019.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 195,28 €. Celle-ci est en repli de -2,71 % par rapport au 31 décembre 2019 sous l'effet principal des droits et frais d'acquisition supportés au cours de l'an-

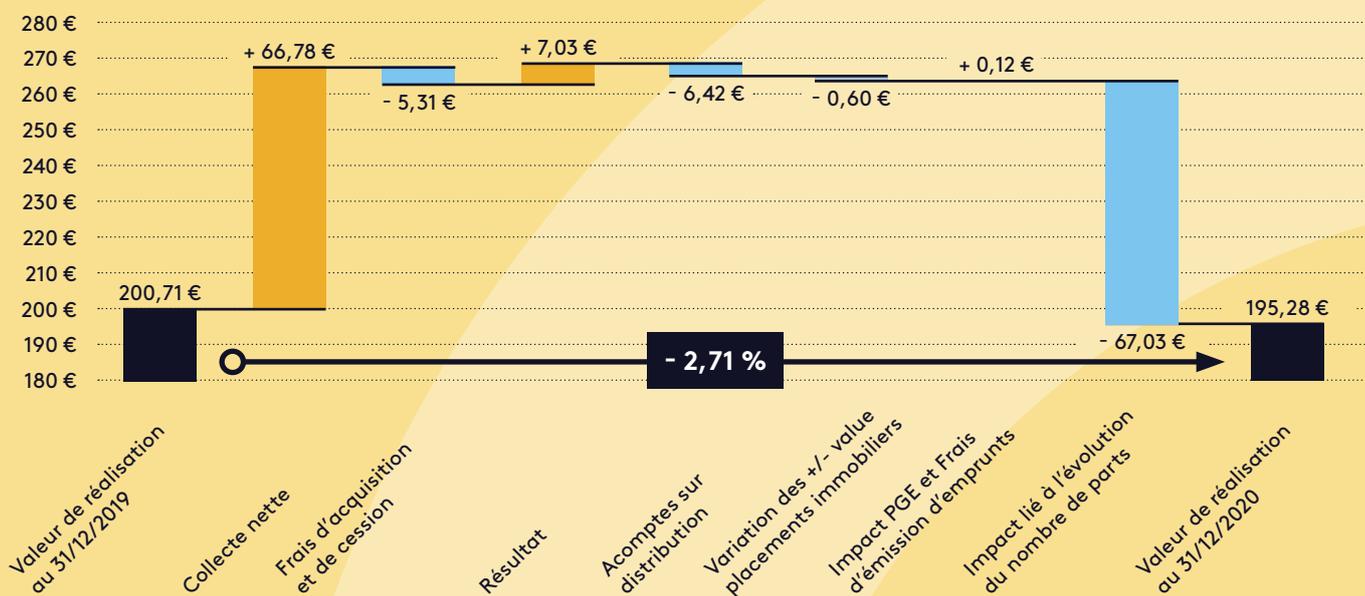
née par la SCPI dans le cadre de l'acquisition des immeubles Botany (Suresnes) et Be Office (Nogent-sur-Marne), leur valeur vénale hors frais et hors droits étant inférieure à leur prix de revient (frais et droits inclus) en fin d'année.

La décomposition de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice 2020 est la suivante :

## DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION



## DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION PAR PART



## Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

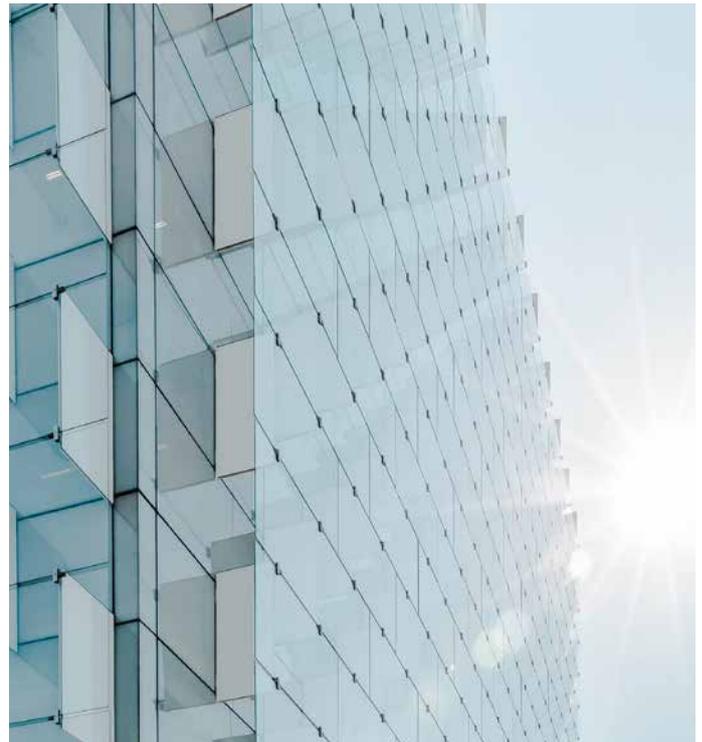
Au 31 décembre 2020, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a augmenté de 59 221 429 € en lien avec la croissance de son patrimoine et atteint 186 822 097 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 217,77 €, en retrait de -2,48 % par rapport au 31 décembre 2019. Les frais de reconstitution estimés au 31 décembre 2020 et exprimés en pourcentage de la valeur des actifs immobiliers reculent de 0,95 points de pourcentage, traduisant un taux de frais et droits d'acquisition réduits sur les immeubles Botany (Suresnes) et Be Office (Nogent-sur-Marne) par rapport à ceux supportés sur le patrimoine historique. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

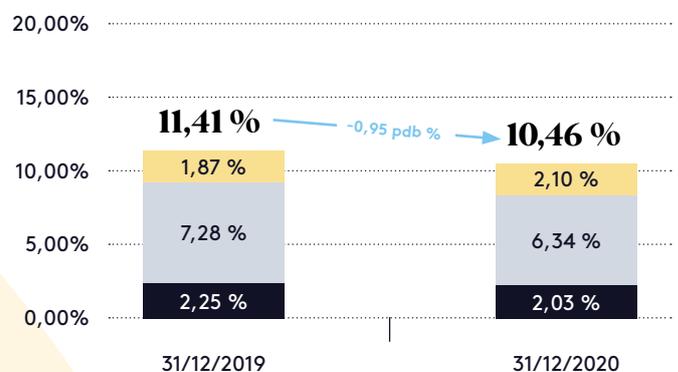
À un niveau de 217,77 € par part, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur de +6,2 % par rapport au prix de souscription en vigueur (205 €).

## Décomposition des frais de reconstitution en pourcentage de la valeur des actifs immobiliers :

À fin 2020, la proportion des frais d'acquisition est moins élevée de -0,72 point de pourcentage sur la valeur du patrimoine. Cette diminution est principalement due aux droits payés sur les acquisitions 2020 qui s'élèvent à 4,8 % en moyenne (certaines opérations ayant été réalisées en droits réduits) tandis que les droits payés sur le reste du portefeuille représentent 7,3 % en moyenne.



VALEUR DE RECONSTITUTION	31/12/2019	31/12/2020
Valeur de réalisation	114 688 753 €	167 532 532 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	10 359 902 €	15 553 123 €
Commission de souscription	2 552 013 €	3 736 442 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>127 600 668 €</b>	<b>186 822 097 €</b>
<b>Valeur de reconstitution par part</b>	<b>223,31 €</b>	<b>217,77 €</b>



- Frais de reconstitution du patrimoine
- Droits sur le patrimoine
- Commission de souscription

## Prix de souscription :

Pour rappel, le prix de souscription d'une part est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution pourra entraîner, sur décision de la Société de Gestion, une modification du prix de souscription afin de respecter cet écart.

La valeur de reconstitution (223,31 €) dépassait de 11,7 % le prix de souscription (200 €) au 31 décembre 2019. En conséquence, la Société de Gestion a acté la modification du prix de souscription de la SCPI Carac Perspectives Immo en mai 2020 et l'a augmenté à 205 €.

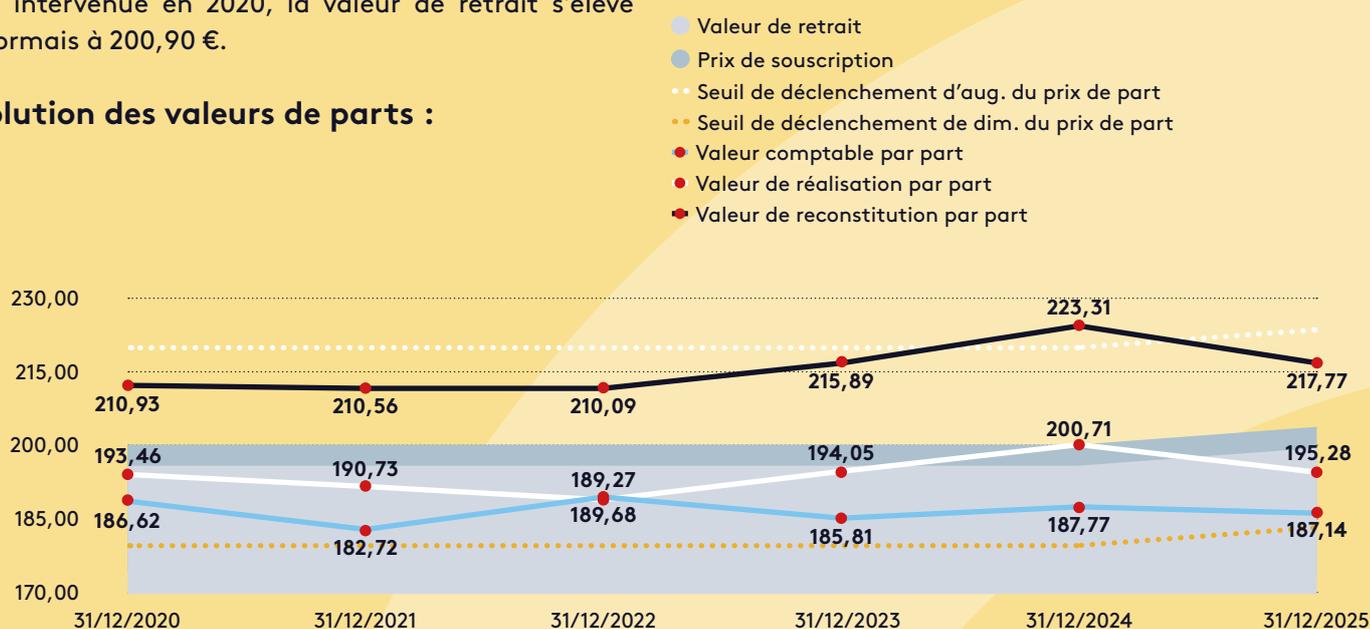
Le prix de souscription comprend la valeur nominale des parts pour 150 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 55 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 2 % HT (soit 2,4 % TTC). Pour rappel, la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à la CARAC, ou toute filiale qu'elle désignerait, en sa qualité de sponsor de la SCPI.

## Valeur de retrait :

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Compte tenu de la modification du prix de souscription intervenue en 2020, la valeur de retrait s'élève désormais à 200,90 €.

## Evolution des valeurs de parts :





## PERFORMANCE

### DVM :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,27 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,05 % en 2020, soit un écart de 9 points de base par rapport au DVM 2019 (4,14 %) sous l'effet de la revalorisation du prix de la part en 2020 (de 200 € à 205 €). En revanche, cette légère baisse de rendement a été compensée par les revenus locatifs des immeubles acquis au cours du second semestre.

Enfin, il est rappelé que le DVM 2019 avait été soutenu à hauteur de 1,83 € par la distribution de la plus-value de cession générée lors de l'arbitrage des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly.

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

DISTRIBUTION	2019	2020
		8,28 €
1 <sup>er</sup> trimestre	1,90 €	1,59 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	1,82 €	1,74 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	1,52 €	2,18 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	3,04 €	2,76 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,14 %	4,05 %

### DVP :

Le DVP correspond au rapport entre (i) le résultat distribuable de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31/12/2020 et (ii) la valeur de réalisation de la société au 31/12/2020. Il est à noter que ce DVP est plus faible que le DVM étant donné que les investissements réalisés au cours de l'exercice n'ont pas produit une année complète de revenus immobiliers.

	2019	2020
Résultat distribuable	2 939 142 €	6 027 859 €
Valeur de réalisation	114 688 753 €	167 532 532 €
Distribuable sur valeur de patrimoine (DVP)	2,56 %	3,60 %

## EVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2016		2017		2018		2019		2020	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	5,92 €	57,00 %	5,38 €	52,00 %	4,55 €	52,09 %	4,87 €	57,97 %	6,20 €	59,30 %
Produits financiers liés aux participations	4,42 €	43,00 %	4,95 €	48,00 %	4,18 €	47,91 %	3,53 €	42,03 %	4,26 €	40,70 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,05 €	1,00 %	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>10,39 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,33 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,73 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,39 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,46 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,77 €	7,00 %	0,70 €	7,00 %	0,48 €	5,53 %	0,55 €	6,50 %	0,51 €	4,86 %
Autres frais de gestion	0,63 €	6,00 %	0,33 €	3,00 %	0,15 €	1,71 %	0,18 €	2,20 %	0,14 €	1,32 %
Charges locatives non récupérées	0,51 €	5,00 %	0,48 €	5,00 %	0,30 €	3,45 %	0,74 €	8,78 %	0,25 €	2,42 %
<b>Sous-total des charges externes</b>	<b>1,90 €</b>	<b>18,29 %</b>	<b>1,52 €</b>	<b>14,67 %</b>	<b>0,93 €</b>	<b>10,68 %</b>	<b>1,47 €</b>	<b>17,48 %</b>	<b>0,90 €</b>	<b>8,60 %</b>
Charges financières	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Amortissement net	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Provision nettes	0,60 €	6,00 %	0,12 €	1,19 %	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,04 %	0,20 €	1,95 %
<b>Sous-total des charges internes</b>	<b>0,60 €</b>	<b>5,79 %</b>	<b>0,12 €</b>	<b>1,19 %</b>	<b>0,05 €</b>	<b>0,53 %</b>	<b>0,59 €</b>	<b>7,04 %</b>	<b>0,37 €</b>	<b>3,53 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,50 €</b>	<b>24,07 %</b>	<b>1,64 €</b>	<b>15,86 %</b>	<b>0,98 €</b>	<b>11,21 %</b>	<b>2,06 €</b>	<b>24,52 %</b>	<b>1,27 €</b>	<b>12,13 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>7,89 €</b>	<b>75,93 %</b>	<b>8,69 €</b>	<b>84,14 %</b>	<b>7,75 €</b>	<b>88,79 %</b>	<b>6,34 €</b>	<b>75,48 %</b>	<b>9,19 €</b>	<b>87,87 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
<b>RESULTAT NET COMP- TABLE</b>	<b>7,89 €</b>	<b>75,93 %</b>	<b>8,69 €</b>	<b>84,14 %</b>	<b>7,75 €</b>	<b>88,79 %</b>	<b>6,34 €</b>	<b>75,48 %</b>	<b>9,19 €</b>	<b>87,87 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,19 €	-1,84 %	-0,88 €	-8,48 %	0,15 €	1,75 %	-0,02 €	-	-0,01 €	-
Plus-values immobilières distribuées	0,00 €	-	0,00 €	-	0,48 €	5,48 %	1,67 €	19,95 %	0,00 €	-
Revenus distribués avant PLPS*	7,70 €	74,00 %	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %
Revenus distribués après PLPS*	7,70 €	74,00 %	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 9,19 € au 31 décembre 2020.



## EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2016	2017	2018	2019	2020	
Sommes non investies à l'ouverture	117 648	10 502	-3 114	853 492	489 982	
Fonds collectés	13 541 000	31 385 000	32 046 200	23 730 600	58 456 475	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 99,34 %
Commission de souscription	-270 820	-627 700	-640 924	-474 612	-1 169 130	
Cessions d'immeubles	-	-	623 482	1 291 667	-	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	
Acquisitions d'immeubles	-12 092 324	-	-28 505 708	-	-51 859 857	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	1 464	-17 992 535	-185 991	-24 044 976	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 181 675	-205 522	-2 713 681	0	-4 765 618	
Financement des filiales	-104 792	-12 572 859	233 228	-866 188	-	
<b>SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE</b>	<b>10 502</b>	<b>-3 114</b>	<b>853 492</b>	<b>489 982</b>	<b>1 151 852</b>	

À la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 99,34 % des capitaux collectés ont été investis.

## FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2019			2020		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	474 612	-	474 612	1 169 130	-	1 169 130
Commission de gestion	253 117	197 256	450 373	353 581	265 186	618 767
Commission d'acquisition ou de cession	31 500	-	31 500	1 062 898	-	1 062 898
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>759 229</b>	<b>197 256</b>	<b>956 485</b>	<b>2 585 608</b>	<b>265 186</b>	<b>2 850 795</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-4 296	1 638 159	1 633 863	3 472 349	-	3 472 349
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>-4 296</b>	<b>1 638 159</b>	<b>1 633 863</b>	<b>3 472 349</b>	<b>0</b>	<b>3 472 349</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	22 187	498	22 685	21 198	498	21 696
Autres honoraires	19 250	92 047	111 297	20 550	107 466	128 016
Autres frais	20 133	3 256	23 389	16 339	1 863	18 202
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>61 569</b>	<b>95 802</b>	<b>157 371</b>	<b>58 086</b>	<b>109 827</b>	<b>167 913</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>816 502</b>	<b>1 931 216</b>	<b>2 747 719</b>	<b>6 116 044</b>	<b>375 013</b>	<b>6 491 057</b>

Les rémunérations versées par la SCPI Carac Perspectives Immo à la Société de Gestion Aream sont conformes aux dispositions de l'article XIX des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 26 novembre 2015 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats.



# Compléments d'informations

## DÉCLARATIONS FISCALES

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 associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI.

### Personnes physiques :

Les personnes physiques sont imposées sur la base du résultat foncier de la Société.

Au titre de l'exercice 2020, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2020
Revenus bruts	7 803 546 €
Frais et charges	-1 917 715 €
Intérêts des emprunts	-161 921 €
<b>REVENU NET</b>	<b>5 723 910 €</b>
<b>REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE</b>	<b>8,72 €</b>

### Personnes morales :

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la Société.

Au titre de l'exercice 2020, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 5 045 110 €.

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2020 et d'impôt sur la fortune immobilière 2021 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

VALEUR IFI	01/01/2021
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	190,39 €
Valeur IFI - Non résident	190,39 €

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Carac Perspectives Immo à la clôture des deux derniers exercices.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	4		-			17	0		-			66
Montant total des factures concernées	13 805 €	11 875 €	0 €	0 €	8 688 €	34 367 €	0 €	102 056 €	2 121 €	41 890 €	257 179 €	403 246 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,19 %	0,16 %	N/A	N/A	0,12 %	0,47 %				-		
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice			-				N/A	0,77 %	0,02 %	0,31 %	1,93 %	3,03 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues			N/A									N/A
Montant total des factures exclues			N/A									N/A
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Politique et pratiques de rémunération :

La politique de rémunération mise en place au sein d'Atream est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Atream a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération. Atream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Président, le Directeur Général, les directeurs généraux adjoint (fonction support en charge de la direction relation investisseur, asset-investissement et fund-gestion), le Responsable de la Conformité (RCCI), les Gérants.

### Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 50,42 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Atream	50,42 ETP	5 232 882,18	283 000	5 515 882,18

## PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du 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.

Facteurs de risques :

- risque de perte en capital,
- absence de garantie de revenus,

- durée de placement recommandée de 8 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,
- en cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Aream, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société Aream a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Aream a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de MARKER Management Consulting. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 6 rue de Téhéran, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 490 647 062. Le cabinet MARKER Management Consulting a informé la société de son prochain rachat par un acteur majeur de la place provoquant des situations de conflits d'intérêts. Dès lors, Aream a

procédé à un appel d'offre restreint permettant de choisir le cabinet Regulation Partners ; ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagnera Aream sur les contrôles périodiques à partir du 1 janvier 2021. Par ailleurs, Aream s'est renforcé par le recrutement d'un RCCI à plein temps afin de prendre le relai du Président d'Aream qui était en charge de cette fonction jusqu'en octobre 2020.

Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par Aream. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Aream afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.





Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le système de contrôles s'organise autour de plusieurs acteurs.

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés, également, par le Cabinet MARKER Management Consulting, disposant d'une équipe différente seront pris en charge par Regulation Partners pour 2021.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'Atream exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité et discrétion.

## RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques

couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un Secrétaire.





Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet qui s'est tenue le 28 juin 2019, le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les candidats élus lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire étaient les suivants :

- Monsieur Altariba ;
- Monsieur Berthelé ;
- Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance Carac ;
- Monsieur Garde ;
- Monsieur Grzybowski ;
- Monsieur Lara ;
- Monsieur Macé ;
- Madame Obradors.

À la suite de la démission de Madame Obradors et de Messieurs Altariba et Macé, le nombre de membres du Conseil était devenu inférieur au minimum légal, soit 7 membres. En conséquence, lors du Conseil de Surveillance du 10 février 2021, deux nouveaux membres : Madame Christ et Monsieur Albrand ont été cooptés. Ils ont été nommés pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. La ratification de leur nomination est proposée à la présente Assemblée Générale.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

## CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont

celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

## MODIFICATION DES STATUTS

Nous vous proposons d'augmenter le montant du capital social maximum afin de le porter à 300 M€ et de modifier corrélativement l'article VII des statuts.

Afin de simplifier les modalités de vote et permettre au plus grand nombre d'associés de voter, la Société de Gestion propose de modifier l'article XXIII – 4 des statuts afin d'introduire dans les statuts la possibilité de voter par voie électronique.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, de la SCPI Carac Perspectives Immo.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Conseil de Surveillance :

Nous vous informons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2020.

## Capital et marché des parts :

La SCPI a enregistré une collecte de 58 456 475 €, correspondant à 286 491 parts souscrites. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2020.

## Patrimoine et gestion locative :

Votre SCPI Carac Perspectives Immo a acquis trois immeubles de bureaux au cours de l'année 2020 : Position situé à Toulouse (7,8 M€ HD & HF le 4 février 2020), Botany situé à Suresnes (30,6 M€ HD & HF le 31 juillet 2020) et Be Office situé à Nogent-sur-Marne (32,4 M€ HD & HF le 7 décembre 2020).

L'acquisition de ces actifs a permis de renforcer la pérennité des revenus locatifs de la SCPI, de poursuivre la mutualisation du risque locatif et de bénéficier d'une répartition sectorielle diversifiée entre bureaux et commerces.

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

## Valeurs de la société :

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

## Comptes annuels :

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la Société.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6 027 858,64 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2020 à hauteur de 8,27 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,05 %.

## Perspectives 2021 :

L'année 2021 sera consacrée à la poursuite des investissements. A ce titre, la Société de Gestion propose d'augmenter le montant du capital social maximum afin de le porter à 300 M€ contre 150 M€ actuellement.

Conformément à la politique d'investissement de la SCPI, les équipes d'Atream étudieront des dossiers d'investissements d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.) situés en France et en Europe.





### **Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :**

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

### **Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

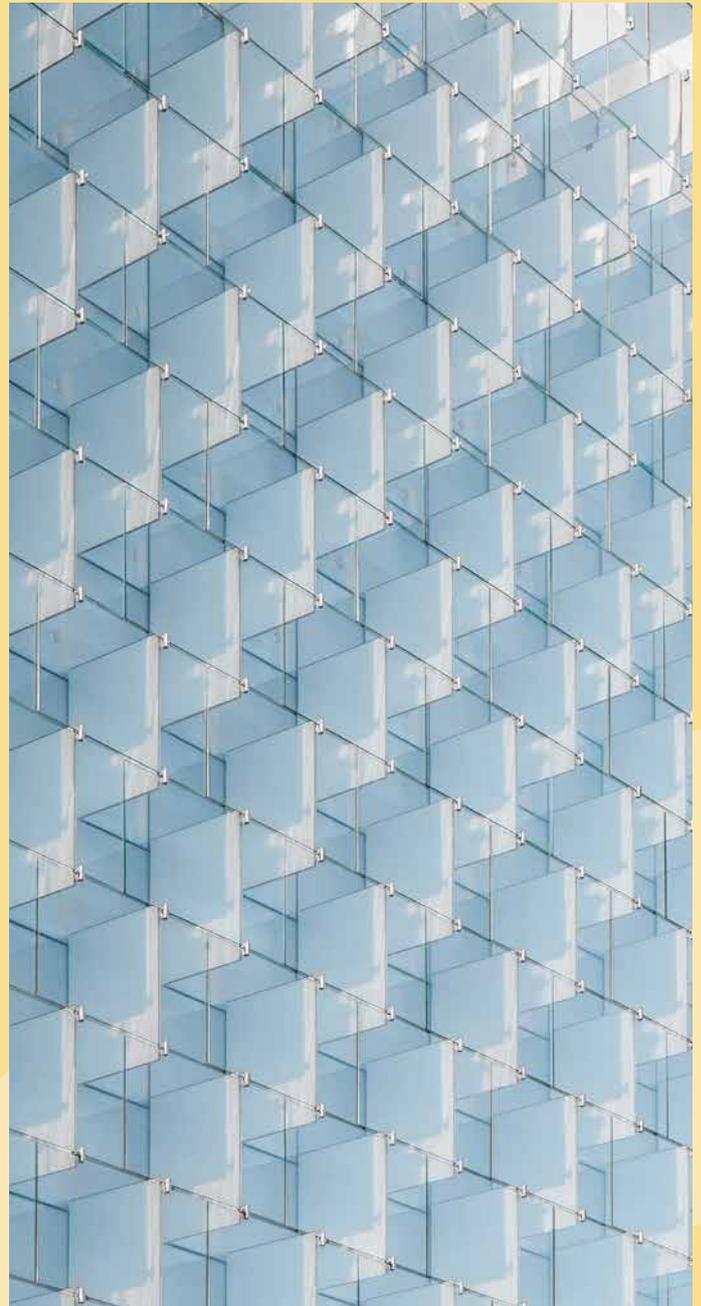
### **Résolutions :**

Le projet de résolutions soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Président du Conseil de Surveillance,

Monsieur Claude Tarall



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Carac Perspectives Immo,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Carac Perspectives Immo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance :

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaires aux Comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de la covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.





Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces

comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars  
Paris La Défense

Gilles MAGNAN

# Rapport Special du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Carac Perspectives Immo,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée

Générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Commission de souscription (statutaire) :**

L'article XIX des statuts de la SCPI Carac Perspectives Immo prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 2 % HT du prix de la souscription (2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur). La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à la CARAC, ou une de ses filiales, en sa qualité de sponsor de la Société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 1 169 129,50 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

### **Commission de gestion (statutaire) :**

L'article XIX des statuts de la SCPI Carac Perspectives Immo prévoit pour la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux, compte tenu des frais fixe, est dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI Carac Perspectives Immo :





## Commission de gestion :

ASSIETTE	VALEURS DU PATRIMOINE (EN MILLIONS €)			
	Jusqu'à 19,99 M€	Entre 20 et 39,99 M€	Entre 40 et 49,99 M€	50M€ et au-delà
Produits locatifs hors taxes + Produits financiers nets, directs et indirects	14,00 % HT	12,00 % HT	11,00 % HT	10,00 % HT
	16,80 % TTC*	14,40 % TTC*	13,20 % TTC*	12,00 % TTC*

\*au taux de TVA en vigueur

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 353 581,07 €.

## Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière (statutaire) :

L'article XIX des statuts de la SCPI Carac Perspectives Immo prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- à 0,15 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 1 062 897,85 €. Aucune commission de cession n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués (statutaire) :

L'article XIX des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## Commission de cession de parts sociales (statutaire) :

L'article XIX des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.
- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article XIX des Statuts, calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 26 novembre 2015.

Le Commissaire aux comptes

Mazars  
Paris La Défense

Gilles MAGNAN

# Comptes annuels au 31 décembre 2020

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>42 700 295,00</b>	<b>47 750 000,00</b>	<b>113 715 133,18</b>	<b>119 600 000,00</b>
Terrains et constructions locatives	42 700 295,00	47 750 000,00	113 715 133,18	119 600 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-303 973,50</b>	<b>0,00</b>	<b>-262 500,00</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros entretiens	-303 973,50	0,00	-262 500,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>50 325 139,12</b>	<b>52 670 094,54</b>	<b>50 325 139,12</b>	<b>51 321 264,87</b>
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139,12	52 670 094,54	50 325 139,12	51 321 264,87
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>92 721 460,62</b>	<b>100 420 094,54</b>	<b>163 777 772,30</b>	<b>170 921 264,87</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>13 647 530,25</b>	<b>13 647 530,25</b>	<b>13 607 502,09</b>	<b>13 607 502,09</b>
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	13 647 530,25	13 647 530,25	13 607 502,09	13 607 502,09
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>13 647 530,25</b>	<b>13 647 530,25</b>	<b>13 607 502,09</b>	<b>13 607 502,09</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>6 343,21</b>	<b>6 343,21</b>	<b>6 343,21</b>	<b>6 343,21</b>
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	6 343,21	6 343,21	6 343,21	6 343,21
<b>Créances</b>	<b>1 764 787,86</b>	<b>1 764 787,86</b>	<b>1 661 828,17</b>	<b>1 661 828,17</b>
Locataires et comptes rattachés	236 970,14	236 970,14	368 821,08	368 821,08
Autres créances	1 562 194,24	1 562 194,24	1 370 387,73	1 370 387,73
Provisions pour dépréciation des créances	-34 376,52	-34 376,52	-77 380,64	-77 380,64
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 372 007,43</b>	<b>2 372 007,43</b>	<b>5 122 968,81</b>	<b>5 122 968,81</b>
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	2 372 007,43	2 372 007,43	5 122 968,81	5 122 968,81
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>4 143 138,50</b>	<b>4 143 138,50</b>	<b>6 791 140,19</b>	<b>6 791 140,19</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>-3 283 800,13</b>	<b>-3 283 800,13</b>	<b>-23 780 632,71</b>	<b>-23 780 632,71</b>
Dettes financières	-516 014,34	-516 014,34	-20 484 687,07	-20 484 687,07
Dettes d'exploitation	-999 874,50	-999 874,50	-1 265 321,01	-1 265 321,01
Dettes diverses	-1 767 911,29	-1 767 911,29	-2 030 624,63	-2 030 624,63
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-3 283 800,13</b>	<b>-3 283 800,13</b>	<b>-23 780 632,71</b>	<b>-23 780 632,71</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>65 763,53</b>	<b>65 763,53</b>	<b>153 052,87</b>	<b>-6 742,09</b>
Charges constatées d'avance	65 763,53	65 763,53	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-6 742,09	-6 742,09
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,00	0,00	159 794,96	0,00
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>65 763,53</b>	<b>65 763,53</b>	<b>153 052,87</b>	<b>-6 742,09</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>107 294 092,77</b>	<b>-</b>	<b>160 548 834,74</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>114 992 726,69</b>	<b>-</b>	<b>167 532 532,35</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2020
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	85 710 900,00	0,00	42 973 650,00	0,00	128 684 550,00
Capital en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Primes d'émission</b>					
Prime d'émission ou de fusion	28 570 300,00	0,00	15 482 825,00	0,00	44 053 125,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 996 880,14	0,00	-5 724 776,06	0,00	-12 721 656,20
<b>Ecart d'évaluation</b>					
Ecart de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Report à nouveau	102 960,36	-102 960,36	9 772,91	0,00	9 772,91
Résultat de l'exercice précédent	2 939 141,86	-2 939 141,86	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	6 027 858,64	0,00	6 027 858,64
Acomptes sur distribution	-3 032 329,31	3 032 329,31	0,00	-5 504 815,61	-5 504 815,61
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>107 294 092,77</b>	<b>-9 772,91</b>	<b>58 769 330,49</b>	<b>-5 504 815,61</b>	<b>160 548 834,74</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2019	31/12/2020
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>4 317 238,91</b>	<b>7 580 072,01</b>
Loyers	2 257 528,62	3 134 946,74
Charges facturées	530 365,70	688 772,30
Produits des participations contrôlées	1 462 587,19	2 632 472,64
Produits annexes	0,00	932 445,73
Reprises de provisions	66 757,40	191 434,60
Transferts de charges immobilières	0,00	0,00
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>1 178 714,83</b>	<b>1 136 888,79</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	530 365,70	688 772,30
Travaux de gros entretiens	0,00	35 902,28
Charges d'entretien du patrimoine locatif	154 706,47	16 425,30
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	274 191,99	149 961,10
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	219 450,67	245 827,81
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>3 138 524,08</b>	<b>6 443 183,22</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>501 822,50</b>	<b>5 741 363,45</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	0,00	16 496,25
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	501 815,97	5 724 776,06
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00
Autres produits	6,53	91,14
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>875 100,36</b>	<b>6 207 831,45</b>
Commissions de la société de gestion	284 617,06	1 416 478,92
Charges d'exploitation de la société	61 569,28	58 086,48
Diverses charges d'exploitation	24 221,53	32 287,47
Commission de souscription	474 612,00	1 169 129,50
Frais d'acquisitions et de cession	-4 296,03	3 472 348,71
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	34 376,52	59 500,37
Autres charges	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-373 277,86</b>	<b>-466 468,00</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>174 028,88</b>	<b>159 634,24</b>
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	174 024,01	159 634,24
Autres produits financiers	4,87	0,00
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
<b>Charges financières (II)</b>	<b>0,00</b>	<b>108 490,82</b>
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	108 490,82
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>174 028,88</b>	<b>51 143,42</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>133,24</b>	<b>0,00</b>
Charges exceptionnelles	133,24	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-133,24</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>2 939 141,86</b>	<b>6 027 858,64</b>

## FAITS SIGNIFICATIFS 2020

### Acquisitions :

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition de trois actifs immobiliers.

La SCPI a acquis en date du 4 février 2020 l'immeuble « Positon » situé à Toulouse. Premier bâtiment de l'agglomération toulousaine à bénéficier du label Bepos Effinergie 2013, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface de 3 459 m<sup>2</sup> et représente un volume d'investissement de 7,8 M€ hors droits et fors frais (HD & HF).

Le 31 juillet 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Botany » situé sur les quais de Seine à Suresnes, dans le rayonnement immédiat du quartier des affaires de La Défense. Cet immeuble mixte à usage de bureaux et de commerces, certifié HQE Exploitation niveau « Très bon », développe une surface de 5 433 m<sup>2</sup> et 160 parkings en sous-sol. Cette acquisition représente un volume d'investissement de 30,6 M€ HD & HF.

Le 7 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Be Office » pour un volume d'investissement de 32,4 M€ HD & HF. Situé sur le parvis de la gare de Nogent-sur-Marne, l'immeuble développe près de 6 000 m<sup>2</sup> principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Construction Very Good, HQE Réalisation niveau « Excellent » et Effinergie+ 2013.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

### Principes comptables généralement admis :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

### Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée à la Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).





Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan ;
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le Code Monétaire et Financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- un compte de résultat ;
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

### Immobilisations incorporelles :

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### Placements immobiliers :

**Immeubles locatifs :** A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

**Titres financiers contrôlés :** La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ;
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

### Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

À toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

### Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).





Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### **Plan d'entretien des immeubles :**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision sont reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

### **Valeurs vénales des immeubles locatifs :**

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, en qualité d'expert externe en évaluation, renouvelée pour 5 ans par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la Société de Gestion) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### **Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées :**

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres.

Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisés pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

### **Prélèvements sur la prime d'émission :**

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.





## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>42 700 295,00</b>	<b>47 750 000,00</b>	<b>113 715 133,18</b>	<b>119 600 000,00</b>
Commerces	15 486 253,90	17 540 000,00	15 486 254,00	17 430 000,00
Bureaux	27 214 041,10	30 210 000,00	98 228 879,18	102 170 000,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Participations financières</b>	<b>63 972 669,37</b>	<b>66 317 624,79</b>	<b>63 932 641,21</b>	<b>64 928 766,96</b>
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139,12	52 670 094,54	50 325 139,12	51 321 264,87
Avances en compte courant	13 647 530,25	13 647 530,25	13 607 502,09	13 607 502,09
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>106 672 964,37</b>	<b>114 067 624,79</b>	<b>177 647 774,39</b>	<b>184 528 766,96</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	603	23/12/2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €
Lanta	1 Route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 530	23/12/2015	100,00 %	1 518 731 €	137 033 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	23/12/2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27/07/2016	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	510	27/07/2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	585	27/07/2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €
Agence Rueil-Malmaison	10 Boulevard du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Île-de-France	Commerces	236	27/07/2016	100,00 %	1 205 798 €	119 506 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 528	22/03/2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €
Vilogia Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 532	19/06/2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 211	04/02/2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 438	31/08/2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 971	07/12/2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €
<b>SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE</b>				<b>25 079</b>			<b>113 560 152 €</b>	<b>8 762 707 €</b>
SCI Immo Sport DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	4 614	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €
SCI Immo Sport RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 367	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €
SCI Immo Sport MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 889	06/12/2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €
SCI Immo Sport LES PATIOS	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	3 527	28/11/2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €
SCI Woodparc WOODPARC	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 816	13/12/2017	30,00 %	10 228 388 €	205 522 €
<b>SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE</b>				<b>18 213</b>			<b>59 581 545 €</b>	<b>4 451 350 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>43 291</b>			<b>173 141 697 €</b>	<b>13 214 057 €</b>

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31/12/2019	31/12/2020
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	43 991 962,00	42 700 295,00
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	42 700 295,00	113 715 133,18
Immobilisations en cours en début d'exercice	0,00	0,00
Immobilisations en cours en fin d'exercice	0,00	0,00
Participations financières en début d'exercice	26 280 163,00	50 325 139,12
Participations financières en fin d'exercice	50 325 139,12	50 325 139,12
Avances en compte courant en début d'exercice	12 806 846,00	13 647 530,25
Avances en compte courant en fin d'exercice	13 647 530,25	13 607 502,09
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>106 672 964,37</b>	<b>177 647 774,39</b>

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31/12/2019	31/12/2020
Créances locataires	118 951,53	190 567,54
Dont créances douteuses	50 872,77	99 303,45
Factures à établir locataires	118 018,61	178 253,54
<b>Sous-total des créances locataires</b>	<b>236 970,14</b>	<b>368 821,08</b>
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-34 376,52</b>	<b>-77 380,64</b>
État et autres collectivités	260 099,34	445 298,60
Autres débiteurs	1 302 094,90	925 089,13
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
<b>Sous-total des autres créances</b>	<b>1 562 194,24</b>	<b>1 370 387,73</b>
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>1 764 787,86</b>	<b>1 661 828,17</b>

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31/12/2019	Dotation	Reprise	31/12/2020
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total des amortissements</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Provisions pour gros entretiens	303 973,50	82 582,20	124 055,70	262 500,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour créances douteuses	34 376,52	59 500,37	16 496,25	77 380,64
<b>Sous-total des provisions</b>	<b>338 350,02</b>	<b>142 082,57</b>	<b>140 551,95</b>	<b>339 880,64</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>338 350,02</b>	<b>142 082,57</b>	<b>140 551,95</b>	<b>339 880,64</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31/12/2019	31/12/2020
Emprunts	0,00	19 000 000,00
Concours bancaires courants	0,00	41 500,00
<b>Sous-total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>0,00</b>	<b>19 041 500,00</b>
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	516 014,34	1 443 187,07
Fournisseurs et comptes rattachés	999 874,50	1 265 321,01
Etat et autres collectivités	40 740,95	16 599,36
Autres créditeurs	1 727 170,34	2 014 025,27
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>Sous-total des autres dettes</b>	<b>3 283 800,13</b>	<b>4 739 132,71</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>3 283 800,13</b>	<b>23 780 632,71</b>

## DÉTAIL DES EMPRUNTS

Durant l'année 2020, la SCPI CARAC a souscrit à deux emprunts bancaires :

- La Palatine pour un montant total de 15 M€ dans le cadre de l'acquisition de l'actif Botany à Suresnes le 31/07/2020. Cet emprunt non amortissable à une durée de 5 ans.
- La Palatine pour un montant total de 4 M€ dans le cadre de l'acquisition de l'actif Be Office à Nogent-sur-Marne le 07/12/2020. Cet emprunt non amortissable à une durée de 5 ans.

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2020	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	4,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	4,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
<b>Total de l'endettement</b>					<b>4,66 ans</b>	<b>19 000 000 €</b>	<b>19 000 000 €</b>		



## CAPITAUX PROPRES

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 a été affectée à hauteur de 9 772,91 € en compte de report à nouveau et 3 809 162,31 € à titre de distribution aux Associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2020.

## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Woodparc par la Société pour +159 634,24 € et des intérêts d'emprunt pour -108 490,82 €.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

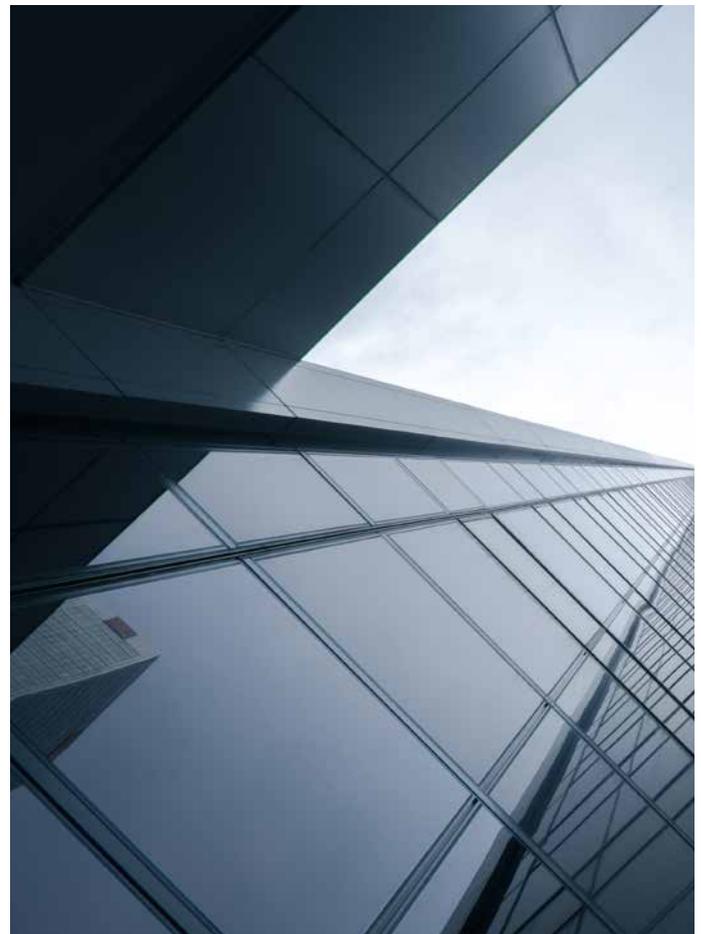
## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Il est rappelé qu'une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 10 février 2021 à huis clos, afin de modifier l'article X des statuts.



Lors du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le même jour, les membres du Conseil ont décidé de coopter deux nouveaux membres : Madame Christ et Monsieur Albrand en remplacement de deux membres émissaires. Il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier leur cooptation.

# Ordre du jour

## DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Ratification de la cooptation de deux membres du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;

### A titre extraordinaire

- Augmentation du montant du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article VII des statuts ;
- Modification de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société ;
- Pouvoirs en vue des formalités.



# Texte des résolutions proposées

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### A titre ordinaire

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

*Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

*Affectation du résultat du dernier exercice clos*

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 6 027 858,64 € ;
  - augmenté du report à nouveau antérieur de 9 772,91 € ;
- constitue un bénéfice distribuable de 6 037 631,55 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 5 504 815,61 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés ;
  - au compte « Report à nouveau » à hauteur de 532 815,94 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

*Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

*Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice*

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 160 548 835 €, soit 187,14 € par part,
- valeur de réalisation : 167 532 532 €, soit 195,28 € par part,
- valeur de reconstitution : 186 822 097 €, soit 217,77 € par part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

*Distribution des plus-values de cession d'immeubles*

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### *Impôt sur les plus-values immobilières*

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### *Rémunération de la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### *Rémunération des membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, prend acte qu'aucune rémunération n'a été versée aux membres du Conseil de Surveillance.

Elle décide que les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### *Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme*

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de Gestion, Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 20 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

### *Ratification de la cooptation de deux membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance en date du 10 février 2021, aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de :

- Monsieur Frédéric Albrand, né le 9 août 1988 à Colombes, de nationalité française demeurant 20 rue de Vaugirard - 75006 Paris ;  
en remplacement Monsieur Altariba, démissionnaire ;
- Madame Niad Christ, née le 25 septembre 1960 à Landau, de nationalité française, demeurant 2 avenue de l'Agent Sarre - 92700 Colombes ;  
en remplacement Madame Obradors, démissionnaire.

En conséquence, Monsieur Albrand et Madame Christ exerceront leurs fonctions pour la durée du mandat de leur prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale, qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice le 31 décembre 2021.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### *Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de la société [-], Commissaire aux comptes titulaire prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de la société [-], en tant que Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, prenant fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### *Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de Monsieur Olivier Leclerc, Commissaire aux comptes suppléant prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale et décide de ne pas renouveler son mandat.

### **A titre extraordinaire**

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### *Augmentation du montant du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article VII des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 150 000 000 euros, à 300 000 000 euros et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article VII des statuts :

*« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à trois cents millions euros (300 000 000 €). Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital maximum statutaire ».*

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### *Modification de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le premier paragraphe de l'article XXIII – 4 des statuts de la Société de la manière suivante :

*« Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L. 214-105 du COMOFI ou par voie électronique. Tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier. En conséquence, les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les votes exprimés par voie électronique devront être adressés à la Société de Gestion dans les mêmes délais que les votes par correspondance ».*

Le reste de l'article demeurant inchangé.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### *Pouvoir pour formalités*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.



Crédit Photos : unsplash



Atream

# Atream



**SCPI Carac  
Perspectives Immo**

## **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.

## **CARAC PERSPECTIVES IMMO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
815 266 317 RCS PARIS  
Visa AMF n°15-30

## **VOS CONTACTS :**

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

## **AMF :**

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