

# Rapport Annuel 2018



SCI CARAC  
PERSPECTIVES  
IMMO

 Atream

Société Civile de placement  
immobilier à capital variable.  
Siège social :  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
814 068 755 RCS Paris

Société Civile de placement immobilier à capital variable.  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS  
814 068 755 RCS Paris

# LA SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

## Forme juridique

Société Civile Immobilière à capital variable

## Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris

## Date de création

(immatriculation RCS)

12 octobre 2015

## Numéro d'immatriculation

814 068 755 R.C.S. Paris

La SCI Carac Perspectives Immo est une Société civile à capital variable soumise au droit français. Elle est gérée par la Société de Gestion de portefeuille ATREAM et exclusivement accessible en support en unité de compte. La Société ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumise à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Durée de la SCPI

**99 ans**

Capital maximum statuaire

**100 000 000 €**

## GÉRANT

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250 000 €, 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.

Président : Pascal Savary

Directeur Général : Grégory Soppelsa

Directeur Asset Management tertiaire :  
Arnaud Le Tallec

Directeur de la Gestion des fonds :  
Benjamin Six

Directeur de la Gestion d'actifs :  
Martin Jacquesson

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : MAZARS  
61 rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

Suppléant : Olivier LECLERC  
61 rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France



Avant-propos

## Objectif de gestion

L'objectif de gestion du support Carac Perspectives Immo est de dégager une performance brute (avant frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier diversifié sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking.) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et de risque de perte en capital.

Le portefeuille de la Société est majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés. Le patrimoine immobilier peut être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), instruments financiers émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière.

Une poche de liquidité cible est également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en actifs liquides au-delà des 2% cible. La performance de la Société pourrait en être affectée.

## Stratégie d'investissement

La stratégie immobilière de la Société Carac Perspectives Immo consiste à investir principalement au travers de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Un double objectif est recherché : investir sur des marchés et immeubles susceptibles de dégager un potentiel de rendement et une valorisation sur la durée totale de placement recommandée.

La Société Carac Perspectives Immo pourra, en outre, investir dans d'autres sociétés immobilières répondant aux mêmes objectifs.

La mise en œuvre de cette stratégie suivra plusieurs étapes qui peuvent être décrites de la manière suivante :

- Encours inférieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes (taille des immeubles) situées principalement dans de grandes métropoles régionales françaises, dans le secteur des commerces, sélectionnées pour leur source potentielle de rendement attractif. Cette phase correspond à la volonté de mutualiser rapidement l'exposition immobilière de la société par le nombre d'actifs gérés ;
- Encours supérieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes ou plus importantes, sur le marché francilien et dans le secteur des bureaux, notamment.

Par la suite, la Société pourra également diversifier son portefeuille immobilier sur d'autres secteurs d'investissement du marché immobilier en Europe.

## Stratégie de capitalisation des bénéfices

Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social. La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

# Chiffres-clés au 31 décembre 2018

## DONNÉES FINANCIÈRES

Actif net ajusté	114 190 071,15 €
Valeur liquidative au 31/12/2018	110,431 €
Valeur de souscription au 27/12/2018	110,254 €

Nombre de parts	1 034 035,133613 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	312 773,546399 parts

Capital social	51 701 757 €
Capitalisation	108 500 000 €

## DONNÉES PATRIMONIALES

Poche Carac Perspectives Immo	78,70 % 88 761 258 €
-------------------------------	-------------------------

Poche multigestion	4,63 % 5 219 145 €
--------------------	-----------------------

Liquidités et autres actifs	16,67 % 18 800 832 €
-----------------------------	-------------------------

## PERFORMANCES - ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Création	10,25 %
3 mois (27/09/2018 - 27/12/2018)	0,56 %
6 mois (28/06/2018 - 27/12/2018)	0,97 %
1 an (28/12/2017 - 27/12/2018)	3,43 %

## DONNÉES COMPTABLES

Capitaux propres comptables	112 724 583,40 €
Résultat	2 608 034,67 €



# Sommaire

Chiffres-clés au 31 décembre 2018 .....	6
Le marché de l'immobilier .....	8
Rapport de Gestion .....	10
Compléments d'informations .....	20
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....	25
Rapport spécial du Commissaire sur les conventions réglementées .....	27
Comptes annuels au 31 décembre 2018 .....	28
Projet des Résolutions.....	36



# Le marché de l'immobilier

## Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2018, l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, services, locaux d'activité et logistique) a atteint un volume de 32,8 milliards d'euros, en hausse de +16,5% par rapport à 2017. Ce résultat s'explique par la bonne dynamique du segment Bureaux et du nombre élevé de transactions supérieures à 100 M€.

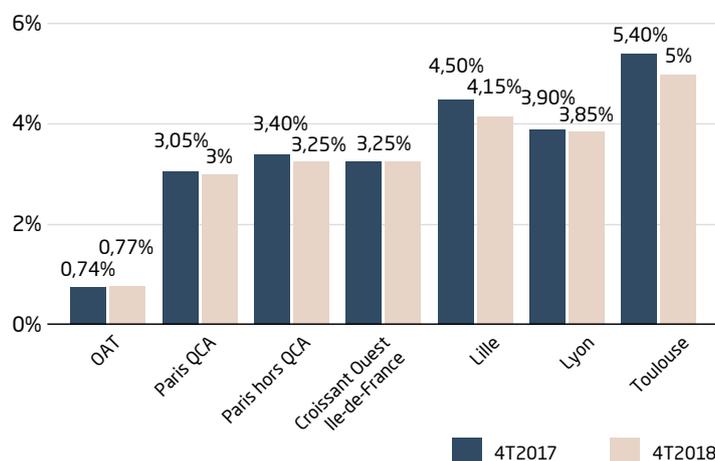
Avec 23 milliards d'euros investis, les Bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs et concentrent 70% des montants engagés (+18% par rapport à 2017), principalement concentrés en Ile-de-France. Paris QCA concentre la moitié des investissements d'Ile-de-France.

L'investissement en Commerce représente 4,4 milliards d'euros, soit une hausse de +10% par rapport à 2017. Cette progression est principalement due à des transactions d'envergure et de boutiques de luxe, ainsi qu'à la vente de portefeuilles nationaux (CUBE et Monoprix).

Le taux de rendement « prime » Bureaux à Paris a peu évolué au cours de l'année 2018, ayant déjà atteint des taux très bas et s'établit à 3% à fin 2018.

Les taux « prime » Bureaux en région ont connu des baisses significatives (5% à Toulouse vs 5,40% en 2017, -4,60% à Marseille vs 5,10% en 2017). Quant au taux « prime » Commerce, il s'établit à 2,5%. Ces taux pourraient davantage se contracter sur l'année 2019.

Taux de rendement Prime et OAT  
31/12/2018



## Marché locatif en Ile-de-France

En Ile-de-France, 2 504 400 m<sup>2</sup> ont été commercialisés, soit en baisse de -5% sur un an. Ce constat est à nuancer puisque l'Ile-de-France reste à un niveau largement supérieur à la moyenne décennale (+10%).

Le créneau des moyennes surfaces a dynamisé le marché, avec une progression de +8% par rapport à 2017. Elles représentent 61% du volume global en 2018 (soit 1 522 000 m<sup>2</sup>) et constituent un socle de marché.

L'offre à un an poursuit sa diminution (-8% sur un an) mais maintient un niveau élevé de m<sup>2</sup> disponibles : 4 millions de m<sup>2</sup> disponibles constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le taux de vacance poursuit également sa baisse et atteint son niveau le plus bas en 10 ans avec une moyenne francilienne de 5,5%. La Capitale affiche un taux de disponibilité historiquement bas avec 2,5%.

Les valeurs locatives « prime » sont restées stables en 2017 : 800 €/m<sup>2</sup> dans le QCA et 540 €/m<sup>2</sup> à La Défense. Seul le Croissant Ouest voit son loyer prime augmenter de +8% et se situe aux alentours de 465 €/m<sup>2</sup>.

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield

## Marché locatif en régions

Avec près de 1 790 000 m<sup>2</sup> placés en 2018, le marché des Bureaux en régions dépasse pour la quatrième année son record historique. Cette hausse est de +5% par rapport à 2017 et +24% par rapport à la moyenne décennale.

À l'instar du marché francilien, le dynamisme du marché en régions a été porté par le segment des moyennes surfaces (1000 m<sup>2</sup> -> 5 000 m<sup>2</sup>) avec une progression de +12%.

Les villes de Lyon et Lille restent en tête du classement avec 331 000 m<sup>2</sup> (+23% par rapport à 2017) et 280 000 m<sup>2</sup> (+30%) placés. La ville de Toulouse récupère la troisième place avec 178 000 m<sup>2</sup> placés.

Le marché bordelais accuse une légère baisse avec 149 000 m<sup>2</sup> placés en 2018 mais reste nettement au-dessus de sa moyenne observée depuis 2012 (+40%).

Sources : BNP Real Estate et Jll

	LYON	LILLE	TOULOUSE	BORDEAUX
m <sup>2</sup> placés en 2018	331 000	280 000	178 000	149 000
Offre disponible en m <sup>2</sup>	303 500	235 000	219 000	152 600

Source : Jll

Les valeurs locatives « prime » sont en légère hausse dans un contexte économique où l'offre de qualité se raréfie. À fin 2018, Lyon atteint une valeur locative « prime » de 325 €/m<sup>2</sup>, Lille 240 €/m<sup>2</sup> et Toulouse 220 €/m<sup>2</sup>. Quant à la région bordelaise, la valeur locative « prime » reste stable et s'établit à 200 €/m<sup>2</sup>.



# Rapport de Gestion

## SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

### Évènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2018, le support a enregistré une collecte de 34 M€, investie sur des supports immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SCI Carac Perspectives Immo d'atteindre une capitalisation de 108,50 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille du support est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers par l'intermédiaire de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers :

- SCPI Carac Perspectives Immo, support immobilier principal ;
- SCI Immo Sport, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- SCI Woodparc, filiale (30%) de la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- SCI Winlit, poche co-investissement ;
- SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion.
- SCPI Edissimmo, poche multigestion ;
- SCPI Eurofoncière 2, poche multigestion ;

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis en date du 22 mars 2018 un premier immeuble de bureaux situé à Boulogne Billancourt pour 10,2 M€ Acte En Main (AEM) et un second, en date du 19 juin 2018, situé à Villeneuve d'Ascq pour 6,2 M€ AEM. La SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux à Paris le 5 novembre 2018 pour un montant total de 14,2 M€ AEM. Ces acquisitions 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.

Dans le cadre d'un co-investissement, le support a pris une participation dans la SCI Winlit, à hauteur de 35% des droits de la société.

Le support est engagé à hauteur de 10 M€. A ce jour, la SCI Carac Perspectives Immo a libéré 3,7 M€ de son engagement. La SCI Winlit a acquis fin 2018 l'hôtel Mama Shelter de La Défense. Il s'agit de la transformation d'un immeuble à usage de bureaux situé à Puteaux-La Défense en un hôtel 3 étoiles de 211 chambres certifié « BREAM Very Good ».

Cette transformation est réalisée dans le cadre d'une VEFA. Concomitamment à l'acquisition, un bail d'une durée ferme de 12 ans a été signé avec le Groupe Mama Shelter.

### Évolution du capital

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable.

A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

Souscriptions de la période	34 000 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	312 773,546399
Montant nominal	15 638 677,31 €
Prime d'émission	18 361 322,69 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 100 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

## Investissements de la période

La Société a procédé aux souscriptions et acquisitions de parts sociales des sociétés suivantes sur la période :

- 156 925 parts de la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- 5 728 000 parts de la SCI Winlit.

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

Société	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Carac Perspectives Immo	452 744	452 753	99,99%	Contrôle
SCI Immo Sport	1	873	0,11%	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	9 514 801	0,04%	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 482 318	0,07%	Participation
SCPI Eurofoncière 2	6 430	916 786	0,70%	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	12 752 574	0,06%	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72%	Participation

Il est précisé que la SCPI Carac Perspectives Immo détient l'intégralité des parts de la SCI Immo Sport non détenues par la SCI Carac Perspectives Immo.

## PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Régularité, sincérité,
- Prudence.

Les comptes au 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice comptable de 2 608 034,67 €.

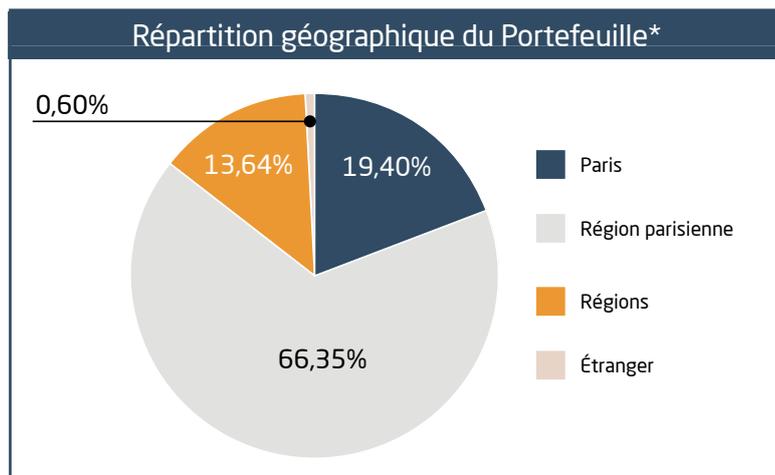
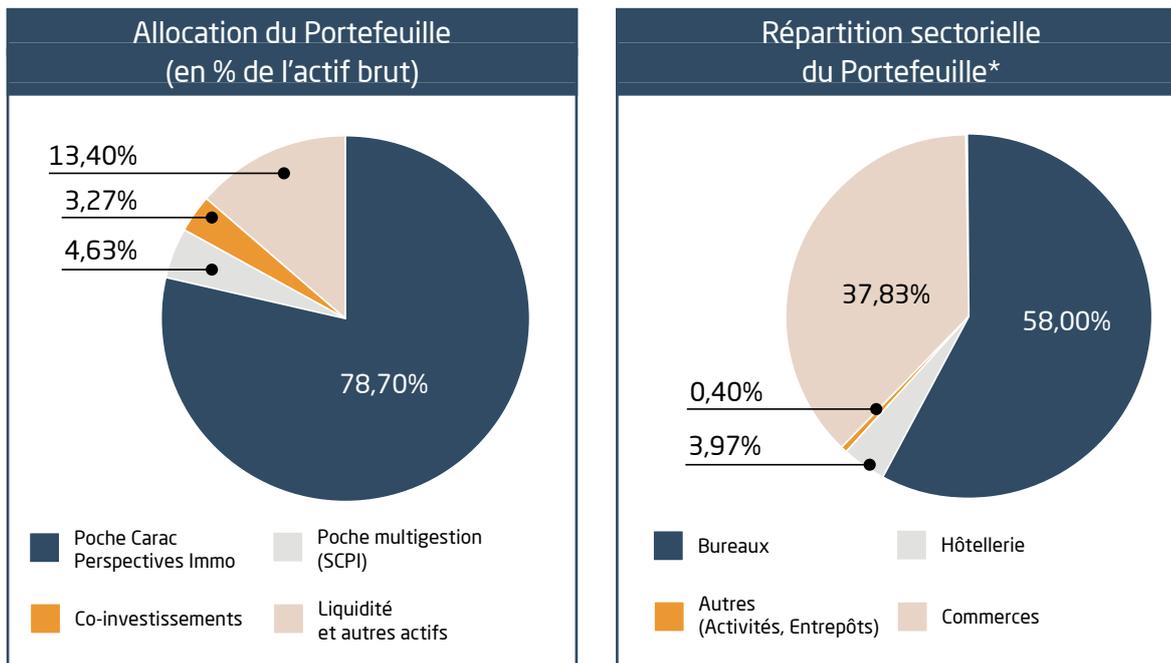
Les produits de la société s'élèvent à 2 752 045,48 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI détenues :

Société	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2018
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	2 514 452,60 €
SCI Immo Sport	23/12/15	687,06 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01/04/16	45 024,64 €
SCPI Sélectinvest 1	01/01/16	46 465,97 €
SCPI Eurofoncière 2	01/01/17 & 01/02/17	75 915,68 €
SCPI Edissimmo	01/03/17	69 499,53 €
SCI Winlit	08/10/18	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 752 045,48 €</b>

Les charges correspondent uniquement aux charges de gestion.

## PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2018

### Allocation du portefeuille



\* Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.

Allocation du portefeuille	Investissement	Allocation	% de détention à la clôture
Poche Carac Perspectives Immo	88 761 258 €	78,70%	Minimum 60%
SCPI Carac Perspectives Immo	88 737 824 €	78,68%	
SCI Immo Sport	23 434 €	0,02%	
Poche multigestion	5 219 145 €	4,63%	Entre 0% et 20%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 115 208 €	0,99%	
SCPI EDISSIMMO	1 526 766 €	1,35%	
SCPI Sélectinvest 1	1 086 441 €	0,96%	
SCPI Eurofoncière 2	1 490 731 €	1,32%	
Co-investissement	3 685 462 €	3,27%	Entre 0% et 20%
SCI Winit	3 685 462 €	3,27%	
Liquidités et autres actifs	15 115 370 €	13,40%	2%
Liquidités	14 844 504 €	13,16%	
Autres actifs	270 866 €	0,24%	
<b>TOTAL</b>	<b>112 781 235 €</b>	<b>100,00%</b>	

## Poche Carac Perspectives Immo

La poche Carac Perspectives Immo correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo. La stratégie d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités...etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).



### BORDEAUX RAVEZIES

(acquis le 19/07/2016)

- **Adresse :**  
6 place Ravezies  
33 000 Bordeaux
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 4 366 m<sup>2</sup>

## Le patrimoine Carac Perspectives Immo

Le portefeuille de la SCPI est composé d'immeubles de bureaux, de murs d'agences bancaires et de commerces de centre-ville. Parmi ces actifs, figurent l'immeuble Gaz de Bordeaux situé Place Ravezies à Bordeaux, l'immeuble Le Pyramide à Malakoff et les murs du magasin Décathlon de Toulouse, près de 3 000 m<sup>2</sup> en cœur de ville exploités par l'enseigne depuis 1988.



### PARIS ARCADE

(acquis le 05/11/2018)

- **Adresse :**  
60 rue de l'Arcade  
75008 Paris
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 182 m<sup>2</sup>



### VILLENEUVE D'ASCQ VIOLIGIA

(acquis le 19/06/2018)

- **Adresse :**  
197 rue du 8 Mai 1945  
59650 Villeneuve d'Ascq
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 2 532 m<sup>2</sup>



### TOULOUSE WOODPARC (30%)

(acquis le 13/02/2017)

- **Adresse :**  
4 rue Claude-Marie Perroud
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 3 204 m<sup>2</sup>

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique équilibrée de son portefeuille entre Paris (26,60%), l'Île-de-France (26,53%) et les Régions (46,87%).

À fin 2018, la valeur de son patrimoine s'élevait à 86,4 M€.

Pour information, un processus d'arbitrage est en cours sur les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 12 rue d'Isly à Paris 8<sup>è</sup>, pour une réalisation prévue d'ici fin 2019.

### Situation locative

Au 31 décembre 2018, 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 100% à fin 2018.

Le taux d'occupation financier global 2018 atteint 93,72% en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire EDF sur Woodparc.

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 loué.

### Poche co-investissement

La poche co-investissement est constituée de l'investissement réalisé dans la SCI Winlit, cette dernière ayant acquis fin 2018 l'hôtel Mama Shelter de La Défense pour un montant total de 75 M€. La SCI Winlit présente un ratio LTC (loan-to-cost) de 64,7%.

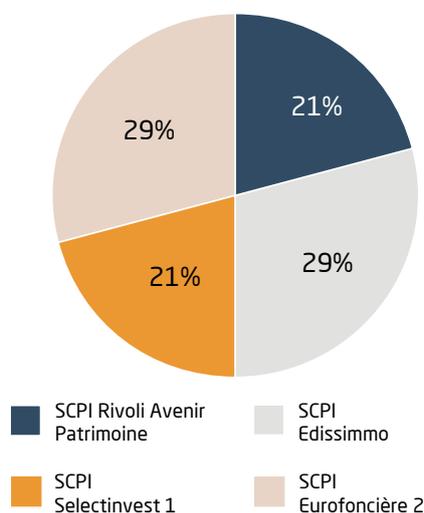
Le support est engagé à hauteur de 10 M€, soit 35% des fonds propres de l'opération. A ce jour, le support a libéré 3,7 M€ de son engagement.

Au 31 décembre 2018, la NAV par part est en ligne avec le montant investi puisqu'elle correspond à la quote-part de capital social appelée et libérée (0,02 € par part).

### Poche multigestion

La poche multigestion correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

L'allocation de cette poche est la suivante :



### SCPI Sélectinvest 1

#### Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,58 milliard d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris-région parisienne (74,05% du patrimoine) et en province (22,06%).

### SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

#### Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,78 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 116 immeubles, principalement de bureaux à Paris et en région parisienne (79,02%).

### SCPI Eurofoncière 2

#### Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 détient un portefeuille composé de plus de 94 immeubles principalement de bureaux, répartis sur toute la France (dont 58,86% à Paris et en région parisienne) et en Europe (19,21%).

### SCPI Edissimmo

#### Acquisition : novembre 2016

Edissimmo est la SCPI présentant la plus importante capitalisation des SCPI avec 3 milliard d'euros investis dans un patrimoine composé de 121 immeubles, principalement de bureaux à Paris et en région parisienne (68,80%).

### Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2018, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 13,40% de son actif brut. Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités est de 2% minimum jusqu'à 50 M€ d'actifs puis 5% à 100 M€.

## VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

### Rappel de la méthode de valorisation

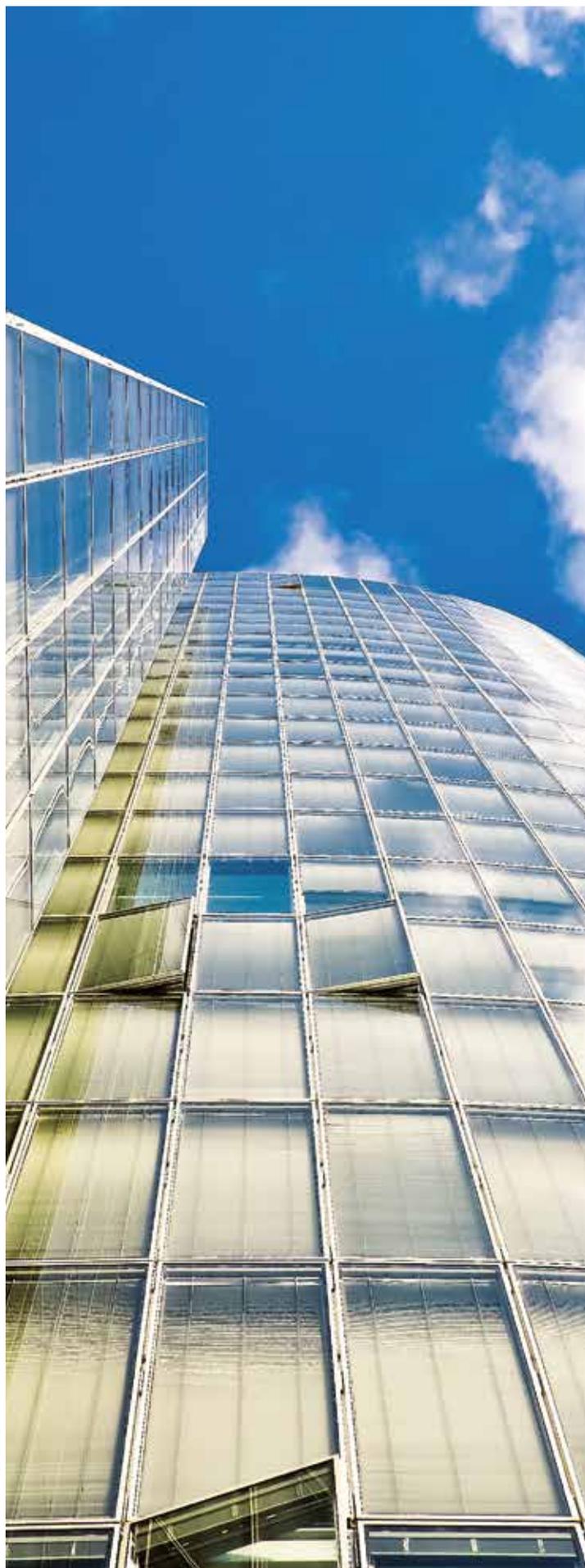
Le principe de valorisation de la Société Carac Perspectives Immo repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché. Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base de règles d'évaluation définies ;

2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :

- à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
- à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
- à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
- à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la Société de Gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la Société et l'égalité des souscripteurs.



## Valeur liquidative au 31 décembre 2018

Conformément à la méthodologie de calcul exposé à l'article IX des statuts de la SCI Carac Perspectives Immo, la valeur liquidative au 31 décembre 2018 est détaillée ci-après :

Valeur liquidative	31/12/2018
Immobilisations	97 734 686,49 €
(+) Écart de réévaluation	924 478,11 €
<b>= Actif immobilisé (AI)</b>	<b>98 659 164,600 €</b>
Créances d'exploitation	0,00 €
(+) Créances diverses	270 865,71 €
(+) Disponibilités	14 844 504,22 €
<b>= Actif circulant (AC)</b>	<b>15 115 369,930 €</b>
Dettes financières	0,00 €
(+) Dettes d'exploitation	52 445,81 €
(+) Dettes diverses	- €
<b>= DETTES (D)</b>	<b>52 445,810 €</b>
<b>ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)</b>	<b>113 722 088,72 €</b>
Ajustement pour risque d'exigibilité (EC1)	0,00 €
Ajustement pour différence d'estimation (EC2)	2 004 943,780 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie (EC3)	1 536 961,350 €
<b>ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)</b>	<b>114 190 071,15 €</b>
<b>Nombre de parts sociales</b>	<b>1 034 035,134 €</b>
<b>Valeur liquidative</b>	<b>110,431 €</b>

## Performance au 31 décembre 2018

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de 3,43% sur l'exercice 2018, et s'établit à 110,431 € au 31 décembre 2018.

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci provenant des SCPI investies. La linéarité de la progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus.

Il est rappelé que la valeur liquidative de Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de Carac Perspectives Immo.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PERFORMANCE DU SUPPORT			
Création	3 mois	6 mois	1 an
10,25%	0,56%	0,97%	3,43%

## ENDETTEMENT

La Société est susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire (avances en compte courant), soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

L'endettement total ne pourra dépasser 20% de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

Au 31 décembre 2018, la Société n'a pas d'endettement.

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

La souscription au support Carac Perspectives Immo se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Droit d'entrée non acquis à la Société	Néant
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant
Droit de rachat acquis à la Société	Néant
Frais de gestion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,05% HT maximum de l'actif immobilier réévalué</li> <li>• 0,5% HT maximum de la valeur de la poche de liquidité</li> </ul>
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI Carac Perspectives Immo dont les frais de gestion sont de l'ordre de 1,0% à 1,4% des recettes locatives

## Frais de gestion et commissions d'investissements du support

Sur l'exercice 2018, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	Frais de la période en %	Taux annuel maximum	Assiette
<b>Commission de gestion</b>			
Parts ou action de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05%	0,05%	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50%	0,50%	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10%	0,10%	Valeur de la participation
<b>Commission d'investissement et de cession</b>			
Parts ou action de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00%	0,00%	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,00%	0,15%	Prix d'acquisition / de cession

## Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion ATREAM sur l'ensemble des sociétés de la poche Carac Perspectives Immo est détaillée comme suit :

Rémunération globale	2017	2018
<b>Commission de gestion</b>	<b>322 350,25 €</b>	<b>516 379,98 €</b>
Directe : Carac Perspectives Immo	120 927,73 €	158 225,15 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	201 422,52 €	354 104,16 €
Indirecte : Co-investissement**	- €	4 050,67 €
<b>Commission d'investissement et d'arbitrage</b>	<b>453 810,00 €</b>	<b>738 945,62 €</b>
Directe : Carac Perspectives Immo	- €	- €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	453 810,00 €	461 185,62 €
Indirecte : Co-investissement**	- €	277 760,00 €
<b>Commission de souscription*</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo	627 700,00 €	640 924,00 €
dont commission reversée à la SCI Carac Perspectives Immo	-627 700,00 €	- 640 924,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>776 160,25 €</b>	<b>1 255 325,60 €</b>

\* Conformément aux accords prévus entre ATREAM, la SCI Carac Perspectives Immo et la SCPI Carac Perspectives Immo, l'intégralité des commissions de souscription statutaires perçues par ATREAM au titre de souscriptions réalisées par la SCI Carac Perspectives Immo dans la SCPI Carac Perspectives Immo sont rétrocédées à la SCI Carac Perspectives Immo.

\*\* En quote-part de détention.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2019

En 2019, Carac Perspectives Immo poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

## ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle est établi le présent rapport.





# Compléments d'informations

## 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 SCI 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	0					0	0					0
Montant total des factures concernées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0%	0%	0%	0%	0%	0%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0	0%	0%	0%	0%	0%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes de 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.					

## ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

## DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription au support Carac Perspectives Immo doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Carac Perspectives Immo peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support Carac Perspectives Immo s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

## PROFIL DE RISQUE

Ce support en unités de compte est majoritairement exposé au secteur immobilier professionnel (détenue directe ou indirecte d'immeubles de bureaux, commerces, locaux d'activités...). Il présente deux risques essentiels : un risque lié à l'absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Les principaux risques associés à ce support sont décrits ci-après.

### Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée par le Gérant est de 8 ans minimum, notamment au regard :

- du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...);
- des frais et droits acquittés par la Société à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, taxes foncières, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

### Indicateur de risque

Se référer au paragraphe « Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ? » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

### Principaux risques associés

Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le support en unités de compte Carac Perspectives Immo n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

## Risque de perte en capital

De ce fait, le(s) versement(s) initialement affecté(s) au support, nets de tout frais, ne pourrai(en)t n'être restitué(s) que partiellement.

### Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société Carac Perspectives Immo seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La Société Carac Perspectives Immo pourra, par exemple, être amenée à supporter les effets du départ d'un locataire ou de plusieurs locataires, de renégociations de loyer ou encore de défaillances de locataires, conduisant de manière générale à une baisse des revenus locatifs et par conséquent une baisse de la performance du support. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société Carac Perspectives Immo.

### Risque de gestion discrétionnaire

La performance de la Société Carac Perspectives Immo dépend de l'allocation d'actifs et de la sélection des investissements par le Gérant. Il existe un risque que la Société Carac Perspectives Immo n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

### Risque lié au recours à l'endettement

Les fluctuations sur les marchés immobiliers peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement est donc susceptible d'augmenter le risque de perte en capital.

## CONTRÔLE INTERNE

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que déléataire du contrôle interne.

Le déléataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

ATREAM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, ATREAM, Société de Gestion de la SCPI Carac Perspectives Immo, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'ATREAM.

Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d'ATREAM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d'ATREAM.

## 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.



## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 20,92 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	TOTAL (en €)
Personnel ATREAM	20,92 ETP	1 981 982,92	712 000,00	2 693 982,91

### Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions 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 (Directive AIFM).

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion).

La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

La politique de rémunération mise en place par ATREAM s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des sociétés de gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion.

Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, ATREAM n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, ad minima annuellement et en tant que de besoin.

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux associés,

## 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 SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

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.

Le paragraphe « Immobilisations financières » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise qu'il est procédé à une dépréciation des titres de participation selon une méthodologie définie par la société. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues sur la base des éléments disponibles à ce jour et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de ces méthodes. Nous nous sommes assurés de la correcte application des règles de dépréciation au regard de ces évaluations.

## Vérifications spécifiques

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 la Gérance et dans les autres documents adressés aux associés 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.441-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction 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 direction 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

### **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.

Fait à Paris La Défense, le 13 juin 2019,  
Le commissaire aux comptes,

**MAZARS**

**Gilles Magnan**



# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2018

Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO, 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 R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

Fait à Paris La Défense, le 13 juin 2019,  
Le Commissaire aux comptes  
**MAZARS**

Gilles Magnan

# Comptes annuels au 31 décembre 2018



## Bilan actif

En €	31.12.2018			31.12.2017
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Frais de constitution	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>97 744 160</b>	<b>-82 500</b>	<b>97 661 659</b>	<b>62 538 619</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	88 738 112	-252	88 737 860	57 332 103
SCI Immo Sport	22 407	-	22 407	22 407
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 115 070	-	1 115 070	1 092 723
SCPI Sélectinvest 1	1 073 889	-	1 073 889	1 073 889
SCPI Edissimmo	1 599 955	-73 189	1 526 766	1 526 766
SCPI Eurofoncière 2	1 499 790	-9 059	1 490 731	1 490 731
SCI Winlit	3 694 936	-	3 694 936	-
<b>TOTAL I</b>	<b>97 744 160</b>	<b>-82 500</b>	<b>97 661 659</b>	<b>62 538 619</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Avances et acomptes versés</b>	<b>270 622</b>	<b>0</b>	<b>270 622</b>	<b>369 228</b>
Fournisseurs : avances et acomptes versés	270 622	-	270 622	369 228
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Locataires créances douteuses	-	-	-	-
<b>Autres créances</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>25</b>
Créances fiscales	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	244	-	244	25
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Disponibilités	14 844 504	0	14 844 504	13 261 698
Charges constatées d'avances	0	0	0	0
<b>TOTAL II</b>	<b>15 115 370</b>	<b>0</b>	<b>15 115 370</b>	<b>13 630 951</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres charges à répartir	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>112 859 530</b>	<b>-82 500</b>	<b>112 777 029</b>	<b>76 169 570</b>



## Bilan passif

En €	31/12/2018	31/12/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	51 701 757	36 063 079
Prime d'émission	56 798 243	38 436 921
Report à nouveau	1 616 549	259 623
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 608 035	1 356 926
<b>TOTAL I</b>	<b>112 724 583</b>	<b>76 116 549</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	52 446	53 021
Autres dettes	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>52 446</b>	<b>53 021</b>
<b>TOTAL</b>	<b>112 777 029</b>	<b>76 169 570</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat en €	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Chiffre d'affaires	-	-
Autres produits	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>176 370</b>	<b>129 373</b>
Autres achats et charges externes	176 370	129 373
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Autres charges de gestion courantes	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
<b>Résultat d'exploitation (I)</b>	<b>-176 370</b>	<b>-129 373</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>2 784 532</b>	<b>1 486 425</b>
Revenus SCPI Carac Perspectives Immo	2 514 453	1 266 117
Revenus des autres participations	247 286	190 194
Reprise de dépréciations et provisions	22 793	30 114
<b>Charges financières</b>	<b>127</b>	<b>126</b>
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	127	126
Intérêts et charges assimilées	-	-
<b>Résultat financier (II)</b>	<b>2 784 405</b>	<b>1 486 299</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I+II)</b>	<b>2 608 035</b>	<b>1 356 926</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>4 880</b>
Charges exceptionnelles	-	4 880
<b>Résultat exceptionnel (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bénéfice ou perte (I+II+III)</b>	<b>2 608 035</b>	<b>1 356 926</b>

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le total bilan s'élève à 112 777 029 € et le bénéfice comptable est de 2 608 035 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2018.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

### Acquisitions

La Société a procédé à l'acquisition de parts dans la SCPI Carac Perspectives Immo et la SCI Winlit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### Evénements post-clôture

Aucun événement post-clôture significatif n'est à signaler.

## Règles et méthodes comptables

---

### Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de titres de participation évalués à leur coût d'acquisition.

Lors de souscriptions à des parts de SCPI, les éventuelles rétrocessions de commissions de souscription perçues par la Société sont enregistrées en diminution du coût d'acquisition de ces parts.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence aux valeurs suivantes :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % ;
- pour les OPCI, à leur dernière valeur liquidative, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés ;

- pour les autres parts de sociétés immobilières, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la Société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la quote-part d'actif net réévalué si la Société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

Lorsque la valeur d'inventaire ainsi obtenue est inférieure à la valeur comptable des titres majorée du mali, une dépréciation est constatée à hauteur de la différence en priorité sur le mali puis sur les titres de participations.

L'application de cette méthode conduit à constater une reprise de dépréciation d'un montant de 22 793,04 € à la clôture sur les titres de participation de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Disponibilités

La trésorerie de la SCI est constituée d'un montant disponible figurant en dépôt sur des comptes ouverts auprès de la Caisse d'Épargne et de la Banque Palatine. Les liquidités sont évaluées pour leur valeur nominale.

### Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la Société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## État des immobilisations

En €	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais de constitution	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations et autres titres de participation	62 643 785,68	31 509 717,94	-	-	94 153 503,62
Créances rattachées à des participations	-	3 590 656,00	-	-	3 590 656,00
<b>TOTAUX</b>	<b>62 643 785,68</b>	<b>35 100 373,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97 744 159,62</b>

## État des amortissements et des provisions sur immobilisations

En €	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
Frais de constitution	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>						
Participations et autres titres de participation	-105 167,38	-	-	-126,06	22 793,04	-82 500,40
<b>TOTAUX</b>	<b>-105 167,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-126,06</b>	<b>22 793,04</b>	<b>-82 500,40</b>

## État des immobilisations financières

Participations et autres titres de participation	Au début de l'exercice		Acquisitions de l'exercice		Cessions de l'exercice		En fin de l'exercice	
	Nb de parts	Valeur Brute (en €)	Nb de parts	Montant (en €)	Nb de parts	Montant (en €)	Nb de parts	Valeur Brute (en €)
SCPI Carac Perspectives Immo	292 513	57 332 674	160 231	31 405 438	-	-	452 744	88 738 112
SCI Immo Sport	1	22 407	-	-	-	-	1	22 407
SCPI Sélectinvest 1	1 825	1 073 889	-	-	-	-	1 825	1 073 889
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	1 115 070	-	-	-	-	4 169	1 115 070
SCPI Eurofoncière 2	6 430	1 499 790	-	-	-	-	6 430	1 499 790
SCPI Edissimmo	7 092	1 599 955	-	-	-	-	7 092	1 599 955
SCI Winlit	-	-	5 728 800	104 280	-	-	5 728 800	104 280
<b>TOTAUX</b>	<b>312 030</b>	<b>62 643 786</b>	<b>5 889 031</b>	<b>31 509 718</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 201 061</b>	<b>94 153 504</b>

## État des dépréciations financières

	Nb de parts	Valeur d'inventaire par part (en €)	Valeur Brute (en €)	Valeur d'inventaire (en €)	Dépréciation à la clôture (en €)
SCPI Carac Perspectives Immo	452 744	196,00	88 738 112,00	88 737 859,94	-252,06
SCI Immo Sport	1	23 180,02	22 407,25	22 407,25	-
SCPI Sélectinvest 1	1 825	595,31	1 073 888,89	1 073 888,89	-
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	267,50	1 115 070,24	1 115 070,24	-
SCPI Eurofoncière 2	6 430	231,84	1 499 790,10	1 490 731,20	-9 058,90
SCPI Edissimmo	7 092	215,28	1 599 955,20	1 526 765,76	-73 189,44
SCI Winlit	5 728 800	0,02	104 280,00	104 280,00	-
<b>TOTAUX</b>			<b>94 153 503,68</b>	<b>94 071 003,28</b>	<b>-82 500,40</b>

## Composition du capital social

Le capital est détenu à hauteur de 99,99 % par la société Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, le solde par la société ATREAM.

Le capital de la SCI Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 108 500 000,00 € (le capital social se compose de 1 034 035,133613 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).

## Variation des capitaux propres

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2016	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice	Fin de l'exercice
Capital social	36 063 079,37	-	15 638 677,31	-	51 701 756,68
Prime d'émission	38 436 920,63	-	18 361 322,69	-	56 798 243,32
Report à nouveau	259 622,86	1 356 925,87	-	-	1 616 548,73
Résultat de l'exercice n-1	1 356 925,87	-1 356 925,87	-	-	-
(-) acomptes sur résultat n-1	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	2 608 034,67	2 608 034,67
(-) acomptes sur résultat	-	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>76 116 548,73</b>	<b>0,00</b>	<b>34 000 000,00</b>	<b>2 608 034,67</b>	<b>112 724 583,40</b>

## État des provisions

En €	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions pour risques &amp; charges</b>				
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
<b>Sous-total exploitation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
Provisions pour dépréciation des titres de participation	105 167,38	-126,06	22 793,04	82 500,40
<b>Sous-total financier</b>	<b>105 167,38</b>	<b>-126,06</b>	<b>22 793,04</b>	<b>82 500,40</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
Provisions pour dépréciation exceptionnelle	-	-	-	-
<b>Sous-total exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>105 167,38</b>	<b>-126,06</b>	<b>22 793,04</b>	<b>82 500,40</b>

## État des créances et dettes

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés			
Fournisseurs : avances et acomptes versés	270 622,00	270 622,00	-
Créances clients et comptes rattachés			
Clients	-	-	-
Clients douteux	-	-	-
Clients, factures à établir	-	-	-
Autres créances			
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
Associés	-	-	-
Débiteurs divers	243,71	243,71	-
Charges constatées d'avances	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>270 865,71</b>	<b>270 865,71</b>	<b>0,00</b>

Etat des dettes (en €)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de cinq ans
Dettes financières				
Banque, solde créditeur	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Intérêts courus à payer	-	-	-	-
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs, factures non parvenues	52 445,81	52 445,81	-	-
Autres créiteurs d'exploitation	-	-	-	-
Autres dettes				
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>52 445,81</b>	<b>52 445,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Charges à payer et produits à recevoir

Fournisseurs : factures non parvenues	52 445,81
Total charges à payer	52 445,81
Néant	0,00
Total produits à recevoir	0,00

Les factures non parvenues sont principalement composées des honoraires de conseil et de gestion de la Société.

## Résultat financier

Le résultat financier correspond aux revenus versés par les SCPI détenues et aux dotations et reprises de dépréciation des titres de participation.

## Résultat exceptionnel

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2018.

## Autres informations

---

### Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 14 844 504,22 €.

### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

L'ensemble des charges et produits financiers sont réalisés avec des entreprises liées.

### Charges et produits constatés d'avance

Néant.

### Engagement hors-bilan

Néant.

### Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

### Honoraires du Commissaire aux Comptes

Les honoraires du Commissaire aux comptes sont comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élèvent à 5 036,37 € HT.

### Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices

Néant.

### Parties liées

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.



# Projet des résolutions

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2019

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos en 2018,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2018 et sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018,
- Quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Constatation et arrêt du montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice,
- Approbation de la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice.

### TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2019

#### 1<sup>re</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 2 608 034,67 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

En conséquence, l'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pendant l'exercice écoulé.

#### 2<sup>e</sup> résolution : Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, prend acte qu'aucune convention visées à l'article L.612-5 du Code de commerce n'est entrée en vigueur au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### 3<sup>e</sup> résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 2 608 034,67 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 4 224 583,40 €.

Elle prend acte que, conformément à l'article 28.2 des statuts de la Société, ce montant sera incorporé au capital social par décision de la Gérance.

#### 4<sup>e</sup> résolution : Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital social de la Société existant au 31 décembre 2018 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 51 701 756,68 €.

#### 5<sup>e</sup> résolution : Approbation de la valeur liquidative

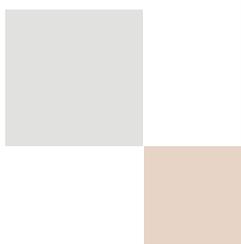
L'Assemblée Générale approuve la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 110,431 €.





Conception - Impression : Imprigraphic  
Crédit photos : Adobe Stock, Shutterstock.  
Date : Juin 2019

Société Civile de placement immobilier à capital variable.  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS  
814 068 755 RCS Paris



## ATREAM

Société par actions simplifiée  
au capital de 250 000 euros.  
503 740 433 RCS Paris.

Agréée par l'Autorité des marchés  
financiers le 15 avril 2013 sous  
le n° GP 13000011.

## Vos contacts

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris  
contact@atream.com  
01 43 59 75 75

## Site Internet

[www.atream.com](http://www.atream.com)

## AMF

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