

Rapport Annuel 2018



SCPI CARAC
PERSPECTIVES
IMMO

 Aream

Société Civile de placement
immobilier à capital variable.
Siège social :
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
815 266 317 RCS Paris



LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Visa AMF

N°15-30 du 18 décembre 2015

Date de création (immatriculation RCS)

9 décembre 2015

Numéro d'immatriculation

815 266 317 R.C.S. Paris

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statuaire

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.

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance Carac, représentée par
Monsieur Claude Tarall

Secrétaire : Bernard Altariba

Membres : Jean-Jacques Berthelé
André Darnet
Frédéric Garde
Jean-Nicolas Grzybowski
Pierre Lara
Stéphane Macé
Agnès Obradors

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

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France

Chers Associés,

Au 31 décembre 2018, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son troisième exercice social.

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 (Ile-de-France ou régions) 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, ATREAM met son expertise et 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.

La SCPI Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte nette de 32,05 millions d'euros en 2018. Cette collecte a été totalement investie au travers de quatre immeubles situés à Paris, Boulogne-Billancourt et Villeneuve d'Ascq, portant ainsi le nombre d'actifs immobiliers détenus de 14 à 16 à la clôture.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution de revenus à hauteur de 8,30 euros par part en pleine jouissance sur l'année 2018 correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,15%.

Chaque trimestre, nous vous informerons de l'actualité de la SCPI Carac Perspectives Immo et de la poursuite de son programme d'investissement.

Au nom de toute l'équipe d'ATREAM nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY
Président d'ATREAM



Sommaire

Chiffres-clés au 31 décembre 2018	7
Le marché des SCPI d'entreprises	8
Le marché de l'immobilier	10
Rapport de la Société de Gestion	12
Complément d'informations	21
Rapport du Conseil de Surveillance.....	25
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	26
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	28
Comptes annuels au 31 décembre 2018.....	30
Projet des résolutions.....	40



Chiffres-clés au 31 décembre 2018

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation	194,05 €
Valeur de reconstitution	215,89 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	452 753 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	160 231 parts
Capital social	67 912 950 €
Capitalisation	90 550 600 €
Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	16
Surface totale (en m²)	24 774 m²
Surface vacante (en m²)	0 m²
Taux d'occupation financier	93,72%
Taux d'occupation physique	100,00%
Loyers encaissés	3 461 467 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2018	8,30 €
Taux de distribution sur valeur de marché	4,15%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	3 443 567 €
- dont loyers	1 625 523 €
Résultat	2 761 068 €
Résultat par parts*	7,72 €
Placements immobiliers	82 982 432 €
Capitaux propres	84 126 996 €

* résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

Le marché des SCPI d'entreprises

Collecte nette¹

2018 confirme l'intérêt des investisseurs pour les SCPI Immobilier d'entreprise. Comme l'année précédente, plus de la moitié de la collecte a été réalisée par les SCPI Bureaux (54,17%) devant les SCPI Diversifiées (21,83%), les SCPI Spécialisées (16,34%) et les SCPI Commerces (7,65%). Cependant, et suite à une année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise accuse un repli de 19% en 2018 pour s'établir à près de 5 milliards d'euros.

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018	2017 Millions €	2018 Millions €	Variations
SCPI Bureaux	3 136	2 696	-14,0%
SCPI Commerces	974	381	-60,9%
SCPI Spécialisées	1 079	813	-24,6%
SCPI Diversifiées	953	1 087	+14,0%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	6 142	4 977	-19,0%

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 12 février 2019

Actif global¹

Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 51,60 milliards d'euros, soit une augmentation de 11,6% par rapport à la fin 2017.

Capitalisation 2018	2017 Millions €	2018 Millions €	Variations
SCPI Bureaux	32 350	35 402	+9,4%
SCPI Commerces	7 417	7 808	+5,3%
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	+34,8%
SCPI Diversifiées	4 084	5 200	+27,3%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	46 215	51 597	+11,6%

Performance¹

En 2018, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,35% (contre 4,43% en 2017). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82%) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires. Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64% par rapport aux emprunts d'État à 10 ans).

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2017	2018	2017	2018
SCPI Bureaux	4,32%	4,18%	+2,04%	+0,80%
SCPI Commerces	4,53%	4,48%	+1,05%	+0,09%
SCPI Spécialisées	4,94%	4,61%	+2,25%	+3,48%
SCPI Diversifiées	5,05%	5,30%	+1,95%	+0,70%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	4,43%	4,35%	+1,88%	+0,82%

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 12 février 2019

Le marché de l'immobilier

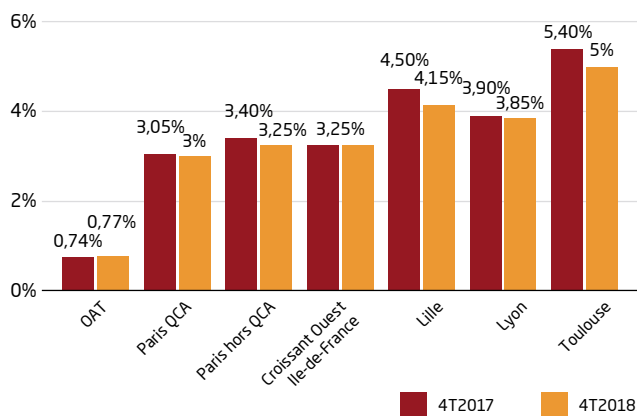
Marché de l'investissement

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.



Marché locatif en Ile-de-France

En Ile-de-France, 2 504 400 m² 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 m²) et constituent un socle de marché.

L'offre à un an poursuit sa diminution (-8% sur un an) mais maintient un niveau élevé de m² disponibles : 4 millions de m² disponibles constaté au 1^{er} 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 €/m² dans le QCA et 540 €/m² à La Défense. Seul le Croissant Ouest voit son loyer prime augmenter de +8% et se situe aux alentours de 465 €/m².

Sources : BNP Real Estate et Cushman & Wakefield

Marché locatif en régions

Avec près de 1 790 000 m² 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 m² -> 5 000 m²) avec une progression de +12%.

Les villes de Lyon et Lille restent en tête du classement avec 331 000 m² (+23% par rapport à 2017) et 280 000 m² (+30%) placés. La ville de Toulouse récupère la troisième place avec 178 000 m² placés.

Le marché bordelais accuse une légère baisse avec 149 000 m² 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
m² placés en 2018	331 000	280 000	178 000	149 000
Offre disponible en m²	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 €/m², Lille 240 €/m² et Toulouse 220 €/m². Quant à la région bordelaise, la valeur locative « prime » reste stable et s'établit à 200 €/m².

Rapport de la Société de Gestion

Introduction

L'année 2018 a été marquée par la distribution des revenus à hauteur de 8,30 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,15%, et par une collecte totale de 32,05 m€, conduisant ainsi la capitalisation de la Société à près de 91 m€. Pour rappel, en 2017, la Société avait distribué des revenus à hauteur de 8,46 € par part correspondant à un taux de distribution de 4,23% et avait atteint une capitalisation de 56 m€ avec une collecte de 31,39 m€.

Fort de cette collecte, 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.

Perspectives et enjeux 2019

La SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra la mise en œuvre de sa politique d'investissement au cours de l'année 2019.

ATREAM a étudié des opportunités d'investissement en régions, en privilégiant des emplacements au sein de zones tertiaires établies. Les actifs ciblés sont des immeubles de bureaux récents présentant des états locatifs stables avec des preneurs solides. Des processus d'acquisition sont avancés sur les marchés de Toulouse et de Bordeaux et pourraient se concrétiser par la signature de promesses de vente au deuxième trimestre.

Les lots de copropriété dépendant de l'immeuble sis 12 rue d'Isly à Paris 8^e ont été commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2019. Une offre a été acceptée au prix de 2 015 000 € net vendeur, soit 13 200 €/m². La date de signature de la promesse de vente est envisagée courant mai 2019.

Capital et marché des parts

L'ouverture du capital au public a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 28 décembre 2015. La date d'ouverture de la souscription a ainsi été fixée au 5 janvier 2016.

En 2018, 160 231 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

Marché des parts	2015	2016	2017	2018
Souscriptions de la période	13 578 400 €	13 541 000 €	31 385 000 €	32 046 200 €
Nombre de parts souscrites sur la période	67 892	67 705	156 925	160 231
Nombre total de parts en fin de période	67 892	135 597	292 522	452 753
Montant nominal souscrit	10 183 800 €	10 155 750 €	23 538 750 €	24 034 650 €
Prime d'émission souscrite	3 394 600 €	3 385 250 €	7 846 250 €	8 011 550 €
Nombre de retraits sur la période	0 €	0 €	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0
Nombre de parts moyen de la période	5 067	96 612	178 610	357 621

Pour rappel, suite aux décisions de l'Assemblée Générale mixte du 29 juin 2018, le capital social maximum statuaire, 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 €.

Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis trois immeubles de bureaux au cours de l'exercice.



BOULOGNE-BILLANCOURT
159 Gallieni
(acquis le 22/03/2018)

- **Adresse :**
159 rue Gallieni
92100 Boulogne-Billancourt
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 559 m²



PARIS
ARCADE
(acquis le 05/11/2018)

- **Adresse :**
60 rue de l'Arcade
75008 Paris
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 1 182 m²



VILLENEUVE D'ASCQ
VILOGIA
(acquis le 19/06/2018)

- **Adresse :**
197 rue du 8 Mai 1945
59650 Villeneuve d'Ascq
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 2 532 m²

Arbitrages de l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI CARAC a cédé deux agences bancaires situées en région (Montpellier et Hendaye). La vente est intervenue le 26 avril 2018 au prix de 900 000 € net vendeur.

La plus-value nette de cette vente s'établit à 170 868 €.

Gestion du patrimoine

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de 3 461 467 € correspondant :

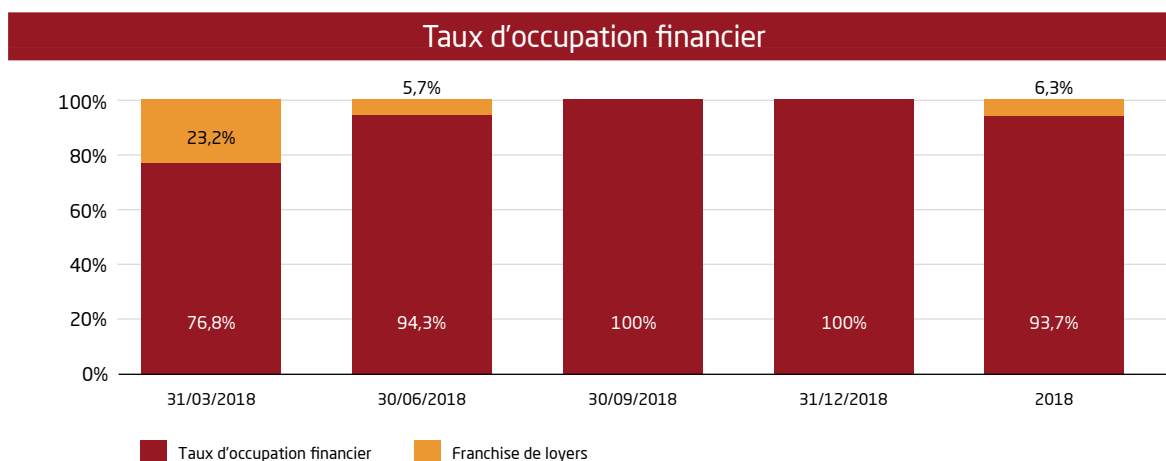
- à l'intégralité des loyers 2018 des actifs détenus en direct par la SCPI ;
- à l'intégralité des loyers 2018 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçue sur les actifs Décathlon, Ravezies et Le Pyramide ;
- à 30% de la quote-part des loyers 2018 perçus par la SCI Woodparc.

En date du 31 décembre 2018, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99,97%.

Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par la SCPI est de 100 %.

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 100% à fin 2018.

Le taux d'occupation financier global 2018 atteint 93,7% 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.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Au cours de l'année 2018, 5 renouvellements de baux ont été signés. Ces renouvellements concernent principalement les locataires de l'actif sis à Lanta.

Un nouveau bail dérogatoire de 12 mois a également été signé avec le locataire Roomescape sur l'actif sis à Boulogne, acquis le 22 mars 2018.

Contentieux

La SCI du Trésor, acquéreur de l'agence bancaire de Montpellier, cédée le 26 avril 2018, a assigné la SCPI CARAC 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. Cette dernière a toutefois la possibilité de faire appel des conclusions dans les deux mois qui suivent.

Travaux sur le patrimoine

La Société n'a pas réalisé de travaux sur l'exercice.

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 2018, le plan de travaux des actifs est le suivant :

En €	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Gros entretien	4 800 €	10 700 €	30 808 €	10 808 €	25 309 €	82 425 €

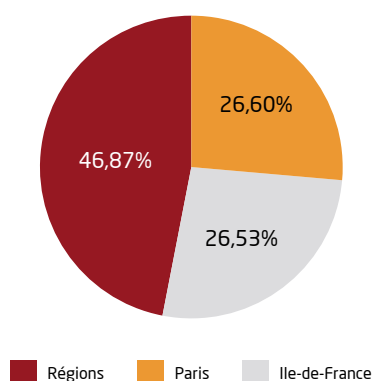
Ce plan glissant est révisé chaque année.

Aucune restructuration lourde n'est actuellement prévue sur le patrimoine.

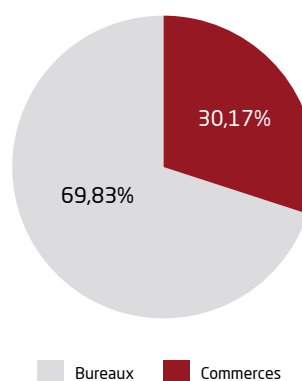
Répartition du patrimoine

Suite aux acquisitions des immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt, Villeneuve d'Ascq et à Paris, le portefeuille présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France (53%) et les régions (47%) et, entre bureaux (70%) et locaux commerciaux de centre-ville (30%).

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Expertises

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 26 novembre 2015, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2018, 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 86 391 000 € hors droits.

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 26/11/2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

Valeurs de la SCPI Carac Perspectives Immo

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) majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable	31.12.2017	31.12.2018
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	55 377 641,86 €	83 078 971,01 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	107 501,71 €	1 048 025,18 €
Valeur comptable	55 485 143,57 €	84 126 996,19 €
<i>Valeur comptable par part</i>	<i>189,68 €</i>	<i>185,81 €</i>

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	31.12.2017	31.12.2018
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	55 178 922,40 €	86 715 857,57 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	187 555,62 €	1 144 564,09 €
Valeur de réalisation	55 366 478,02 €	87 857 421,66 €
<i>Valeur de réalisation par part</i>	<i>189,27 €</i>	<i>194,05 €</i>

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.

Valeur de reconstitution	31.12.2017	31.12.2018
Valeur de réalisation	55 366 478,02 €	87 857 421,66 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	4 861 334,00 €	7 931 282,00 €
Commission de souscription	1 229 139,02 €	1 954 871,50 €
Valeur de reconstitution	61 456 951,04 €	97 743 575,16 €
<i>Valeur de reconstitution par part</i>	<i>210,09 €</i>	<i>215,89 €</i>

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).



Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 200 €. Il 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 50 € 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, soit 196 € à la date du présent rapport.

Performance

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende brut de 8,30 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,15% en 2018.

Distribution	2017	2018
1 ^{er} trimestre	1,88 €	1,81 €
2 nd trimestre	1,82 €	2,24 €
3 ^e trimestre	2,50 €	1,97 €
4 ^e trimestre	2,26 €	2,28 €
Total de la distribution	8,46 €	8,30 €
Taux de distribution sur valeur de marché	4,23%	4,15%

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

Par part ayant jouissance sur l'exercice	2015		2016		2017		2018	
	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	0,10 €	98%	5,92 €	57%	5,38 €	52%	4,55 €	52%
Produits financiers liés aux participations	- €	0%	4,42 €	43%	4,95 €	48%	4,18 €	48%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €	2%	0,05 €	1%	- €	0%	- €	0%
TOTAL DES REVENUS	0,10 €	100%	10,39 €	100%	10,33 €	100%	8,73 €	100%
CHARGES								
Commission de gestion	0,03 €	33%	0,77 €	7%	0,70 €	7%	0,48 €	6%
Autres frais de gestion	0,32 €	312%	0,63 €	6%	0,33 €	3%	0,15 €	2%
Autres charges non récupérées	- €	0%	0,51 €	5%	0,48 €	5%	0,30 €	3%
Sous-total charges externes	0,36 €	345%	1,90 €	18%	1,52 €	15%	0,93 €	10,68%
Charges financières	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Amortissement net	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Provisions nettes	- €	0%	0,60 €	6%	0,12 €	1%	0,05 €	1%
Sous-total charges internes	- €	0%	0,60 €	6%	0,12 €	1%	0,05 €	0,53%
TOTAL DES CHARGES	0,36 €	345%	2,50 €	24%	1,64 €	16%	0,98 €	11%
RÉSULTAT COURANT	-0,25 €	-245%	7,89 €	76%	8,69 €	84%	7,75 €	89%
Produits exceptionnels	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Charges exceptionnelles	- €	0%	- €	0%	- €	0%	0,03 €	0%
RÉSULTAT NET COMPTABLE	-0,25 €	-245%	7,89 €	76%	8,69 €	84%	7,72 €	88%
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,25 €	-245%	-0,19 €	-2%	-0,88 €	-8%	0,15 €	2%
Plus-values immobilières distribuées	- €	0%	- €	0%	- €	0%	0,48 €	5%
Revenus distribués avant PLPS*	- €	0%	7,70 €	74%	7,82 €	76%	8,35 €	96%
Revenus distribués après PLPS*	- €	0%	7,70 €	74%	7,82 €	76%	8,35 €	96%

* Prélèvement libératoire et prélèvements sociaux

Emploi des fonds

	2015	2016	2017	2018
Sommes non investies à l'ouverture	0 €	117 648 €	10 502 €	-3 114 €
Fonds collectés	13 578 400 €	13 541 000 €	31 385 000 €	32 046 200 €
Commission de souscription	-271 568 €	-270 820 €	-627 700 €	-640 924 €
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	623 482 €
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €
Acquisitions d'immeubles	-4 017 412 €	-12 092 324 €	- €	-28 505 708 €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-8 306 492 €	1 464 €	-17 992 535 €	-185 991 €
Frais d'acquisition des immobilisations	-619 685 €	-1 181 675 €	-205 522 €	-2 713 681 €
Financement des filiales	-245 594 €	-104 792 €	-12 572 859 €	233 228 €
Sommes non investies à la clôture	117 648 €	10 502 €	-3 114 €	853 492 €

Taux d'investissement de la collecte nette cumulée : 99,04%.

Frais supportés

Frais supportés	31.12.2017			31.12.2018		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	627 700 €	- €	627 700 €	640 924 €	- €	640 924 €
Commission de gestion	125 441 €	75 982 €	201 423 €	172 487 €	181 617 €	354 104 €
Commission d'acquisition ou de cession	180 090 €	273 720 €	453 810 €	461 186 €	- €	461 186 €
Commission de suivi et de pilotage des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rémunérations de la Société de Gestion	933 231 €	349 702 €	1 282 933 €	1 274 596 €	181 617 €	1 456 214 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	23 794 €	1 309 635 €	1 333 429 €	2 352 585 €	- €	2 352 585 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	23 794 €	1 309 635 €	1 333 429 €	2 352 585 €	0 €	2 352 585 €
Honoraires de Commissaires aux comptes	15 920 €	- €	15 920 €	9 544 €	- €	9 544 €
Autres honoraires	46 916 €	10 595 €	57 511 €	34 007 €	59 437 €	93 443 €
Autres frais	14 152 €	4 562 €	18 714 €	9 673 €	3 362 €	13 036 €
Frais généraux	76 988 €	15 157 €	92 145 €	53 224 €	62 799 €	116 023 €
Total des frais	1 034 013 €	1 674 494 €	2 708 507 €	3 680 405 €	244 416 €	3 924 822 €

Les rémunérations versées par la SCPI Carac Perspectives Immo à la Société de Gestion ATREAM 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 ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité des Marchés Financiers.



Complément 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.

Les revenus/déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 :

Personnes physiques	31.12.2018
Revenu brut	1 773 836 €
Autres charges déductibles	-449 061 €
Revenus ou déficits parts de SCI	1 029 172 €
Revenu net	2 353 997 €
<i>Revenu net par part</i>	<i>6,58 €</i>

Personnes morales	31.12.2018
Bénéfice / perte comptable	2 761 068 €
Réintégration	405 670 €
Déductions	-993 118 €
Résultat fiscal	2 173 620 €
<i>Revenu net par part</i>	<i>4,80 €</i>

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2018 et d'impôt sur la fortune immobilière 2019 a été adressé à chacun des associés.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

	01.01.2019
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	196,00 €
Valeur IFI - Résident	188,09 €
Valeur IFI - Non résident	188,09 €

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)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					39	0					19
Montant total des factures concernées	0 €	8 501 €	0 €	72 066 €	14 €	80 581 €	0 €	11 040 €	6 310 €	19 874 €	8 909 €	46 133 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0%	0,20%	0%	1,69%	0%	1,89%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0	0,32%	0,18%	0,58%	0,26%	1,34%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes de créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues				N/A								N/A
Montant total des factures exclues				N/A								N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
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.					

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.

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.

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 délégataire du contrôle interne.

Le délégataire 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.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris 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, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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.

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.

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 2018, 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

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, les mandats des membres arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale relative au 3^e exercice social complet de la société, soit lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Capital et marché des parts

SCPI Carac Perspectives Immo enregistre une collecte globale nette de 30 046 200 €, soit 160 231 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI Carac Perspectives Immo a acquis un immeuble de bureaux situé à Boulogne-Billancourt (10,2 m€ AEM le 22 mars 2018), un immeuble de bureaux à Villeneuve d'Ascq (6,2 m€ AEM le 19 juin 2018) ainsi que deux immeubles de bureaux à Paris (14,2 m€ AEM le 5 novembre 2018).

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.

Votre SCPI Carac Perspectives Immo a également procédé à la cession de deux actifs immobiliers (le 26 avril 2018) pour un prix de 900 000 € net vendeur, réalisant une plus-value de 170 868 €.

Ce patrimoine a présenté un taux d'occupation financier annuel moyen de 93,72% en lien avec les mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs.

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 2 761 068,40 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2018 à hauteur de 8,30 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,15%.

Perspectives 2019

L'année 2019 sera encore une fois consacrée à la poursuite de la politique d'investissement.

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.

Projets de résolution

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,
Mutuelle d'épargne, de retraite
et de prévoyance Carac, représentée par
Monsieur Claude Tarall

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

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 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 1^{er} 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénables des immeubles locatifs » 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 des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » 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 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 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.441-4 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 civile de placement immobilier 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.

Fait à Courbevoie, le mercredi 13 juin 2018,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan



Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31.12.2018

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire 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.

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

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.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 percevra une commission de souscription d'un taux maximum de 2% HT (2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription. 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 2018, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 640 924,00 €, 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 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 fixes, est dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement et indirectement par la Société SCPI Carac Perspectives Immo :

Assiette	Valeur du patrimoine (millions d'euros)			
	Jusqu'à 19,99 M€	Entre 20 et 39,99 M€	Entre 40 et 49,99 M€	50 M€ et au-delà
Produits locatifs hors taxes encaissés + 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 2018, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 172 486,70 € au titre de cette commission.

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 Société ;
- 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 d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la Société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 444 985,62 € montant prélevé sur la prime d'émission et une commission de cession d'un montant de 16 200,00 €.

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.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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^{er} 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, en application de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article VIII des présents Statuts, calculée au taux de 6,25% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

Fait à Courbevoie, le mercredi 13 juin 2018,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan



Comptes annuels au 31 décembre 2018

État du patrimoine

En €	31.12.2017		31.12.2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	16 109 736,00	17 540 000,00	43 991 962,00	49 010 000,00
Terrains et constructions locatives	16 109 736,00	17 540 000,00	43 991 962,00	49 010 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-80 053,91	0,00	-96 538,91	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
Gros entretiens	-80 053,91	0,00	-96 538,91	0,00
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	26 297 691,71	24 668 708,25	26 280 162,71	24 896 011,27
Immobilisations financières contrôlées	26 297 691,71	24 668 708,25	26 280 162,71	24 896 011,27
TOTAL I (Placements immobiliers)	42 327 373,80	42 208 708,25	70 175 585,80	73 906 011,27
Immobilisations financières	12 970 214,15	12 970 214,15	12 806 846,30	12 806 846,30
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	12 970 214,15	12 970 214,15	12 806 846,30	12 806 846,30
TOTAL II (Immobilisations financières)	12 970 214,15	12 970 214,15	12 806 846,30	12 806 846,30
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	6 222,82	6 222,82	6 343,21	6 343,21
Immobilisations financières autres que les titres de participations	6 222,82	6 222,82	6 343,21	6 343,21
Créances	1 062 148,18	1 062 148,18	1 399 702,64	1 399 702,64
Locataires et comptes rattachés	110 484,38	110 484,38	302 067,60	302 067,60
Autres créances	951 663,80	951 663,80	1 097 635,04	1 097 635,04
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités	653 949,26	653 949,26	2 224 986,59	2 224 986,59
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	653 949,26	653 949,26	2 224 986,59	2 224 986,59
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 722 320,26	1 722 320,26	3 631 032,44	3 631 032,44
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	-1 534 764,64	-1 534 764,64	-2 486 468,35	-2 486 468,35
Dettes financières	-183 301,14	-183 301,14	-482 534,60	-482 534,60
Dettes d'exploitation	-624 031,23	-624 031,23	-645 866,63	-645 866,63
Dettes diverses	-727 432,27	-727 432,27	-1 358 067,12	-1 358 067,12
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-1 534 764,64	-1 534 764,64	-2 486 468,35	-2 486 468,35
Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V (comptes de régularisation)	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	55 485 143,57		84 126 996,19	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		55 366 478,02		87 857 421,66

Variation des capitaux propres

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distribution	Situation au 31.12.2018
Capital					
Capital souscrit	43 878 300,00	0,00	24 034 650,00	0,00	67 912 950,00
Capital en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	14 626 100,00	0,00	8 011 550,00	0,00	22 637 650,00
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	-3 176 969,55	0,00	-3 349 594,62	0,00	-6 526 564,17
Écarts d'évaluation					
Écart de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	170 868,00	-170 868,00	0,00
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	1 283,22	156 429,90	0,00	0,00	157 713,12
Résultat de l'exercice précédent	1 552 433,36	-1 552 433,36	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	2 761 068,40	0,00	2 761 068,40
Acomptes sur distribution	-1 396 003,46	1 396 003,46	0,00	-2 815 821,16	-2 815 821,16
Total général	55 485 143,57	0,00	31 628 541,78	-2 986 689,16	84 126 996,19

Compte de résultat

En €	31.12.2017	31.12.2018
Produits immobiliers (I)	2 010 801,27	3 443 566,69
Loyers	960 388,70	1 625 523,03
Charges facturées	243 390,63	484 034,15
Produits des participations contrôlées	783 971,45	1 308 965,96
Produits annexes	0,00	0,00
Reprises de provisions	0,00	0,00
Transferts de charges immobilières	23 050,49	25 043,55
Charges de l'activité immobilière (II)	374 858,98	633 215,37
Charges ayant leur contrepartie en produits	243 390,63	484 034,15
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	48 404,27	74 174,72
Dotations aux provisions pour gros entretiens	21 964,91	16 485,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	61 099,17	58 521,50
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 635 942,29	2 810 351,32
Produits d'exploitation (I)	833 223,18	3 454 697,12
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	833 221,64	3 454 694,62
Reprises de provisions pour créances douteuses	1,54	2,50
Charges d'exploitation (II)	1 017 484,43	3 680 405,47
Commissions de la Société de Gestion	125 440,92	633 672,32
Charges d'exploitation de la société	46 859,13	43 550,79
Diverses charges d'exploitation	11 962,74	9 673,36
Commission de souscription	627 700,00	640 924,00
Frais d'acquisitions	205 521,64	2 352 585,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	0,00	0,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-184 261,25	-225 708,35
Produits financiers (I)	100 752,32	181 305,43
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	100 752,32	186 382,06
Autres produits financiers	0,00	-5 076,63
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Charges financières (II)	0,00	0,00
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
Résultat financier C = (I-II)	100 752,32	181 305,43
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	4 880,00
Charges exceptionnelles	0,00	4 880,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0,00	-4 880,00
Résultat net (A+B+C+D)	1 552 433,36	2 761 068,40

Faits significatifs 2018

Acquisitions

En date du 31 décembre 2018, la société a procédé à l'acquisition de 3 immeubles de bureaux.

Règles et méthodes comptables

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.

Les comptes de l'exercice 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 L.1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} 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 (État 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 : à 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. À 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...).

Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien 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 vénale 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 France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 26 novembre 2015.

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.

Valeurs vénale 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 vénale 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 valorisées 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 tous 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 €	31.12.2017		31.12.2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	16 109 736,00	17 540 000,00	43 991 962,00	49 010 000,00
Commerces	16 109 736,00	17 540 000,00	43 991 962,00	49 010 000,00
Bureaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Participations financières	39 267 905,86	37 638 922,40	39 087 009,01	37 702 857,57
Immobilisations financières contrôlées	26 297 691,71	24 668 708,25	26 280 162,71	24 896 011,27
Compte courant	12 970 214,15	12 970 214,15	12 806 846,30	12 806 846,30
Total placements immobiliers	55 377 641,86	55 178 922,40	83 078 971,01	86 712 857,57

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition
Saint-Michel	16 Grande rue Saint-Michel 31000 Toulouse	Régions	Commerces	603 m²	23/12/2015	100,00%	1 838 681 €	65 454 €
Lanta	1 route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 728 m²	23/12/2015	100,00%	1 518 731 €	137 033 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421 m²	23/12/2015	100,00%	660 000 €	60 098 €
Agence Charenton-le-Pont	144 rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	174 m²	27/07/2016	100,00%	1 042 460 €	104 240 €
Agence Levallois-Perret	26 rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Ile-de-France	Commerces	510 m²	27/07/2016	100,00%	2 576 813 €	247 672 €
Agence Levallois-Perret	9 rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Ile-de-France	Commerces	147 m²	27/07/2016	100,00%	928 254 €	101 072 €
Agence Paris	5 rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	585 m²	27/07/2016	100,00%	5 715 517 €	541 261 €
Agence Rueil-Malmaison	10 boulevard du Maréchal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	236 m²	27/07/2016	100,00%	1 205 798 €	119 506 €
Boulogne Galieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne- Billancourt	Ile-de-France	Bureaux	1 559 m²	22/03/2018	100,00%	9 500 000 €	845 043 €
Vilogia Villeneuve d'Asq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Asq	Régions	Bureaux	2 532 m²	19/06/2018	100,00%	5 800 000 €	661 947 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182 m²	05/11/2018	100,00%	11 914 041 €	1 091 072 €
Isly	12 rue d'Isly 75008 Paris	Paris	Bureaux	152 m²	05/11/2018	100,00%	1 291 667 €	115 619 €
Sous-total détention directe				10 828 m²			43 991 962 €	4 090 016 €
SCI Immo Sport Décathlon	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	4 487 m²	23/12/2015	99,99%	8 305 157 €	357 100 €
SCI Immo Sport Ravezie	6 place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366 m²	19/07/2017	99,99%	11 258 000 €	1 227 749 €
SCI Immo Sport Malakoff	36-38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Ile-de-France	Bureaux	1 889 m²	06/12/2017	99,99%	6 990 000 €	680 820 €
SCI Woodparc Woodparc	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 204 m²	13/12/2017	30,00%	10 228 388 €	205 522 €
Sous-total détention indirecte				13 946 m²			36 781 545 €	2 471 191 €
Total				24 774 m²			80 773 507 €	6 561 207 €

Variations des immobilisations

En €	31.12.2017	31.12.2018
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	16 109 736	16 109 736
Cession MONTPELLIER - 1 boulevard Victor Hugo, Montpellier	-	-289 986
Cession HENDAYE - 5 avenue des Allées, Hendaye	-	-333 496
Acquisition BOULOGNE - 159 rue Gallieni	-	9 500 000
Acquisition VILLENEUVE D'ASCQ - rue du 8 Mai 1945	-	5 800 000
Acquisition PARIS - 60 rue de l'Arcade	-	11 914 041
Acquisition PARIS - 12 rue d'Isly	-	1 291 667
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	16 109 736	43 991 962
Participations financières et avances en compte courant au début de l'exercice	8 655 543	39 267 906
SCI Immo Sport	12 804 709	-17 529
SCI Woodpark	5 187 826	-
Comptes courants	12 619 828	-163 368
Participations financières et avances en compte courant à la fin de l'exercice	39 267 906	39 087 009
Total placements immobiliers	55 377 642	83 078 971

Décomposition des créances

En €	31.12.2017	31.12.2018
Créances locataires	48 625,68	55 360,92
Factures à établir locataires	61 858,70	246 706,68
Créances douteuses	-	-
Sous-total créances locataires	110 484,38	302 067,60
État et autres collectivités	226 236,41	475 329,64
Autres débiteurs	405 544,81	622 305,40
Syndics et administrateurs de bien	319 882,58	-
Charges constatées d'avance	-	-
Sous-total autres créances	951 663,80	1 097 635,04
Total des créances	1 062 148,18	1 399 702,64

État des amortissements et provisions

Détail des amortissements provisions	31.12.2017	Dotation	Reprise	31.12.2018
Amortissements	-	-	-	-
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	80 053,91	16 485,00	-	96 538,91
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Provision pour créances douteuses	-	-	-	-
Sous-total provisions	80 053,91	16 485,00	0,00	96 538,91
Total	80 053,91	16 485,00	0,00	96 538,91

Décomposition des dettes

En €	31.12.2017	31.12.2018
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Locataires créditeurs	-	-
Dépôt de garantie reçus	183 301,14	482 534,60
Fournisseurs et comptes rattachés	810 022,23	645 866,63
États et autres collectivités	82 766,15	38 172,38
Autres créditeurs	3 433,32	1 319 894,74
Produits constatés d'avance	455 241,80	-
Sous-total autres dettes	1 534 764,64	2 486 468,35
Total des dettes	1 534 764,64	2 486 468,35

Détail des emprunts

La Société n'a contracté aucun emprunt.

Capitaux propres

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 a été affecté à hauteur de 157 713,12 € en compte de report à nouveau et 1 396 003,46 € à titre de distribution aux associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale mixte du 29 juin 2018.

Résultat financier

Le résultat financier est uniquement composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Woodparc par la Société.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est uniquement composé de charges liées à des mesures conservatoires prises sur l'immeuble Lanta.

Engagements donnés ou reçus

Engagement reçu : garantie de passif donnée par le vendeur des parts de la SCI Immo Sport jusqu'au 31 décembre 2018.

Projet des résolutions

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

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2018 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2018 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 en 2018 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2018 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- 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 ;
- Renouvellement du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

1^{re} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux

comptes, approuve les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos 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.

2^e résolution : 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.

3^e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de
2 761 068,40 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de
157 713,12 €
- constitue un bénéfice distribuable de
2 918 781,52 €
- et décide de l'affecter :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de
2 815 821,16 €
correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés ;
 - au compte « Report à nouveau » à hauteur de
102 960,36 €

4^e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable :
84 126 996,19 €, soit 185,81 € par part ;
- valeur de réalisation :
87 857 421,66 €, soit 194,05 € par part ;
- valeur de reconstitution :
97 743 575,16 €, soit 215,89 € par part.

5^e résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 170 868 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

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.

6^e 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.

7^e 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.

8^e résolution : Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale rappelle :

- qu'en application de l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, l'assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de Surveillance ;
- que l'article XXI des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par ledit article ;
- que le Conseil de Surveillance est actuellement composé de neuf membres ;

et, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 9 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI et de la vacance de trois postes à pourvoir, décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

9^e 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 ATREAM, 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.

10^e résolution : Pouvoirs en vue des 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.





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
815 266 317 RCS Paris



ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 euros.

503 740 433 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité
de Société de Gestion de portefeuille
le 15 avril 2013 sous le numéro
GP-13000011.

Vos contacts

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

Site Internet

www.atream.com

AMF

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