

Rapport Annuel 2019



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 social maximal

100 000 000 €

GÉRANT

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 256 600 €, 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 Général Adjoint - Gestion d'actifs :
Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint - Gestion des Fonds :
Benjamin Six

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
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux



Avant-propos

Objectif de gestion

L'objectif de gestion du support Carac Perspectives Immo est de dégager une performance brute (avant frais de gestion) 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 5% 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 2019

DONNÉES FINANCIÈRES

Actif net ajusté	164 863 216,85 €
Valeur liquidative au 31/12/2019	115,486 €
Valeur de souscription au 26/12/2019	115,472 €
Nombre de parts	1 427 556,803144 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	393 521,669531 parts
Capital social	71 377 840 €
Capitalisation	153 500 000 €

DONNÉES PATRIMONIALES

Poche Carac Perspectives Immo	69,60 % 112 017 208 €
Poche multigestion	3,26 % 5 242 033 €
Poche co-investissement	8,80 % 14 163 110 €
Liquidités et autres actifs	18,34 % 29 521 129 €

DONNÉES COMPTABLES

Capitaux propres comptables	161 038 295 €
Résultat	3 313 712 €

PERFORMANCES - ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

3 mois (26/09/2019 - 26/12/2019)	+0,24 %
6 mois (27/06/2019 - 26/12/2019)	+0,84 %
1 an (27/12/2018 - 26/12/2019)	+4,73 %
Création	+15,47 %



Sommaire

Chiffres-clés au 31 décembre 2019	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 aux comptes sur les conventions réglementées	27
Comptes annuels au 31 décembre 2019	28
Projet des Résolutions.....	36

Le marché de l'immobilier

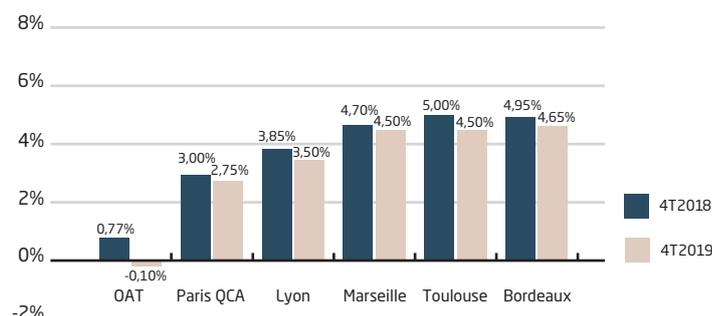
Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2019, l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, services, locaux d'activité et logistique) a atteint un volume de 41,5 milliards d'euros, en hausse de près de 20% par rapport à 2018. Ce résultat s'explique par un contexte économique caractérisé par des taux financiers bas et un marché porté par l'attrait des investisseurs internationaux sur le territoire francilien.

Avec 25 milliards d'euros investis, soit une hausse de +8,7% par rapport à 2018, les Bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs et concentrent 60% des montants engagés, principalement concentrés en Île-de-France (+8% par rapport à 2018). Paris QCA concentre la moitié des investissements d'Île-de-France.

L'investissement en Commerce représente 6,1 milliards d'euros, soit une hausse de +37% par rapport à 2018. Cette progression est principalement due à des transactions réalisées en pied d'immeuble dans les centres villes. La vente emblématique du flagship Nike sur les Champs Élysées pour plus de 600 millions d'euros et le portefeuille Leonardo avenue Montaigne pour 250 millions d'euros illustrent les transactions réalisées en 2019.

Le taux de rendement « prime » bureaux à Paris s'est compressé au cours de l'année, et s'établit en dessous des 3% à fin 2019. Les taux « prime » Bureaux en région ont connu des baisses significatives (4,50% à Toulouse vs 5% en 2018 - 4,50% à Marseille vs 4,70% en 2018). Quant au taux « prime » Commerce, il s'établit à 2,5% à Paris.



Marché locatif en Île-de-France

En Île-de-France, 2 316 500 m² ont été commercialisés, soit en baisse de -10% sur un an. Ce constat est à nuancer puisque l'Île-de-France se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200 m²).

Ce repli touche en particulier le créneau des grandes surfaces (> 5000 m²), en baisse de -14% avec 72 transactions contre 83 un an plus tôt. Les grandes transactions, telle que la signature COJO Paris 2024 sur l'immeuble Pulse à Saint-Denis (24 000 m²), limitent cette baisse.

Les petites et moyennes surfaces connaissent une baisse de -7% par rapport à 2018. Toutefois, avec près de 1 444 millions de m² placés, elles se maintiennent au-dessus de leur moyenne décennale.

La dynamique du coworking se poursuit en 2019 avec près de 180 000 m² placés sur l'ensemble de l'Île-de-France, soit en hausse de +38% sur un an.

L'offre à un an atteint 4,2 millions de m², soit une hausse de +4% par rapport à 2018, avec une augmentation des locaux neufs et restructurés (+28% sur un an).

Le taux de vacance poursuit également sa baisse et atteint son niveau le plus bas en 10 ans avec une moyenne francilienne de 5%. La Capitale affiche un taux de disponibilité historiquement bas avec 2,2% (vs 2,5% à fin 2018).

Les valeurs locatives « prime » sont restées stables en 2019 : 540 €/m² à la Défense et de 460€/m²/an sur le Croissant Ouest. Le loyer prime pour Paris QCA est supérieur à 800 €/m² à fin 2019.

Source : BNP Real Estate

Marché locatif en régions

Avec près de 1 938 800 m² placés en 2019, le marché des bureaux en régions finit l'année avec une hausse de +8% par rapport à 2018.

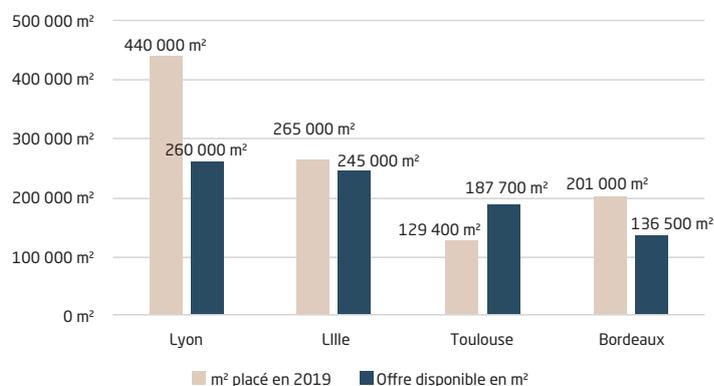
A l'instar du marché francilien, le dynamisme du marché en régions a été porté par un grand nombre de deals supérieur à 5 000 m², 43 transactions représentant 449 000 m² contre 349 000 m² un an plus tôt.

La hausse de la demande placée est liée à une hausse de transactions dans les bureaux neufs.

Les villes de Lyon et Lille dominent le classement avec un volume record de m² placés (440 000 m² placés, soit +32% par rapport à 2018 pour Lyon et 265 000 m², soit -6% par rapport à 2018 pour Lille). La ville de Toulouse est en baisse, après une année record en 2018, avec 129 400 m² placés en 2019 contre 178 000 m² placés en 2018.

Le marché bordelais dépasse pour la première fois la barre des 200 000 m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la troisième marche du podium, derrière Lyon et Lille.

Sources : BNP Real Estate, JJI et OTIE



Les valeurs locatives « prime » sont en légère hausse dans un contexte économique où l'offre de qualité se raréfie. A fin 2019, Lyon atteint une valeur locative « prime » de 325 €/m², Lille 250 €/m² et Toulouse 200 €/m². Quant à la région bordelaise, la valeur locative « prime » reste stable et s'établit à 210 €/m².



Rapport de Gestion

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

Évènements significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, le support a enregistré une collecte de 45 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 153,50 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2019, 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 (100%) ;
- SCI Woodparc, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo (30%) ;
- SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion ;
- SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- SCPI Eurofoncière 2, poche multigestion ;
- SCPI Edissimmo, poche multigestion ;
- SCI Winlit, poche co-investissement ;
- SCI Arcs Panorama Invest, poche co-investissement ;
- De Eemhof Invest B.V., poche co-investissement.

La SCPI Carac Perspectives Immo, par l'intermédiaire de la SCI Immo Sport, a acquis en date du 28 novembre 2019 un immeuble de bureaux d'une surface de 3 492 m² situé à Boulogne-Billancourt représentant un volume d'investissement de 22,8 M€ hors droits & fors frais (HD & HF). Cette acquisition a permis à la SCPI de diversifier l'allocation sectorielle et géographique de son patrimoine et de poursuivre sa politique d'investissement en privilégiant la qualité des emplacements fonciers ainsi que la solvabilité des locataires.

La SCPI Carac Perspectives Immo a procédé à la cession des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris au prix de 2,1 M€ net vendeur et a réalisé une plus-value de 774,333 €.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a souscrit un engagement d'investissement de 5 M€ (7,94% de l'engagement total) dans les murs du Club Med Les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel (SCI Arcs Panorama Invest). Le Club Med

Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1 050 lits). Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 116 M€.

Le support a également investi 5 M€ (7,02% de l'engagement total) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel (De Eemhof Invest B.V.) fin 2019. Le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies » . Le périmètre de l'opération est composé de 340 cottages (sur 651 au total), d'un hôtel de 50 chambres et des infrastructures récréatives (Aqua Mundo). Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

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	45 000 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	393 521,669531
Montant nominal	19 676 083,47 €
Prime d'émission	25 323 916,53 €
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 :

- 118 653 parts de la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- 50 000 parts de la SCI Arcs Panorama Invest ;
- 3 750 001 parts de De Eemhof Invest B.V.

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	571 397	571 406	99,99%	Contrôle
SCI Immo Sport	1	873	0,11%	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 453 581	0,07%	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	10 885 520	0,04%	Participation
SCPI Eurofoncière 2	6 430	998 541	0,64%	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	15 139 152	0,05%	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72%	Participation
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	630 000	7,94%	Participation
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	53 385 001	7,02%	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 2019 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2019 font apparaître un total bilan qui s'élève à 161 112 435 € et un bénéfice comptable de 3 313 712 €.

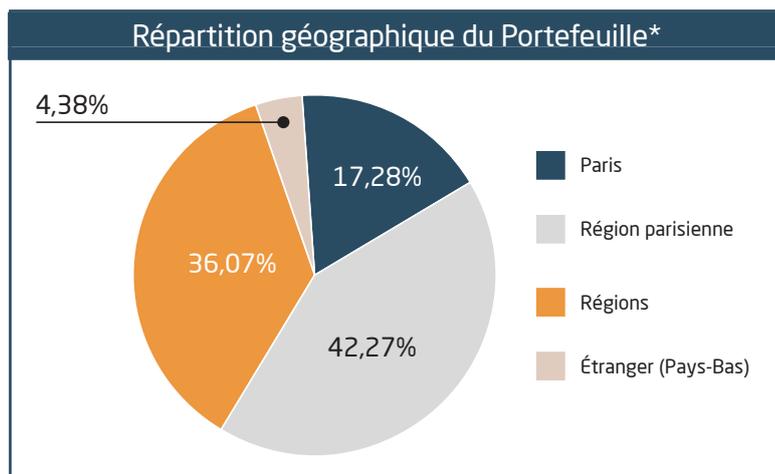
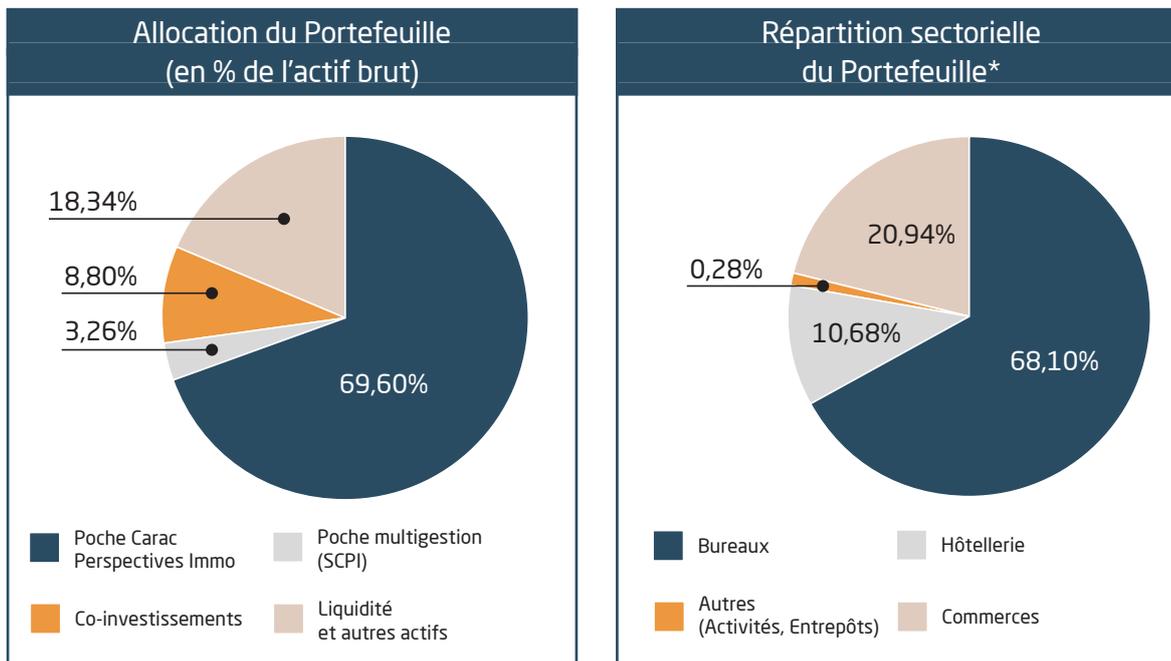
Les produits de la Société s'élèvent à 3 580 480 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI détenues :

Société	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2019
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	3 303 678,68 €
SCI Immo Sport	23/12/15	1 115,18 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01/04/16	43 827,94 €
SCPI Sélectinvest 1	01/01/16	49 333,19 €
SCPI Eurofoncière 2	01/01/17 & 01/02/17	68 489,18 €
SCPI Edissimmo	01/03/17	65 060,92 €
SCI Winlit	08/10/18	48 975,73 €
TOTAL		3 580 480,82 €

Les charges correspondent uniquement aux charges de gestion.

PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Allocation du portefeuille



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

Allocation du portefeuille	Cible	Investissement	Allocation
Poche Carac Perspectives Immo		112 017 207,80 €	69,60%
SCPI Carac Perspectives Immo	Minimum 60%	111 993 812,00 €	69,59%
SCI Immo Sport		23 395,80 €	0,01%
Poche multigestion		5 242 033,02 €	3,26%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	Entre 0% et 20%	1 138 095,31 €	0,71%
SCPI EDISSIMMO		1 526 765,76 €	0,95%
SCPI Sélectinvest 1		1 086 440,75 €	0,68%
SCPI Eurofoncière 2		1 490 731,20 €	0,93%
Co-investissement	Entre 0% et 20%	14 163 110,22 €	8,80%
SCI Winlit		4 163 109,22 €	2,59%
SCI Arcs Panorama Invest		5 000 000,00 €	3,11%
De Eemhof BV		5 000 001,00 €	3,11%
Liquidités et autres actifs	Minium 5%	29 521 128,71 €	18,34%
Liquidités		29 061 723,47 €	18,06%
Autres actifs		459 405,24 €	0,29%
TOTAL		160 943 479,75 €	100,00%

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Carac Perspectives Immo (69,60% de l'actif total) 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).

Le patrimoine Carac Perspectives Immo (SCPI Carac Perspectives Immo)

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Île-de-France (62,98%) et les régions (37,02%) et, entre bureaux (76,04%) et locaux commerciaux de centre-ville (23,96%) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m2)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition
Saint-Michel	16 Grande Rue St-Michel - Toulouse	Régions	Commerces	603	23/12/15	100,00%	1 838 681 €	65 454 €
Lanta	1 route de Caraman Lanta	Régions	Commerces	2 728	23/12/15	100,00%	1 518 731 €	137 033 €
Blagnac	Place de Catalogne Blagnac	Régions	Commerces	421	23/12/15	100,00%	660 000 €	60 098 €
Agence Charenton-le-Pont	144 rue de Paris Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27/07/16	100,00%	1 042 460 €	104 240 €
Agence Levallois-Perret	26 rue de Villiers Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	510	27/07/16	100,00%	2 576 813 €	247 672 €
Agence Levallois-Perret	9 rue Greffulhe Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/16	100,00%	928 254 €	101 072 €
Agence Paris	5 rue de la Pompe - Paris	Paris	Commerces	585	27/07/16	100,00%	5 715 517 €	541 261 €
Agence Rueil-Malmaison	10 bd du Maréchal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Île-de-France	Commerces	236	27/07/16	100,00%	1 205 798 €	119 506 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne-Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 559	22/03/18	100,00%	9 500 000 €	1 056 419 €
Villogia - Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 532	19/06/18	100,00%	5 800 000 €	661 947 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182	05/11/18	100,00%	11 914 041 €	1 091 072 €
Sous-total détention directe				10 676			42 700 295 €	4 185 773 €
SCI Immo Sport - Décathlon	2 boulevard d'Arcole Toulouse	Régions	Commerces	4 487	23/12/15	99,95%	8 305 157 €	357 100 €
SCI Immo Sport - Ravezie	6 place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19/07/17	99,95%	11 258 000 €	1 227 749 €
SCI Immo Sport - Malakoff	36-38 av. Pierre Brosolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 889	06/12/17	99,95%	6 990 000 €	680 820 €
SCI Immo Sport - Les Patios	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault	Île-de-France	Bureaux	3 492	28/11/19	99,99%	22 800 000 €	1 980 159 €
SCI Woodparc - Woodparc	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 204	13/12/17	30,00%	10 228 388 €	205 522 €
Sous-total détention indirecte				17 438			59 581 545 €	4 451 350 €
TOTAL GÉNÉRAL				28 114			102 281 840 €	8 637 123 €

Au cours de l'exercice, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « les Patios », immeuble de bureaux d'une surface de 3 492 m² situé à Boulogne pour un prix de 22,8 M€ hors droits. Un second immeuble à Toulouse était sous promesse au 31 décembre 2019. L'acquisition a été signée le 4 février 2020 pour un prix hors droits de 7 534 000 €.

Le 30 septembre 2019, la SCPI Carac perspectives Immo a cédé des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris (8^{ème} arrondissement) au prix de 2 100 000 € net vendeur, situé à Paris et a réalisé une plus-value de 774 333 €.

À fin 2019, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo, 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 113 200 000 € hors droits.

Situation locative

Au 31 décembre 2019, 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 96,38%.

Le taux d'occupation financier global 2019 atteint 94,10% en raison des mesures d'accompagnement accordées aux locataires : EDF sur Woodparc, ESIC sur Malakoff, A+A et Ofita sur Boulogne Gallieni, ainsi que Ergalis sur Arcades.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Poche co-investissement

Au 31 décembre 2019, la poche co-investissements (8,80% de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (5,69% de l'actif total) et aux Pays-Bas (3,11% de l'actif total) et exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle - SCI WINLIT), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme - SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité - De Eemhof Invest B.V.).

SCI Winlit - Mama Shelter La Défense

En décembre 2018, Carac perspectives Immo a souscrit un engagement de 10 M€ (34,72% de l'engagement total et du capital de la SCI Winlit) aux côtés d'un pool d'investisseurs de premier rang réunis par Aream. La SCI Winlit a acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier, composé d'un bâtiment (R+14) à usage d'hôtel, de 211 chambres totalisant une surface de plancher d'environ 9 727 m² et 58 places de parking localisé au 10 rue Jean Jaurès à Puteaux (Hauts de Seine).

L'immeuble sera exploité en hôtel de catégorie 3 étoiles sous enseigne Mama Shelter dans le cadre d'un bail commercial d'une durée initiale ferme de 12 ans.

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 75 M€.

La livraison de l'ensemble immobilier est prévue au 1^{er} trimestre 2021 pour une ouverture du Mama Shelter au 2nd trimestre 2021.

SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs Panorama

Au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a souscrit un engagement d'investissement de 5 M€ (7,94% de l'engagement total et du capital de la SCI Arcs Panorama Invest) dans les murs du Club Med Les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel. Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4&5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1 050 lits). Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence (Paradiski, deuxième domaine skiable de France) et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver.

Un bail commercial a été conclu avec Club Med pour une durée initiale ferme de 12 ans (échéance 2030).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 116 M€.

De Eemhof Invest B.V. - Center Parcs Domaine de Eemhof

Au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a également investi 5 M€ (7,02% de l'engagement total et du capital de la société De Eemhof Invest) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel. Le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », bénéficiant d'un emplacement d'exception au bord du lac Eemmeer et d'une zone de chalandise dense à proximité d'Amsterdam. Le périmètre de l'opération est composé de 340 cottages (sur 651 au total), d'un hôtel de 50 chambres et des infrastructures récréatives (Aqua Mundo). Ce village de vacances bénéficie de 40 années d'exploitation et intègre des infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » tout en proposant de nombreuses activités (sports nautiques, tennis, équitation, vélo, randonnée...) été comme hiver.

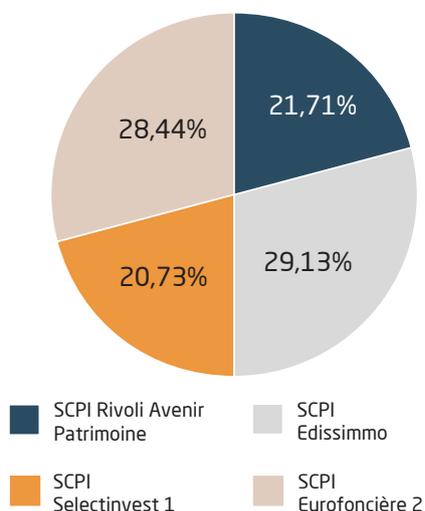
Un bail commercial a été conclu avec le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour une durée initiale ferme de 15 ans (échéance 2034).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

Poche multigestion

La poche multigestion (3,26% de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2019, l'allocation de cette poche est la suivante :



SCPI Eurofoncière 2

Acquisition : novembre 2016

Eurofoncière 2 détient un portefeuille composé de plus de 98 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,73% à Paris et en région parisienne) et en Europe (20,58%).

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2019, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 18,34% 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 minimum 5%.

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,91 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 130 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (76,01%).

SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,56 milliard d'euros investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et région parisienne (75,27% du patrimoine) et en province (20,89%).

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo est la SCPI présentant la plus importante capitalisation des SCPI avec 3,11 milliards d'euros investis dans un patrimoine composé de 129 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (67,90%).

VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation

Le principe de valorisation du support 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 2019

Conformément à la méthodologie de calcul exposée à l'article IX des statuts de la SCI Carac Perspectives Immo, la valeur liquidative au 31 décembre 2019 est détaillée ci-après :

Valeur liquidative	31.12.2019
Immobilisations	131 624 886,43 €
(+) Écart de réévaluation	1 328 303,21 €
= Actif immobilisé (AI)	132 953 189,64 €
Créances d'exploitation	0,00 €
(+) Créances diverses	459 405,24 €
(+) Disponibilités	29 061 723,47 €
= Actif circulant (AC)	29 521 128,71 €
Dettes financières	0,00 €
(+) Dettes d'exploitation	74 139,65 €
(+) Dettes diverses	0,00 €
= DETTES (D)	74 139,65 €
ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)	162 400 178,70 €
Ajustement pour risque d'exigibilité (EC1)	0,00 €
Ajustement pour différence d'estimation (EC2)	5 463 902,78 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie (EC3)	3 000 864,63 €
ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)	164 863 216,85 €
Nombre de parts sociales	1 427 556,803144
Valeur liquidative	115,486 €

Performance au 31 décembre 2019

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +4,58% sur l'exercice 2019, et s'établit à 115,486 € au 31 décembre 2019.

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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.

PERFORMANCE DU SUPPORT			
3 mois	6 mois	1 an	Création
+0,24%	+0,84%	+4,73%	+15,47%

Dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus par la Société, la SCI Carac Perspectives Immo a mandaté l'expert immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation France afin de procéder à une évaluation du patrimoine détenu directement et indirectement par la SCPI Carac Perspectives Immo. Cet expert procède à une actualisation semestrielle, au 30 juin de chaque année, selon les mêmes dispositions que celles réalisées pour l'évaluation annuelle des actifs de la SCPI.

En cas de besoin, la Société pourra mandater l'expert pour une actualisation mensuelle en cas de vente «rapide» ou «forcée» : il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre) imposant une cession dans un délai inférieur à 6 mois.

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 2019, 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"> • 0,05% HT maximum de l'actif immobilier réévalué • 0,5% HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
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 2019, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	Frais de la période en %	Taux annuel maximum	Assiette
Commission de gestion			
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
Commission d'investissement et de cession			
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 Aream sur l'ensemble des sociétés de la poche Carac Perspectives Immo est détaillée comme suit :

Rémunération globale	2018	2019
Commission de gestion	516 379,98 €	731 529,72 €
Directe : Carac Perspectives Immo	158 225,15 €	239 559,26 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	354 104,16 €	457 979,86 €
Indirecte : Co-investissement**	4 050,67 €	33 990,60 €
Commission d'investissement et d'arbitrage	738 945,62 €	373 500,00 €
Directe : Carac Perspectives Immo	0 €	0 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	461 185,62 €	31 500,00 €
Indirecte : Co-investissement**	277 760,00 €	0 €
Commission de souscription*	0 €	0 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo	640 924,00 €	474 612,00 €
dont commission reversée à la SCI Carac Perspectives Immo	- 640 924,00 €	-474 612,00 €
TOTAL	1 255 325,60 €	1 105 029,72 €

* Conformément aux accords prévus entre Aream, la SCI Carac Perspectives Immo et la SCPI Carac Perspectives Immo, l'intégralité des commissions de souscription statutaires perçues par Aream 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 2020

En 2020, 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 enregistrera.

ÉVÈNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les annonces et mesures sanitaires adoptées en France et en Europe dans le cadre de l'expansion du Covid-19 se sont traduites par l'annulation ou le report quasi-systématique de différents événements, la fermeture des cafés, restaurants et commerces « non indispensables », la fermeture des frontières de l'espace Schengen et pour un grand nombre de pays, le confinement de la population.

Nous anticipons un risque de diminution des distributions de revenus des participations sur l'exercice 2020 en raison de l'impact de la crise sanitaire. Le rendement 2020 de ces participations, ainsi revu à la baisse, ralentira la progression de la valeur liquidative de la SCI.

Concernant la valeur des actifs détenus par les participations de la SCI, les experts indiquent, à l'heure actuelle, ne pas avoir suffisamment d'éléments tangibles pouvant impacter les valeurs d'actifs à la baisse. Cependant, un risque d'impact négatif à l'occasion de la campagne de valorisation du 30 juin 2020 n'est pas à exclure.



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)
(A) Tranches de retard de paiement												
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) Factures exclues du (A) relatives à des dettes de créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			0						0			
Montant total des factures exclues			0						0			
(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.					

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 (détention 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 42 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 Aream	42 ETP	3 229 348,07	346 000,00	3 575 348,07

* Données non auditées

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 et quantitatifs.

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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Gérant le 15 juin 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements

survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 16 juin 2020,
Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

Gilles Magnan

A background image showing a close-up of business professionals in a meeting. One person is pointing at a document on a table, while another person is holding a pen and looking at the document. The scene is brightly lit, suggesting an office environment.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce.

Fait à Paris La Défense, le 16 juin 2020,

Le Commissaire aux comptes
MAZARS

Gilles Magnan

Comptes annuels au 31 décembre 2019



Bilan actif

En €	31.12.2019			31.12.2018
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	131 673 860	-82 554	131 591 306	97 661 659
SCPI Carac Perspectives Immo	111 994 118	-306	111 993 812	88 737 860
SCI Immo Sport	22 407	-	22 407	22 407
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 115 070	-	1 115 070	1 115 070
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	4 368 630	-	4 368 630	3 694 936
SCI Arcs Panorama Invest	5 000 000	-	5 000 000	-
De Eemhof BV	5 000 001	-	5 000 001	-
TOTAL I	131 673 860	-82 554	131 591 306	97 661 659
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés	459 234	0	459 234	270 622
Fournisseurs : avances et acomptes versés	459 234	-	459 234	270 622
Créances d'exploitation	0	0	0	0
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Locataires créances douteuses	-	-	-	-
Autres créances	171	0	171	244
Créances fiscales	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	171	-	171	244
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	29 061 723	-	29 061 723	14 844 504
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
TOTAL II	29 521 129	0	29 521 129	15 115 370
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Autres charges à répartir	-	-	-	-
TOTAL III	0	0	0	0
TOTAL	161 194 989	-82 554	161 112 435	112 777 029



Bilan passif

En €	31.12.2019	31.12.2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital	71 377 840	51 701 757
Prime d'émission	82 122 160	56 798 243
Report à nouveau	4 224 583	1 616 549
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 313 712	2 608 035
TOTAL I	161 038 295	112 724 583
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL II	0	0
DETTES		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	74 140	52 446
Autres dettes	-	-
TOTAL III	74 140	52 446
TOTAL	161 112 435	112 777 029

Compte de résultat

Compte de résultat en €	31.12.2019	31.12.2018
Produits d'exploitation	0	0
Chiffre d'affaires	-	-
Autres produits	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Charges d'exploitation	266 714	176 370
Autres achats et charges externes	266 714	176 370
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Autres charges de gestion courantes	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Résultat d'exploitation (I)	-266 714	-176 370
Produits financiers	3 580 480	2 784 531
Revenus SCPI Carac Perspectives Immo	3 531 505	2 514 453
Revenus des autres participations	48 975	247 285
Reprise de dépréciations et provisions	-	22 793
Charges financières	54	127
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	54	127
Intérêts et charges assimilées	-	-
Résultat financier (II)	3 580 426	2 784 405
Résultat courant avant impôts (I+II)	3 313 712	2 608 035
Produits exceptionnels	0	0
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel (III)	0	0
Bénéfice ou perte (I+II+III)	3 313 712	2 608 035

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le total bilan s'élève à 161 112 435 € et le bénéfice comptable est de 3 313 712 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

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, la SCI Arcs Panorama Invest et De Eemhof Invest B.V. au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Évènements post-clôture

A ce stade, les effets de la crise du Covid-19 sont incertains et inconnus sur les comptes 2020 de la SCI Carac Perspectives Immo. Il n'est pas à exclure que le niveau des revenus, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs et des participations pourraient être impactés dans les mois à venir.

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.

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
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
Frais de constitution	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	97 744 159,62	33 929 700,84	0,00	0,00	131 673 860,46
Participations et autres titres de participation	94 153 503,68	33 464 327,00	-	-	127 617 830,68
Créances rattachées à des participations	3 590 655,94	465 373,84	-	-	4 056 029,78
TOTAUX	97 744 159,62	33 929 700,84	0,00	0,00	131 673 860,46

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	
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Frais de constitution	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-82 500,34	-	-	-54,00	-	-82 554,34
Participations et autres titres de participation	-82 500,34	-	-	-54,00	-	-82 554,34
TOTAUX	-82 500,34	0,00	0,00	-54,00	0	-82 554,34

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	452 744	88 738 112	118 653	23 256 006	-	-	571 397	111 994 118
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	1 115 071	-	-	-	-	4 169	1 115 071
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	-	208 320	-	-	5 728 800	312 600
SCI Arcs Panorama Invest	-	-	50 000	5 000 000	-	-	50 000	5 000 000
De Eemhof Invest B.V.	-	-	3 750 001	5 000 001	-	-	3 750 001	5 000 001
TOTAUX	6 201 061	94 153 504	3 918 654	33 464 327	0	0	10 119 715	127 617 831

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	571 397	196,00	111 994 118,00	111 993 812,00	-306,00
SCI Immo Sport	1	23 395,80	22 407,25	22 407,25	-
SCPI Sélectinvest 1	1 825	595,31	1 073 888,90	1 073 888,90	-
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	272,99	1 115 071,04	1 115 071,04	-
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	312 600,00	312 600,00	-
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	100,00	5 000 000,00	5 000 000,00	-
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	1,00	5 000 001,00	5 000 001,00	-
TOTAUX	10 119 715	25 008,24	127 617 831,49	127 535 277,15	-82 554,34

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 Aream.

Le capital de la SCI Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 153 500 000,00 € (le capital social se compose de 1 427 556,803144 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).

Variation des capitaux propres

En €	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2018	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice	Fin de l'exercice
Capital social	51 701 756,68	-	19 676 083,47	-	71 377 840,15
Prime d'émission	56 798 243,32	-	25 323 916,53	-	82 122 159,85
Report à nouveau	1 616 548,73	2 608 034,67	-	-	4 224 583,40
Résultat de l'exercice n-1	2 608 034,67	-2 608 034,67	-	-	0
(-) acomptes sur résultat n-1	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	3 313 711,78	3 313 711,78
(-) acomptes sur résultat	-	-	-	-	-
TOTAUX	112 724 583,40	0,00	45 000 000,00	3 313 711,78	161 038 295,18

État des provisions

En €	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour dépréciation	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour risques & charges	0	0	0	0
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
Sous-total exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation	82 500,34	54,00	0,00	82 554,34
Provisions pour dépréciation des titres de participation	82 500,34	54,00	-	82 554,34
Sous-total financier	82 500,34	54,00	0,00	82 554,34
Provisions pour dépréciation	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation exceptionnelle	-	-	-	-
Sous-total exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PROVISIONS	82 500,34	54,00	0,00	82 554,34

État des créances et dettes

Etat des créances (en €)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Avances et acomptes versés	459 234,00	459 234,00	0,00
Fournisseurs : avances et acomptes versés	459 234,00	459 234,00	-
Créances clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
Clients	-	-	-
Clients douteux	-	-	-
Clients, factures à établir	-	-	-
Autres créances	171,24	171,24	0,00
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
Associés	-	-	-
Débiteurs divers	171,24	171,24	-
Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAUX	459 405,24	459 405,24	0,00

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	0,00	0,00	0,00	0,00
Banque, solde créditeur	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Intérêts courus à payer	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	74 139,65	74 139,65	0,00	0,00
Fournisseurs d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs, factures non parvenues	74 139,65	74 139,65	-	-
Autres créiteurs d'exploitation	-	-	-	-
Autres dettes	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	-
TOTAUX	74 139,65	74 139,65	0,00	0,00

Charges à payer et produits à recevoir

Fournisseurs : factures non parvenues	74 139,65
Total charges à payer	74 139,651
Néant	
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 2019.

Autres informations

Trésorerie

Le montant total des disponibilités s'élève à 29 061 723,47 €.

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 2019 s'élèvent à 5 305,17 € 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 30 JUIN 2020

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2019 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 2019,
- 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 30 JUIN 2020

1^{re} 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 2019, ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils ont été présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 3 313 712 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^e 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 2019.

3^e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 3 313 712 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 7 538 295 €.

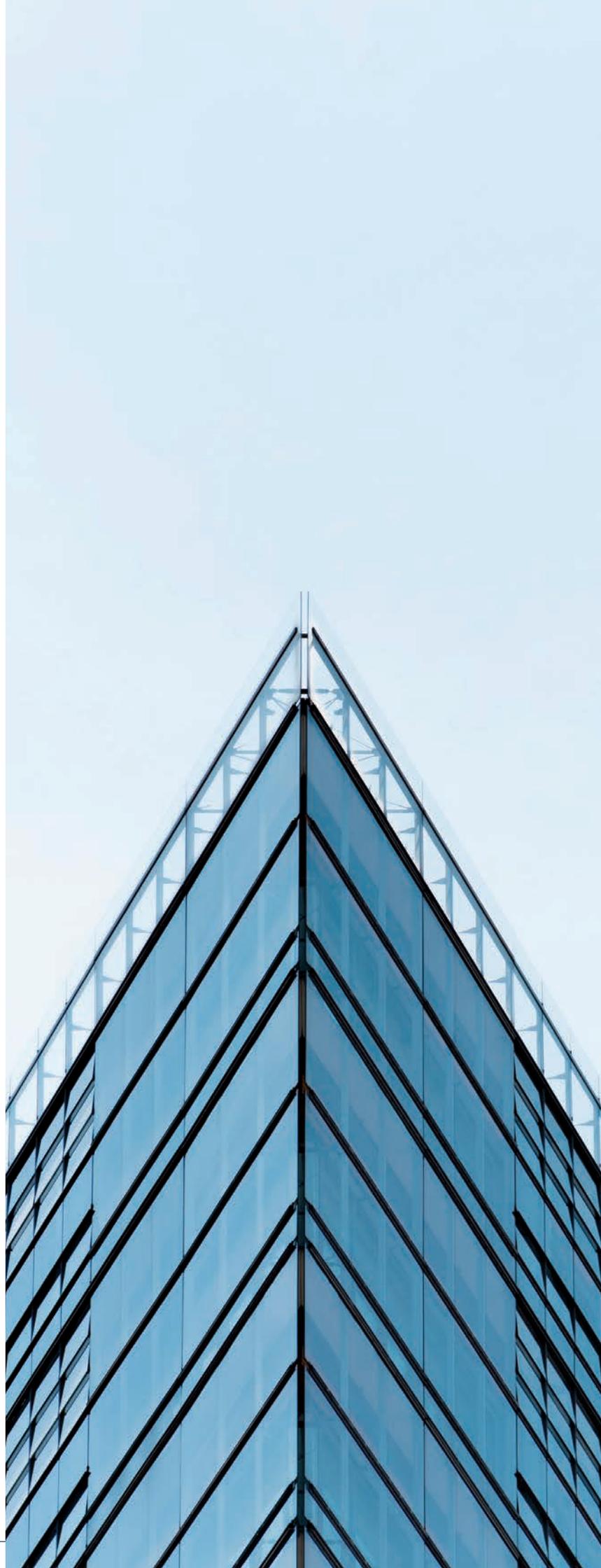
Elle prend acte que, conformément à l'article 28.2 des statuts de la Société, ce montant sera incorporé au capital social par décision de la Gérance.

4^e 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 2019 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 71 377 840 €.

5^e résolution : Approbation de la valeur liquidative

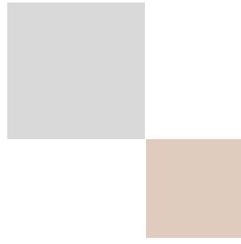
L'Assemblée Générale approuve la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 115,486 €.





Conception - Impression : Imprigraphic
Crédit photos : Adobe Stock, Shutterstock.
Date : Juillet 2020

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 256 600 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

AMF

17 Place de la Bourse
75002 PARIS

www.amf-france.org