Rapport Annuel 2019

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Atream

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

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 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

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

DÉPOSITAIRE

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

Chers Associés,

Au 31 décembre 2019, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son quatrième 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 l'expertise de ses équipes au service de la SCPI Carac Perspectives Immo pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

La SCPI Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte totale de 23,73 millions d'euros en 2019. Cette collecte a été investie par l'intermédiaire de la SCI Immo Sport dans un immeuble de bureaux à Boulogne Billancourt.

La SCPI Carac Perspectives Immo a réalisé sa première opération d'arbitrage en vendant des lots de copropriété de l'immeuble d'Isly à Paris. Ainsi le nombre d'actifs immobiliers détenus reste stable à 16 immeubles fin 2019.

Le patrimoine détenu par la SCPI au 31 décembre 2019 est quasi-intégralement loué (taux d'occupation physique de 96,38 %) et a permis la distribution de revenus à hauteur de 8,28 euros par part en pleine jouissance sur l'année 2019 correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché 4,14 %.

Pour l'année à venir, malgré le contexte actuel de la crise sanitaire et son impact, la SCPI poursuivra ses investissements.

Dans ce contexte inédit, nos équipes en charge de la SCPI Carac Perspectives Immo entretiennent des relations étroites avec nos locataires afin de mettre en place des mesures d'accompagnement nécessaires.

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

La SCPI Carac Perspectives Immo 4

Chiffres clés au 31 décembre 2019 7

Le marché des SCPI d'entreprises 8

Le marché de l'immobilier 10

Rapport de la Société de Gestion 12

Complément d'informations 23

Rapport du Conseil de Surveillance 27

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels 29

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 32

Comptes annuels au 31 décembre 2019 34

Projet des Résolutions 44

Chiffres-clés au 31 décembre 2019

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	196,00 €
Valeur de réalisation	200,71 €
Valeur de reconstitution	223,31 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	571 406 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	118 653 parts
Capital social	85 710 900 €
Capitalisation	114 281 200 €
Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'immeubles	16
Surface totale (en m²)	28 114 m²
Surface vacante (en m²)	0 m²
Taux d'occupation financier	98,50 %
Taux d'occupation physique	96,38 %
Loyers encaissés de l'année	4 339 013 €
Durée résiduelle des baux	5,7 ans

DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution 2018	8,30 €
DVM 2018	4,15 %
Distribution 2019	8,28 €
1er trimestre	1,90 €
2ème trimestre	1,82 €
3ème trimestre	1,52 €
4ème trimestre	3,04 €
DVM 2019 (1)	4,14 %

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	4 317 239 €
- dont loyers	*2 257 529 €*
Résultat	2 939 142 €
Résultat par parts (2)	6,34 €

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

Le marché des SCPI d'entreprises

Collecte nette[1]

En 2019 avec un total de 8,6 milliards d'euros, les SCPI ont atteint un record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause en 2018 (-19 %), la croissance de la collecte s'établit à +68 % par rapport à l'exercice 2018 et +36 % par rapport à l'exercice 2017.

Cette tendance à la hausse s'observe également sur les SCPI diversifiées dont fait partie Carac Perspectives Immo, qui observent une augmentation de +78 % par rapport à l'exercice précédent.

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	2 712,0	4 446,7	+64,0 %
SCPI Commerces	172,8	578,2	+234,6 %
SCPI Spécialisées	813,4	1 182,7	+45,4 %
SCPI Diversifiées	1 271,9	2 264,1	+78,0 %
SCPI Résidentiel	133,3	134,5	+0,9 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	**5 103,4**	**8 606,2**	**+68,6 %**

Actif global[1]

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards d'euros, soit une augmentation de +17 % par rapport à fin 2018.

Capitalisation 2019	2018 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	35 476,0	40 706,5	+14,7 %
SCPI Commerces	4 871,8	5 460,2	+12,1 %
SCPI Spécialisées	3 187,0	4 374,6	+37,3 %
SCPI Diversifiées	8 060,0	10 452,4	+29,7 %
SCPI Résidentiel	4 144,8	4 160,1	+0,4 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	55 739,6	65 153,8	+16,9 %

Performance[1]

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4 % (contre 4,34 % en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2 % (contre +0,8 % en 2018).

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2018	2019	2018	2019
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	+0,76 %	+1,43 %
SCPI Commerces	4,35 %	2,42 %	-0,22 %	+0,18 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	+3,49 %	+0,06 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	+0,62 %	+1,01 %
Total SCPI Immobilier d'entreprise	4,34 %	4,40 %	+0,80 %	+1,20 %

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 13 février 2020

Le marché de l'immobilier

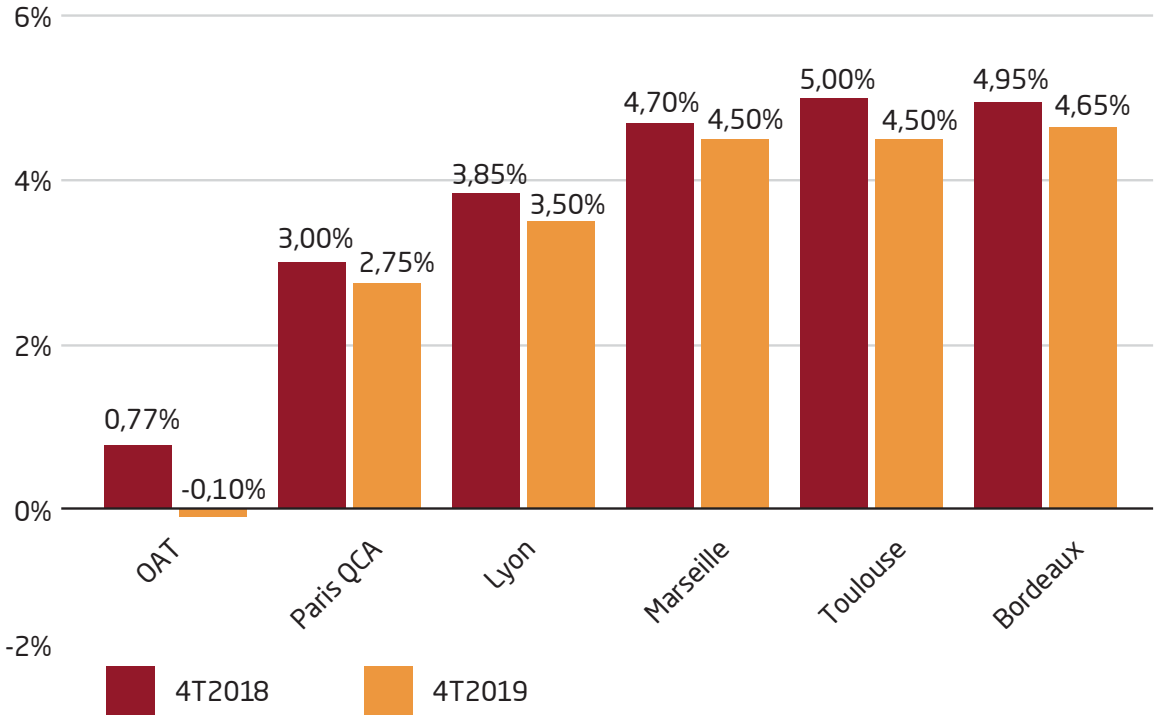
Marché de l'investissement

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'Ile-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 Elysées 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 Ile-de-France

En Ile-de-France, 2 316 500 m² ont été commercialisés, soit en baisse de -10% sur un an. Ce constat est à nuancer puisque l'Ile-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'Ile-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 5000 m², 43 transactions représentant 449 000 m² contre 349 000 m² un an plus tôt.

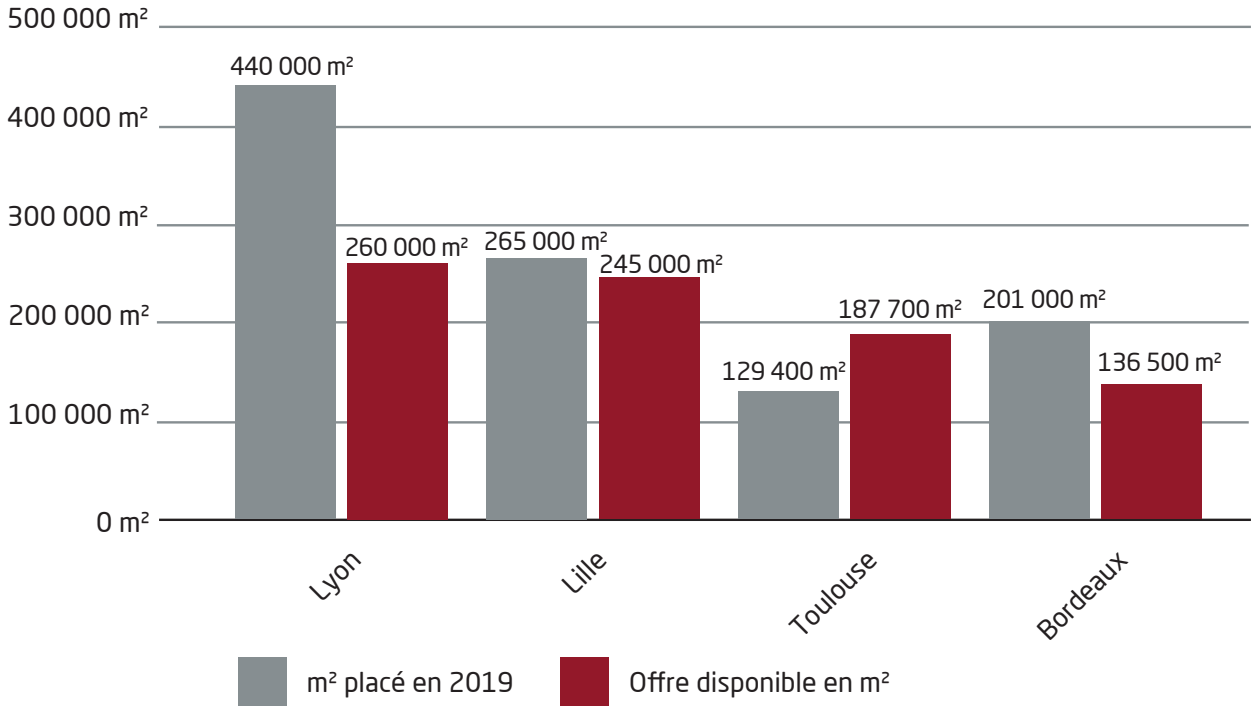
La hausse de la demande placée est liée à une hausse de transactions dans les bureaux neufs.

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 000m² placés, ce qui lui permet de se hisser sur la troisième marche du podium, derrière Lyon et Lille.

Sources : BNP Real Estate, JLL 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 la Société de Gestion

Introduction et présentation de l'activité au cours de l'exercice 2019

L'année 2019 a été marquée par la distribution de revenus à hauteur de 8,28 € par part, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,14 %, et par une collecte totale de 23,73 M€, conduisant ainsi la capitalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo à plus de 114 M€. Pour rappel, en 2018, la SCPI avait distribué des revenus à hauteur de 8,30 € par part correspondant à un taux de distribution de 4,15 % et avait atteint une capitalisation de près de 91 m€ avec une collecte de 32,05 M€.

Fort de cette collecte, 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).

Le 30 septembre 2019, la SCPI a cédé des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris (8ème arrondissement) au prix de 2,1 M€ net vendeur.

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

Perspectives et enjeux 2020

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique du portefeuille était de 94,4 %, en baisse de -1,99 points par rapport au 31 décembre 2019. Cette variation résulte de l'acquisition de l'immeuble « Positon » au cours du 1er trimestre, dans lequel 494 m² de surface vacante sont en cours de commercialisation.

Le taux de recouvrement des loyers quittancés s'élevait à 99,9 %. Des mandats de commercialisation ont mis en place afin de relouer les surfaces vacantes au sein des actifs suivants : Boulogne Gallieni, Lanta.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Atream maintient une relation continue avec les locataires de la SCPI Carac Perspectives Immo. Notre équipe de gestion entretient des relations fréquentes avec les exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2020 et mettre en place des mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité de l'exploitation des actifs immobiliers et la sécurisation des revenus futurs de la SPCI.

De plus, il n'est pas à exclure que le niveau de chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs pourraient être impactés dans les mois à venir.

Malgré ce contexte inédit, l'année 2020 sera consacrée à la poursuite des investissements. Les nouveaux capitaux que Carac Perspectives Immo recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions.

Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà à l'étude. Atream a notamment 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. Un processus d'acquisition est avancé pour un immeuble de bureaux situé à Suresnes et dont la signature de l'acte authentique pourrait avoir lieu au cours du troisième trimestre 2020.

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.

118 653 parts ont été souscrites sur l'année pour un montant total de 23 730 600 €.

Marché des parts	2015	2016	2017	2018	2019
Souscriptions (cumul fin d'année)	13 578 400 €	27 119 400 €	58 504 400 €	90 550 600 €	114 281 200 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	67 892	135 597	292 522	452 753	571 406
Montant nominal (cumul fin d'année)	10 183 800 €	20 339 550 €	43 878 300 €	67 912 950 €	85 710 900 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	3 394 600 €	6 779 850 €	14 626 100 €	22 637 650 €	28 570 300 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

Au cours de l'année 2019, les souscriptions ont été enregistrées lors du 3ème et 4ème trimestre.

	31.12.2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	452 753	0	0	3 840	114 813	571 406
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	90 550 600 €	0 €	0 €	768 000 €	22 962 600 €	114 281 200 €

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

Évolution du patrimoine

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis un immeuble de bureaux au cours de l'exercice, Les Patios à Boulogne pour un prix hors droits de 22 799 999 €. Un second immeuble, Positon à Toulouse, était sous promesse au 31 décembre 2019. L'acquisition a été signée le 4 février 2020 au prix hors droits de 7 534 000 €.

Arbitrages de l'exercice

La SCPI Carac perspectives Immo a cédé le 30 septembre 2019 des lots de copropriété dépendant de l'immeuble situé 12 rue d'Isly à Paris (8ème arrondissement) au prix de 2.100.000€ net vendeur, situé à Paris et a réalisé une plus-value de 774.333€.

BOULOGNE-BILLANCOURT
Les Patios
(aquis le 28/11/2019)

- **Adresse :**
79 - 79 bis rue Marcel Dassault
92100 Boulogne-Billancourt
- **Type d'actif :** Bureaux
- **Surface :** 3 492 m²

Gestion du patrimoine

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de 4 141 844 € correspondant :

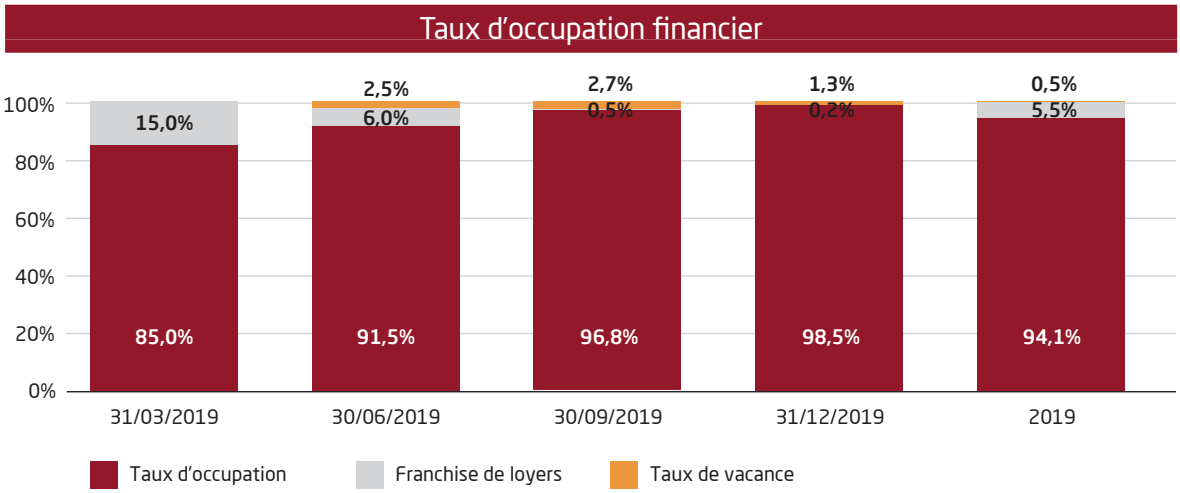
- à l'intégralité des loyers 2019 des actifs détenus en direct par la SCPI ;
- à l'intégralité des loyers 2019 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçu sur les actifs Décathlon, Ravezies et Le Pyramide ;
- à 30 % de la quote-part des loyers 2019 perçus par la SCI Woodparc ;
- au prorata des loyers 2019 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers de l'immeuble Les Patios à Boulogne entre la date d'acquisition et le 31 décembre 2019.

En date du 31 décembre 2019, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99,04 %.

Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par la SCPI est de 96,38 %.

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 96,38 % à fin 2019.

Le taux d'occupation financier global 2019 atteint 94,1 % en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire EDF sur Woodparc, des mesures d'accompagnement consenties aux locataires : ESIC sur Malakoff, A+A et Ofita sur Boulogne Galliéni, 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.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Au cours de l'année 2019 :

- 3 renouvellements de baux ont été signés, correspondant à un loyer annuel d'environ 41k€ :
  - Caisse d'Epargne Midi Pyrénées à Blagnac ;
  - Bureau de Tabac à Lanta ;
  - Babilou, la crèche sur Woodparc.
- 2 signatures de nouveaux baux à Lanta avec des locataires en place, correspondant à un loyer annuel d'environ 7k€ :
  - Dr Francis Traineau (bail dérogatoire) ;
  - Pompes funèbres (bail commercial).

- 3 signatures de baux commerciaux en Ile de France dans le cadre de commercialisation :

- A+A à Boulogne Galliéni : suite à une demande diminution de surface (157k€ de loyer annuel) ;

- OFITA à Boulogne Galliéni : locaux libérés par A+A (34k€ de loyer annuel)

- CALAME SOFTWARE à Malakoff : suite au départ du locataire Novalliance (75k€ de loyer annuel).

Contentieux

La SCI du Trésor, acquéreur de l'agence bancaire de Montpellier, cédée le 26 avril 2018, a assigné la SCPI CARAC en date du 25 mars 2019. Cette assignation porte sur une expertise judiciaire suite à un sinistre dégât des eaux qui serait intervenu antérieurement à la vente.

Un avocat a été saisi pour préserver les intérêts de la SCPI dans ce dossier. Une audience s'est tenue le 23 avril 2019 et a débouté la SCI du Trésor de ses demandes.

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

Une convocation à expertise a été transmise au cours du premier trimestre 2020 et fixée au 25 mars 2020. Compte tenu de la crise sanitaire Covid-19, l'expertise n'a pu avoir lieu et une nouvelle expertise sera convoquée au cours de l'année 2020.

Travaux sur le patrimoine

Des travaux de rénovation ont été réalisés sur l'actif sis à Lanta pour un montant total de 124 k€. Ces travaux comprennent la rénovation totale de la coursive (sol et faux plafonds) avec mise en conformité de l'électricité et des sols, mise aux normes de l'accessibilité PMR, le remplacement des éclairages par des LED et la remise en état des jardinières.

Pour rappel, le budget initial de ces travaux était de 107,4 k€. Le budget a été dépassé de 16 k€ en raison d'aléas constatés lors de la réalisation des travaux (problématique d'accessibilité, de coffres de volets roulants non conformes).

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 2019, le plan de travaux des actifs est le suivant :

Plan travaux à 5 ans (En €)	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Rue de l'Arcade	7 024	7 364	7 438	7 512	7 587	**36 925**
Boulogne Galliéni	126 250	91 809	8 242	52 030		**278 331**
Woodparc	14 835	4 500			18 000	**37 335**
Malakoff	20 200	68 007	63 535	98 857	15 765	**266 364**
Saint Michel	10 100					**10 100**
Lanta	40 681	57 024	61 818	62 436		**221 959**
Vilogia	145 000	145 000		50 000	220 000	**560 000**
Arle	24 577	24 823	25 071	108 570	25 575	**208 616**
Positon	27 109	25 076	27 425	27 699	27 976	**135 285**
Bordeaux Ravezies	106 050	10 201	10 303	10 406	10 510	**147 470**
Les Patios C1 & C2	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	**250 000**
	571 826	**483 804**	**253 832**	**467 510**	**375 413**	**2 152 385**

Ce plan glissant est révisé chaque année.

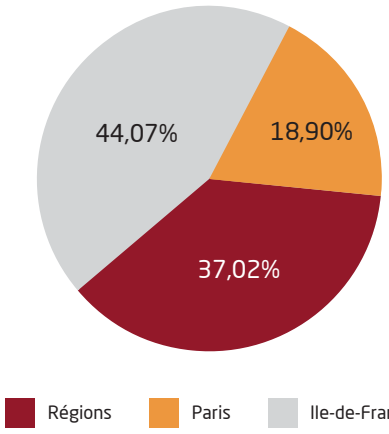
Au cours de l'exercice 2020, les principaux travaux portent sur :

- Boulogne Galliéni : rénovation complète de locaux libérés par Roomescape – budget de 126 k€
- Vilogia à Villeneuve d'Ascq : remplacement des équipements VRV (équipement CVC) extérieurs – budget de ~300 k€ prévu sur deux exercices (2020 / 2021)
- Bordeaux Raveizes : remplacement de la PAC – la première phase consiste à remplacer les équipements de chauffage. Le remplacement des équipements pour la production de froid sera à envisager sur 2021.

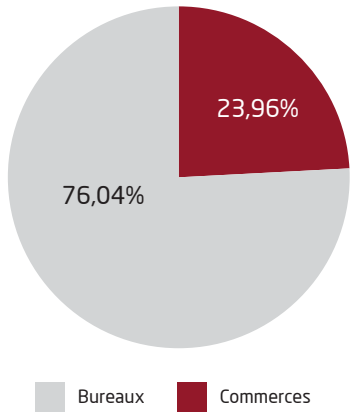
Répartition du patrimoine

Suite à l'acquisition de l'immeuble Les Patios, le portefeuille présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-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.

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 2019, 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.

Cette valeur tient compte de l'acquisition de l'actif « Les Patios C » en date du 28 novembre 2019, dont la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 a été arrêtée à 26 700 000€ hors droits.

Renouvellement du mandat de l'expert en évaluation immobilière

La convention portant sur l'évaluation du patrimoine de la SCPI, signée entre BNP PARIBAS Real Estate Valuation France et Carac Perspectives Immo, pour une période de cinq exercices (2015 à 2019), est arrivé à son terme au 31 décembre 2019. Cette convention a été prolongée jusqu'au 30 juin 2020 dans l'attente de la réalisation d'un appel d'offres et la désignation du prochain expert immobilier.

Endettement

La SCPI Carac Perspectives Immo est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs pour financer ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,25, et ce, suite à la décision de l'Assemblée Générale constitutive du 26 novembre 2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

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 2019, la société n'a pas d'endettement.

Valeurs de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2019

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	31.12.2018	31.12.2019
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	83 078 971 €	106 672 964 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 048 025 €	621 128 €
Valeur comptable	**84 126 996 €**	**107 294 093 €**
Valeur comptable par part	*185,81 €*	*187,77 €*

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	31.12.2018	31.12.2019
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	86 712 858 €	114 067 625 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 144 564 €	621 128 €
Valeur de réalisation	**87 857 422 €**	**114 688 753 €**
Valeur de réalisation par part	*194,05 €*	*200,71 €*

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	31.12.2018	31.12.2019
Valeur de réalisation	87 857 422 €	114 688 753 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	7 931 282 €	10 359 902 €
Commission de souscription	1 954 872 €	2 552 013 €
Valeur de reconstitution	**97 743 576 €**	**127 600 668 €**
Valeur de reconstitution par part	*215,89 €*	*223,31 €*

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

Au 31 décembre 2019, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 223,31 €. Celle-ci est en progression de +3,4 % par rapport au 31 décembre 2018. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

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.

La Société de Gestion a acté la modification du prix de souscription de la SCPI Carac Perspectives Immo en mai 2020 et l'augmente à 205 € contre 200 €. En effet, la valeur de reconstitution de 223,31 € dépasse le prix de souscription de +11,7 %, alors qu'elle devrait rester dans une fourchette de +/-10 %. Le nouveau prix comprend la valeur nominale à 150 € et une prime d'émission de 55 €. La commission de souscription reste à 2 %HT.

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 fin 2019.

Compte tenu de la modification du prix de souscription intervenue en 2020, la valeur s'élève désormais à 200,9 €.

Performance

DVM

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende brut de 8,28 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,14 % en 2019, stable par rapport à 2018.

Distribution	2018	2019
Distribution	8,30 €	8,28 €
1er trimestre	1,81 €	1,90 €
2nd trimestre	2,24 €	1,82 €
3e trimestre	1,97 €	1,52 €
4e trimestre	2,28 €	3,04 €
Taux de distribution sur valeur de marché	4,15 %	4,14 %

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

DVP

	2018	2019
Résultat distribuable	2 761 068 €	2 939 142 €
Valeur de réalisation	87 857 422 €	114 688 753 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,14 %	2,56 %

Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31/12/2019 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2019. Il est à noter que ce DVP est plus faible que le DVM étant donné que les investissements réalisés au cours de l'exercice n'ont pas produit une année complète de revenus immobiliers.

Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

Par part ayant jouissance sur l'exercice	2015		2016		2017		2018		2019	
	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	0,10 €	98,00 %	5,92 €	57,00 %	5,38 €	52,00 %	4,55 €	52,09 %	4,87 €	58,0 %
Produits financiers liés aux participations	0,00 €	0,00%	4,42 €	43,00 %	4,95 €	48,00 %	4,18 €	47,91 %	3,53 €	42,0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €	2,00 %	0,05 €	1,00 %	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL DES REVENUS	**0,10 €**	**100,00 %**	**10,39 €**	**100,00 %**	**10,33 €**	**100,00 %**	**8,73 €**	**100,00 %**	**8,39 €**	**100,0 %**
CHARGES										
Commission de gestion	0,03 €	33,00 %	0,77 €	7,00 %	0,70 €	7,00 %	0,48 €	5,53 %	0,55 €	6,5 %
Autres frais de gestion	0,32 €	312,00 %	0,63 €	6,00 %	0,33 €	3,00 %	0,15 €	1,71 %	0,18 €	2,2 %
Autres charges non récupérées	0,00 €	0,00%	0,51 €	5,00 %	0,48 €	5,00 %	0,30 €	3,45 %	0,74 €	8,8 %
Charges locatives non récupérées	0,00 €	0,00%	0,51 €	5 %	0,48 €	5 %	0,30 €	3 %	0,00 €	0,00%
Sous-total charges externes	**0,36 €**	**345,14 %**	**1,90 €**	**18,29 %**	**1,52 €**	**14,67 %**	**0,93 €**	**10,68 %**	**1,47 €**	**17,5 %**
Charges financières	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Amortissement net	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Provisions nettes	0,00 €	0,00%	0,60 €	6,00 %	0,12 €	1,19 %	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,0 %
Sous-total charges internes	**0,00 €**	**0,00 %**	**0,60 €**	**5,79 %**	**0,12 €**	**1,19 %**	**0,05 €**	**0,53 %**	**0,59 €**	**7,0 %**
TOTAL DES CHARGES	**0,36 €**	**345,14 %**	**2,50 €**	**24,07 %**	**1,64 €**	**15,86 %**	**0,98 €**	**11,21 %**	**2,06 €**	**24,5 %**
RÉSULTAT COURANT	**-0,25 €**	**-245,14 %**	**7,89 €**	**75,93 %**	**8,69 €**	**84,14 %**	**7,75 €**	**88,79 %**	**6,34 €**	**75,5 %**
Produits exceptionnels	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
RÉSULTAT NET COMPTABLE	**-0,25 €**	**-245,14 %**	**7,89 €**	**75,93 %**	**8,69 €**	**84,14 %**	**7,75 €**	**88,79 %**	**6,34 €**	**75,5 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,25 €	-245,14 %	-0,19 €	-1,84 %	-0,88 €	-8,48 %	0,15 €	1,75 %	0,20 €	2,4%
Plus-values immobilières distribuées	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,48 €	5,48 %	1,67 €	19,9 %
Revenus distribués avant PLPS*	0,00 €	0,00%	7,70 €	74,00 %	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,8 %
Revenus distribués après PLPS*	0,00 €	0,00%	7,70 €	74,00 %	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,8 %

* Prélèvement libératoire et prélèvements sociaux

Emploi des fonds

Emploi des fonds (en €)	2015	2016	2017	2018	2019	
Sommes non investies à l'ouverture	**0 €**	**117 648 €**	**10 502 €**	**-3 114 €**	**853 492**	
Fonds collectés	13 578 400 €	13 541 000 €	31 385 000 €	32 046 200 €	23 730 600 €	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 99,56%
Commission de souscription	-271 568 €	-270 820 €	-627 700 €	-640 924 €	-474 612 €	
Cessions d'immeubles	-	-	-	623 482 €	1 291 667 €	
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 €	-24 044 976 €	
Frais d'acquisition des immobilisations	-619 685 €	-1 181 675 €	-205 522 €	-2 713 681 €	0 €	
Financement des filiales	-245 594 €	-104 792 €	-12 572 859 €	233 228 €	-866 188 €	
Sommes non investies à la clôture	**117 648 €**	**10 502 €**	**-3 114 €**	**853 492 €**	**489 982 €**	

Frais supportés

Frais supportés (en €)	31.12.2018			31.12.2019		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	640 924 €	-	640 924 €	474 612 €	-	474 612 €
Commission de gestion	172 487 €	181 617 €	354 104 €	253 117 €	197 256 €	450 373 €
Commission d'acquisition ou de cession	461 186 €	-	461 186 €	31 500 €		31 500 €
Commission de suivi et de pilotage des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la Société de Gestion	**1 274 596 €**	**181 617 €**	**1 456 213 €**	**759 229 €**	**197 256 €**	**956 485 €**
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 352 585 €	-	2 352 585 €	-4 296 €	1 638 159 €	1 633 863 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	**2 352 585 €**	**0 €**	**2 352 585 €**	**-4 296 €**	**1 638 159 €**	**1 633 863 €**
Honoraires de Commissaires aux comptes	9 544 €	-	9 544 €	22 187 €	498 €	22 685 €
Autres honoraires	34 007 €	59 436 €	93 443 €	19 250 €	92 047 €	111 297 €
Autres frais	9 673 €	3 363 €	13 036 €	20 133 €	3 256 €	23 389 €
Frais généraux	**53 224 €**	**62 799 €**	**116 023 €**	**61 569 €**	**95 802 €**	**157 371 €**
Total des frais	**3 680 406 €**	**244 416 €**	**3 924 822 €**	**816 502 €**	**1 931 216 €**	**2 747 719 €**

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 Générales 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 ;

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.

Personnes physiques

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

Au titre de l'exercice 2019, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit ;

Personnes physiques	2019
Revenus bruts	2 411 786 €
Frais et charges	-764 386 €
Revenus ou déficits parts SCI	2 364 236 €
Revenu net	**4 011 636 €**
Revenut net moyen par part en jouissance sur l'année	*8,30 €*

Personnes morales

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

Au titre de l'exercice 2019, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 3 203 111 €.

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2019 et d'impôt sur la fortune immobilière 2020 a été adressé à chacun des associés.

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

Valeur IFI

	01.01.2020
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	196,00 €
Valeur IFI - Résident	184,40 €
Valeur IFI - Non résident	184,40 €

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	3	-				3	0	-				31
Montant total des factures concernées	4 473 €	0 €	0 €	36 €	2 417 €	2 453 €	0 €	2 516 €	1 283 €	31 082 €	90 040 €	124 921 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,22 %	N/A	N/A	0,00 %	0,12 %	0,12 %	-					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-						N/A	0,05 %	0,03 %	0,64 %	1,87 %	2,59 %
(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.					

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 ATREAM	42 ETP	3 229 348,07	346 000,00	3 575 348,07

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.

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.

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.

Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

Conseil de Surveillance

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

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

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

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, 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.

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 2019, de la SCPI Carac Perspectives Immo.

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

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

Conseil de Surveillance

Nous vous informons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2019.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte de 23 730 600€, correspondant à 118 653 parts souscrites. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2019.

Patrimoine et gestion locative

En date du 28 novembre 2019, Carac Perspectives Immo, par l'intermédiaire de la SCI Immo Sport, a acquis un immeuble de bureaux d'une surface de 3 492 m² situé à Boulogne Billancourt représentant un volume d'investissement de 22,8 M€ HD & HF.

L'acquisition de cet actif 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 lots de copropriété (le 30 septembre 2019) pour un prix de 2 066 000 € net vendeur, réalisant une plus-value de 774 333 €.

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 2 939 141,86 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2019 à hauteur de 8,28 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,14 %.

Perspectives 2020

L'année 2020 sera consacrée à la poursuite des investissements. Conformément à la politique d'investissement de la SCPI, les équipes d'Atream étudieront des dossiers d'investissements d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.) situés en France et en Europe.

En raison de la crise sanitaire du Covid-19 qui affecte tous les marchés et secteurs économiques, Atream a décidé de revoir à la baisse le montant du premier acompte sur dividendes pour 2020 à un niveau de DVM annualisé proche de 3,17 % contre un niveau prévisionnel initial de 4,15 %.

Ce DVM pourra évoluer en fonction de l'horizon de la levée des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie du Covid-19, de l'échéance d'un début de déconfinement, de sa durée, de sa réussite et de son impact sur la reprise de l'activité et, bien entendu, des conditions d'acquisition des prochains actifs.

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,

Monsieur Claude Tarall

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier CARAC PERSPECTIVES IMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion 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 1er 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » 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.

Le paragraphe « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que 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. S'agissant des évènements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de gestion 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 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 Paris - La Défense,

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 31.12.2019

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier CARAC PERSPECTIVES IMMO,

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 pas l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Commission de souscription (statutaire)

L'article XIX des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux 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 2019, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 474 612 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire)

L'article XIX des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux, compte tenu des frais fixes, est dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement ou 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 2019, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 253 117 € 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 SCPI ;
- à 0,15 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix 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 SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition et a constaté une commission de cession d'un montant de 31 500 €.

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 2019, 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 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article XIX des Statuts, calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2019, 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 Paris - La Défense,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

Comptes annuels
au 31 décembre 2019

État du patrimoine au 31 décembre 2019

En €	31.12.2018		31.12.2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**43 991 962,00**	**49 010 000,00**	**42 700 295,00**	**47 750 000,00**
Terrains et constructions locatives	43 991 962,00	49 010 000,00	42 700 295,00	47 750 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**-96 538,91**	**0,00**	**-303 973,50**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-96 538,91	0,00	-303 973,50	0,00
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**26 280 162,71**	**24 896 011,27**	**50 325 139,12**	**52 670 094,54**
Immobilisations financières contrôlées	26 280 162,71	24 896 011,27	50 325 139,12	52 670 094,54
TOTAL I (Placements immobiliers)	**70 175 585,80**	**73 906 011,27**	**92 721 460,62**	**100 420 094,54**
Immobilisations financières	**12 806 846,30**	**12 806 846,30**	**13 647 530,25**	**13 647 530,25**
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	12 806 846,30	12 806 846,30	13 647 530,25	13 647 530,25
TOTAL II (Immobilisations financières)	**12 806 846,30**	**12 806 846,30**	**13 647 530,25**	**13 647 530,25**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	**6 343,21**	**6 343,21**	**6 343,21**	**6 343,21**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	6 343,21	6 343,21	6 343,21	6 343,21
Créances	**1 399 702,64**	**1 399 702,64**	**1 764 787,86**	**1 764 787,86**
Locataires et comptes rattachés	302 067,60	302 067,60	236 970,14	236 970,14
Autres créances	1 097 635,04	1 097 635,04	1 562 194,24	1 562 194,24
Provisions pour dépréciation des créances			-34 376,52	-34 376,52
Valeurs de placement et disponibilités	**2 224 986,59**	**2 224 986,59**	**2 372 007,43**	**2 372 007,43**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 224 986,59	2 224 986,59	2 372 007,43	2 372 007,43
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**3 631 032,44**	**3 631 032,44**	**4 143 138,50**	**4 143 138,50**
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**-2 486 468,35**	**-2 486 468,35**	**-3 283 800,13**	**-3 283 800,13**
Dettes financières	-482 534,60	-482 534,60	-516 014,34	-516 014,34
Dettes d'exploitation	-645 866,63	-645 866,63	-999 874,50	-999 874,50
Dettes diverses	-1 358 067,12	-1 358 067,12	-1 767 911,29	-1 767 911,29
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-2 486 468,35**	**-2 486 468,35**	**-3 283 800,13**	**-3 283 800,13**
Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**65 763,53**	**65 763,53**
Charges constatées d'avance			65 763,53	65 763,53
Produits constatés d'avance				
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**65 763,53**	**65 763,53**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**84 126 996,19**		**107 294 092,77**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**87 857 421,66**		**114 992 726,69**

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2019

En €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distribution	Situation au 31.12.2019
Capital					
Capital souscrit	67 912 950,00		17 797 950,00		85 710 900,00
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	22 637 650,00		5 932 650,00		28 570 300,00
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 526 564,17		-470 315,97		-6 996 880,14
Écarts d'évaluation					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		776 833,00	-776 833,00	0,00
Réserves					
Report à nouveau	157 713,12	-54 752,76			102 960,36
Résultat de l'exercice précédent	2 761 068,40	-2 761 068,40			0,00
Résultat de l'exercice			2 939 141,86		2 939 141,86
Acomptes sur distribution	-2 815 821,16	2 815 821,16		-3 032 329,31	-3 032 329,31
Total général	84 126 996,19	0,00	26 976 258,89	-3 809 162,31	107 294 092,77

Compte de résultat au 31 décembre 2019

En €	31.12.2018	31.12.2019
Produits immobiliers (I)	**3 443 566,69**	**4 317 238,91**
Loyers	1 625 523,03	2 257 528,62
Charges facturées	484 034,15	530 365,70
Produits des participations contrôlées	1 308 965,96	1 462 587,19
Produits annexes		
Reprises de provisions		66 757,40
Transferts de charges immobilières	25 043,55	
Charges de l'activité immobilière (II)	**633 215,37**	**1 178 714,83**
Charges ayant leur contrepartie en produits	484 034,15	530 365,70
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	74 174,72	154 706,47
Dotations aux provisions pour gros entretiens	16 485,00	274 191,99
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	58 521,50	219 450,67
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**2 810 351,32**	**3 138 524,08**
Produits d'exploitation (I)	**3 454 697,12**	**501 822,50**
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	3 454 694,62	501 815,97
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits	2,50	6,53
Charges d'exploitation (II)	**3 680 405,47**	**875 100,36**
Commissions de la société de gestion	633 672,32	284 617,06
Charges d'exploitation de la société	43 550,79	61 569,28
Diverses charges d'exploitation	9 673,36	24 221,53
Commission de souscription	640 924,00	474 612,00
Frais d'acquisitions et de cession	2 352 585,00	-4 296,03
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		34 376,52
Autres produits		
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-225 708,35**	**-373 277,86**
Produits financiers (I)	**181 305,43**	**174 028,88**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	186 382,06	174 024,01
Autres produits financiers	-5 076,63	4,87
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières (II)	**0,00**	**0,00**
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Résultat financier C = (I-II)	**181 305,43**	**174 028,88**
Produits exceptionnels (I)	**0,00**	**0,00**
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Charges exceptionnelles (II)	**4 880,00**	**133,24**
Charges exceptionnelles	4 880,00	133,24
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-4 880,00**	**-133,24**
Résultat net (A+B+C+D)	**2 761 068,40**	**2 939 141,86**

Faits significatifs 2019

Acquisitions

En date du 31 décembre 2019, la Société a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Boulogne-Billancourt pour un volume d'investissement de 22,8 M€ HD & HF.

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 clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

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

Immobilisations incorporelles

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

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

A 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 vénales des immeubles locatifs

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

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate 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 vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées

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

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

Les comptes courants et créances rattachées sont 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 les tous 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 €	31.12.2018		31.12.2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**43 991 962,00**	**49 010 000,00**	**42 700 295,00**	**47 750 000,00**
Commerces	15 486 253,90	17 060 000,00	15 486 253,90	17 540 000,00
Bureaux	28 505 708,10	31 950 000,00	27 214 041,10	30 210 000,00
Autres				
Immobilisations en cours	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Commerces				
Bureaux				
Autres				
Participations financières	**39 087 009,01**	**37 702 857,57**	**63 972 669,37**	**66 317 624,79**
Immobilisations financières contrôlées	26 280 162,71	24 896 011,27	50 325 139,12	52 670 094,54
Compte courant	12 806 846,30	12 806 846,30	13 647 530,25	13 647 530,25
Total placements immobiliers	**83 078 971,01**	**86 712 857,57**	**106 672 964,37**	**114 067 624,79**

Inventaire détaillé des placements immobiliers

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 Saint-Michel 31000 Toulouse	Régions	Commerces	603	23/12/15	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €
Lanta	1 route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 728	23/12/15	100,00 %	1 518 731 €	137 033 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421	23/12/15	100,00 %	660 000 €	60 098 €
Agence Charenton-le-Pont	144 rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Ile-de-France	Commerces	174	27/07/16	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €
Agence Levallois-Perret	26 rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Ile-de-France	Commerces	510	27/07/16	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €
Agence Levallois-Perret	9 rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Ile-de-France	Commerces	147	27/07/16	100,00 %	928 254 €	101 072 €
Agence Paris	5 rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	585	27/07/16	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €
Agence Rueil-Malmaison	10 boulevard du Maréchal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Ile-de-France	Commerces	236	27/07/16	100,00 %	1 205 798 €	119 506 €
Boulogne Galieni	159 rue Galliéni 92100 Boullogne-Billancourt	Ile-de-France	Bureaux	1 559	22/03/18	100,00 %	9 500 000 €	1 056 419 €
Vilogia Villeneuve d'Asq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Asq	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 31000 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 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Ile-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 92100 Boulogne Billancourt	Ile-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				**28 114**			**102 281 840 €**	**8 637 123 €**

Variations des immobilisations

En €	31.12.2018	31.12.2019
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	16 109 736	43 991 962
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	43 991 962	42 700 295
Immobilisations en cours en début d'exercice	0	0
Immobilisations en cours en fin d'exercice	0	0
Participations financières en début d'exercice	26 297 692	26 280 163
Participations financières en fin d'exercice	26 280 163	50 325 139
Avances en compte courant en début d'exercice	12 970 214	12 806 846
Avances en compte courant en fin d'exercice	12 806 846	13 647 530
Total des placements immobiliers	**83 078 971**	**106 672 964**

Décomposition des créances

En €	31.12.2018	31.12.2019
Créances locataires	55 360,92	118 951,53
Factures à établir locataires	246 706,68	67 145,84
Créances douteuses		50 872,77
Sous-total des créances locataires	**302 067,60**	**236 970,14**
Provisions pour dépréciation des créances	**0,00**	**-34 376,52**
Etat et autres collectivités	475 329,64	260 099,34
Autres débiteurs	622 305,40	1 302 094,90
Fournisseurs d'immobilisations		
Charges constatées d'avance		
Sous-total des autres créances	**1 097 635,04**	**1 562 194,24**
Total des créances	**1 399 702,64**	**1 764 787,86**

État des amortissements et provisions

En €	31.12.2018	Dotation	Reprise	31.12.2019
Amortissements				
Sous-total des amortissements	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Provisions pour gros entretiens	96 538,91	274 191,99	66 757,40	303 973,50
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour créances douteuses	0,00	34 376,52		34 376,52
Sous-total des provisions	**96 538,91**	**308 568,51**	**66 757,40**	**338 350,02**
Total des amortissements et provisions	**96 538,91**	**308 568,51**	**66 757,40**	**338 350,02**

Décomposition des dettes

En €	31.12.2018	31.12.2019
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	**0,00**	**0,00**
Locataires créditeurs		
Dépôts de garantie reçus	482 534,60	516 014,34
Fournisseurs et comptes rattachés	645 866,63	999 874,50
Etat et autres collectivités	38 172,38	40 740,95
Autres créditeurs	1 319 894,74	1 727 170,34
Produits constatés d'avance		
Sous-total des autres dettes	**2 486 468,35**	**3 283 800,13**
Total des dettes	**2 486 468,35**	**3 283 800,13**

Détail des emprunts

La société n'a contracté aucun emprunt.

Capitaux propres

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 a été affectée à hauteur de 102 960,36€ en compte de report à nouveau et 2 815 821,16€ à titre de distribution aux Associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019.

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

N/A.

Évènements postérieurs à la clôture

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. Les effets de cette crise sur les comptes 2020 de la SCPI sont incertains et inconnus à ce stade. Le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie voire, à terme, la valorisation des actifs pourraient être impactés dans les mois à venir

Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2019 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 2019 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 2019,
- 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 mandat l'expert en évaluation immobilière
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Pouvoirs en vue des formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

1re 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.

2e 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.

3e résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 2 939 141,86 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 102 960,36 €
- augmenté de la plus-value de cession d'immeubles 776 833,00 €

constitue un bénéfice distribuable de 3 818 935,32 €
et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 3 809 162,31 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 9 772,91 €

4e 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 :
  107 294 093 €, soit 187,77 € par part;
- valeur de réalisation :
  114 688 753 €, soit 200,71 € par part ;
- valeur de reconstitution :
  127 600 668 €, soit 223,31 € par part.

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

L'Assemblée Générale prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 776 833,00 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5ème 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.

6e 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.

7e 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.

8e résolution : Renouvellement du mandat l'expert en évaluation immobilière

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS ESTATE VALUATION France arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Après avoir pris acte que les appels d'offre sont encore en cours d'étude par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale :

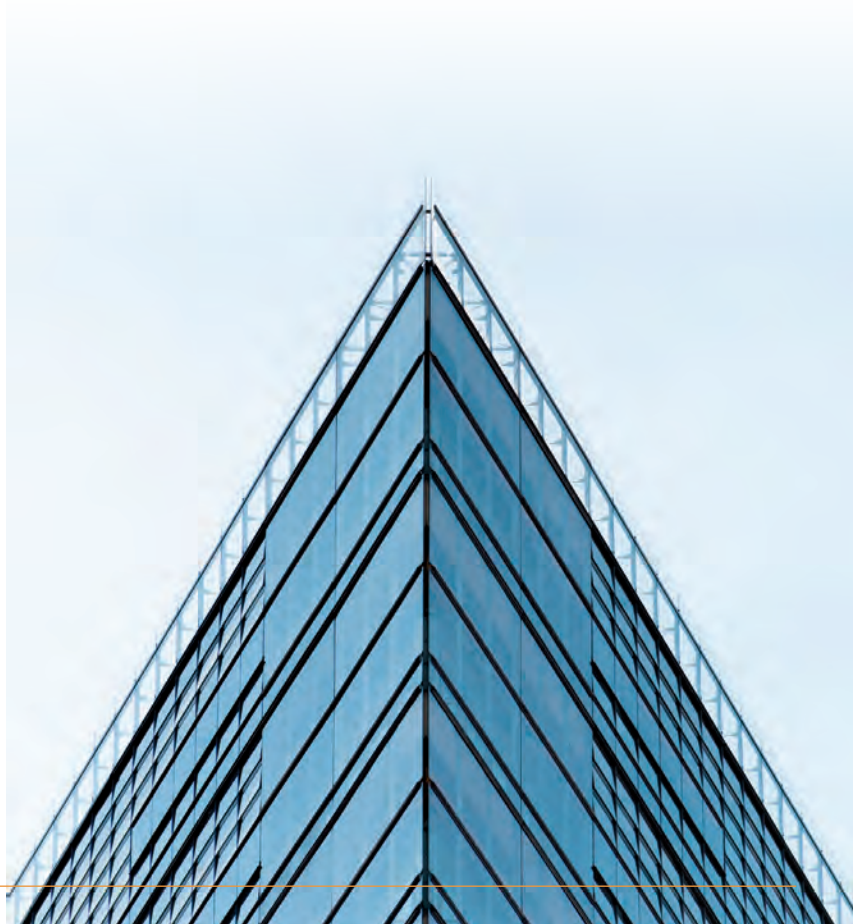
- Accepte la candidature de BNP PARISBAS ESTATE VALUATION France pour le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.
- Donne tout pouvoir à la Société de Gestion pour terminer l'appel d'offre et décider du renouvellement du mandat de BNP PARISBAS ESTATE VALUATION France ou sélectionner un autre prestataire dans l'intérêt de la Société, étant précisé que dans ce cas, l'Assemblée accepte par avance toute candidature qui serait retenue par la Société de Gestion.

9e 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.

10e 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.



Atream

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
815 266 317 RCS Paris

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 256 600 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

Atream