

Atream

Rapport Annuel

2021



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

WWW.ATREAM.COM



Chers Associés,

Au 31 décembre 2021, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son sixième exercice social. Grâce à son portefeuille diversifié tant par les emplacements en régions que par les locataires, la SCPI Carac Perspectives Immo a fait preuve d'une bonne résistance en 2021 dans un contexte toujours marqué par la gestion de la crise sanitaire.

Le patrimoine détenu par la SCPI au 31 décembre 2021 est quasi-intégralement loué (taux d'occupation physique supérieur à 93 %) et a permis la distribution d'un dividende annualisé de 8,51 € par part (vs. 8,27 € en 2020) soit un taux de distribution annualisé de 4,15 % (vs. 4,05 % en 2020).

La stratégie d'investissement poursuivie par la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'immeubles tertiaires (à usage de bureaux ou de commerces) localisés en France et susceptibles de générer une valorisation patrimoniale à long terme. Elle poursuivra ainsi son programme d'investissements en 2022 sur des actifs de qualité en phase avec la transformation du secteur tertiaire et en s'inscrivant dans la stratégie responsable et durable de la SCPI.

Pascal Savary

Président d'Atream



Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	_____	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2021	_____	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	_____	.08
Le marché de l'immobilier	_____	.10
Rapport de la Société de Gestion	_____	.12
Compléments d'information	_____	.28
Rapport du Conseil de Surveillance	_____	.34
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	_____	.36
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	_____	.41
Comptes annuels au 31 décembre 2021	_____	.46
Texte des projets de résolutions	_____	.57



La SCPI Carac Perspectives Immo

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°15-30 du 18 décembre 2015
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.

SOCIETE DE GESTION

Atream, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

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

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe	Pauline Cornu-Thenard



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC, représentée par Monsieur Pierre LARA
Membres	Frédéric ALBRAND Jean-Jacques BERTHELÉ Niad CHRIST Frédéric GARDE Pierre LARA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS – 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

Chiffres clés au 31 décembre 2021

DONNÉES FINANCIÈRES	
Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	205,00 €
VPM ⁽¹⁾ de la part	0,00 %
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	198,78 €
Valeur de reconstitution	221,60 €
Nombre d'associés	9
Nombre de parts	857 897
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	0
Capital social	128 684 550 €
Capitalisation	172 737 675 €
Parts en attente de retrait	0
DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)	
Nombre d'immeubles	19
Nombre de participations contrôlées ⁽²⁾	2
Surface totale	43 292 m ²
Surface vacante	3 118 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	5,5 ans
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	96,00 %
Taux d'occupation physique ⁽⁴⁾	92,8 %
Loyers encaissés de l'année	8 338 435 €
DONNÉES DE PERFORMANCE	
Distribution 2020	8,27 €/part
Taux de distribution 2020	4,05 %
Distribution 2021	8,51 €/part
1 ^{er} trimestre	2,20 €
2 ^{ème} trimestre	2,26 €
3 ^{ème} trimestre	2,12 €
4 ^{ème} trimestre	1,93 €
Taux de distribution ⁽⁵⁾ 2021	4,15 %
DVM ⁽⁶⁾ 2021	4,15 %
TRI ⁽⁷⁾ 5 ans	4,26 %
DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	10 334 327 €
dont loyers	4 974 854 €
dont revenus des filiales	2 692 470 €
RÉSULTAT	6 944 840 €
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	857 897
RÉSULTAT PAR PART ⁽⁸⁾	8,10 €

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

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

(3) Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(4) Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(5) Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

(6) Le DVM est égale à la division du dividende avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par rapport au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

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

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE ⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 7,4 milliards d'euros en 2021, un volume en croissance de +22,7 % par rapport à l'année 2020, et qui constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI, derrière 2019. Après les confinements successifs en 2020 qui avaient causé un ralentissement des niveaux de collecte, ceux-ci se sont maintenus au-dessus de 1,5 milliards d'euros sur l'ensemble des trimestres de l'année 2021, avec un pic atteint pour le 4^{ème} trimestre (2,2 milliards d'euros, + 47 % par rapport au 3^{ème} trimestre) équivalent à la moyenne de collecte trimestrielle observée en 2019. Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2021 (45 % du bilan annuel) mais les SCPI Spécialisées (29 % du bilan annuel) et plus particulièrement les SCPI de Santé et Education (20 % du bilan annuel) tirent leur épingle du jeu.

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (44 %), puis l'Île-de-France (36 %, dont 5 % à Paris) puis les régions (30 %).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2019. En 2021, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58 %), les résidences de santé et éducation (17 %), les commerces (11 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie, le résidentiel et les locaux mixtes (3 % chacun).

Les SCPI ont également arbitré pour 1,5 milliards d'actifs en 2021. Les bureaux comptent pour 66 % de actifs cédés devant la logistique et locaux d'activité (13 %) et la santé et éducation (7 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020/2021
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	3 330	+11,6 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	178	-27,5 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 138	1 088	2 116	+94,5 %
- SCPI Santé et éducation					1 480	N/A
- SCPI Logistique et locaux d'activité					296	N/A
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					178	N/A
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	1 480	-4,3 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	296	+75,1 %
ENSEMBLE DES SCPI	6 142	5 103	8 556	6 032	7 400	+22,7 %

*Dont 7,4 millions € liés à la fusion de la SCPI Aream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude.

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards €, en hausse de 9,9 % sur un an.

CAPITALISATION	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020 / 2021
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	50 517	+14,9 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	5 913	+5,3 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	7 667	+44,9 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	9 926	-18,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	4 472	+3,5 %
ENSEMBLE DES SCPI	46 215	55 665	65 369	71 404	78 495	+9,9 %

PERFORMANCES ⁽²⁾

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le DVM a été remplacé par le taux de distribution. Selon ces nouvelles modalités de calcul, le taux de distribution des SCPI s'établit 4,45 % pour 2021. A titre informatif, mais non comparable, le DVM des SCPI était de 4,18 % en 2020 et de 4,40 % en 2019. Les performances affichées par les SCPI s'expliquent par la combinaison d'un facteur technique, le rebond de l'activité observée dans des secteurs particulièrement impactés par la crise sanitaire (commerce, hôtellerie), la bonne santé des secteurs bureaux et de la logistique, majoritaire dans le parc des SCPI, et la capacité des gestionnaires à contenir le niveau des impayés.



PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM *				
	2017	2018	2019	2020	2021
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %
SCPI Commerces	4,53 %	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %
- SCPI Santé et éducation					4,83 %
- SCPI Logistique					5,67 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					2,85 %
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,43 %	4,34 %	4,40 %	4,18 %	4,45 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 19 janvier 2022.

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

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après une année 2020 perturbée par la crise sanitaire à compter du mois de mars (28,8 Mds d'euros investis, soit -35 % vs 2019), les volumes investis en immobilier d'entreprise en 2021 atteignent 26,7 Mds d'euros.

Le second semestre a totalisé 17,9 Mds d'euros, témoignant de la reprise, après un premier semestre impacté par la diminution importante du nombre de dossiers mis en vente au second semestre 2020. A titre de comparaison, ce volume correspond aux investissements constatés sur l'année 2017.

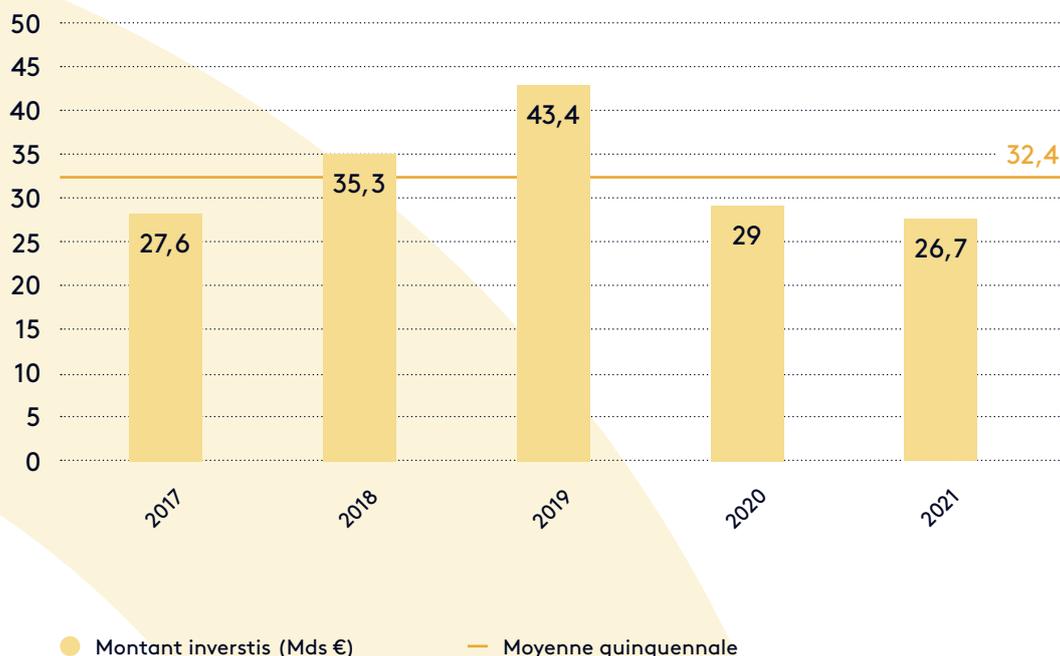
Des disparités sont constatées sur les différents segments d'investissement, les bureaux, qui restent une classe d'actif plébiscitée par les investisseurs, totalisent 15,7 Mds d'euros d'investissement, en recul de -17% par rapport à 2020.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reste fortement soutenu par les SCPI et les fonds d'investissement, totalisant 70 % des montants investis.

Dans un environnement caractérisé par un OAT bas (OAT 10 ans au 31 décembre 2021 : 0,2 %), les taux de rendement prime sont restés stables 2,7 % pour le bureau, 3,20 % sur les commerces, et se compriment à 3 % pour les actifs logistiques (vs 3,8 % en 2020).

Régionalement, les taux Prime bureau tendent à converger entre 3,50 % et 4,50 %, réduisant progressivement les écarts avec Paris QCA.

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



MARCHÉ LOCATIF EN ILE-DE-FRANCE

Pour l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à 1 853 400 m², soit une hausse de +32 % par rapport à 2020.

Sur le segment des grandes transactions, si l'activité est restée calme sur la première partie de l'année, le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique. Au total, 56 transactions > 5 000 m² ont été réalisées sur l'ensemble de l'année 2021, dont 20 sur le seul 4^{ème} trimestre 2021. Elles portent majoritairement sur des surfaces < 10 000m².

Le loyer facial moyen reste globalement stable avec 440 €/m²/an HT HC à la Défense par exemple, Paris QCA atteint en moyenne 840 €/m²/an HT HC avec une valeur prime à plus de 930 €/m², à l'exception de la péri-Défense qui atteint 350 €/m² (vs. 375 €/m² en 2020).

Avec 5,5 millions de m² disponibles au 4^{ème} trimestre 2021, l'offre à un an progresse de +8 % (5,1 millions de m² disponibles au 4^{ème} trimestre 2020), dont 1,9 millions d'offre neuve.

Conséquence indirecte de la crise sanitaire (télétravail, impacte économique sur certains secteurs d'activité...) le taux de vacance en Ile-de-France progresse et s'établit à 7,4 % à date (vs. 6,8 % en 2020). Un marché à deux vitesses se confirme pour les mois à venir, avec des secteurs comme la Péri-Défense qui atteint près de 20 % de taux de vacance, alors qu'à Paris QCA par exemple, le taux de vacance reste bas et s'établit à 3,1 %.

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

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

L'année 2021 s'inscrit dans une tendance haussière avec quelques 1 097 000 m² placés dans les 6 principaux marchés régionaux (+44 % vs. 2020 mais -19 % vs. 2019 qui était une année record).

Toutes les typologies de surfaces sont concernées par cette hausse, dont les plus fortes sont constatées sur les grandes surfaces avec +94 % (plus de 5 000 m²) et les moyennes surfaces avec +35 % (1 000 à 5 000 m²). Les petites surfaces (0 à 1 000 m²) enregistrent également une hausse significative de +46 % de la demande placée, ce segment représente désormais 50 % du marché (vs. 30 % en 2020), ce qui en fait le marché le plus résilient (en relatif).

Les loyers « prime » restent stables. Ils progressent légèrement dans les métropoles : à Lyon (340 €/m² HT HC), Bordeaux (320 €/m² HT HC), Marseille (280 €/m² HT HC) ou encore Toulouse (240 €/m² HT HC). Ils sont stables à 240 €/m² HT HC à Lille, et à Nantes (250 €/m² HT HC).

Avec 1 704 000 m² disponibles au 4^{ème} trimestre 2021, l'offre à un an, sur les 6 principaux marchés régionaux, est en légère baisse de -1 %, l'offre neuve représente 32 % du stock.

Le taux de vacance en région connaît des évolutions différentes, en baisse sur les marchés d'Aix-Marseille (5,1 % vs. 5,7 % en 2020), Lyon (5,8 % vs. 5,7 % en 2020), et Toulouse (5 % vs. 5,6 % en 2020), il connaît une relative progression à Bordeaux (5,1 % vs. 4,1 % en 2020), Lille (5,6 % vs. 5,2 % en 2020) et Nantes (4,7 % vs. 4,2 % en 2020).



Rapport de la Société de Gestion

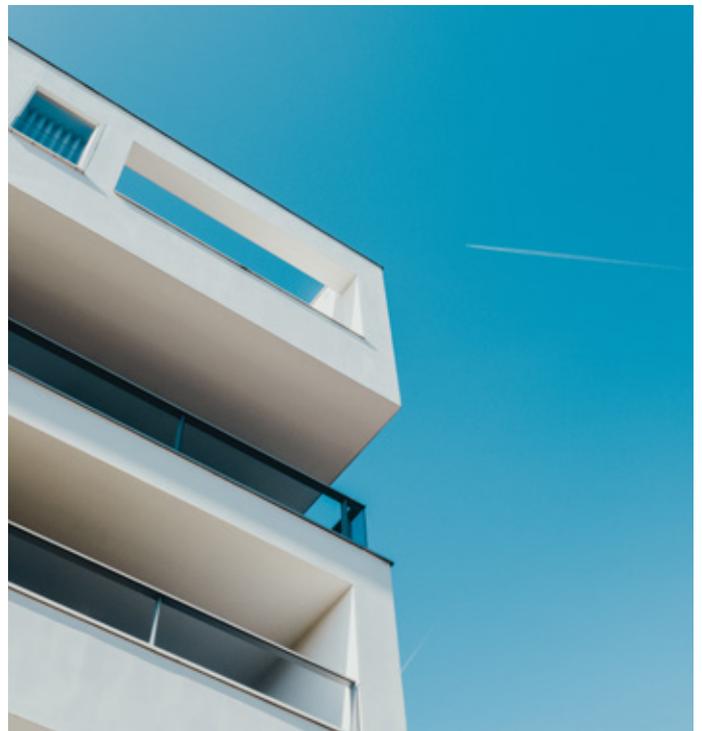
INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021

L'exercice 2021 a été marqué par les incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19. Toutefois, les mesures de restriction et de confinement ont eu des effets limités sur la performance de la SCPI Carac Perspectives Immo, notamment grâce à la diversité des immeubles composant son patrimoine (répartition géographique et multiplicité des locataires) et à un renforcement du suivi de la relation avec les locataires.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2021.

En revanche, les revenus immobiliers générés par le patrimoine existant ont permis la distribution de revenus aux associés à hauteur de 8,51 € par part, correspondant à un taux de distribution annuel de 4,15 %.

Carac Perspectives Immo n'a enregistré aucune souscription en 2021. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée par rapport à l'année précédente soit 172,7 M€.



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

Néant.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

Malgré l'impact de la crise sanitaire sur l'activité économique de tous les secteurs, la SCPI Carac Perspectives Immo a démontré une relative résilience qui nous permet d'être confiants quant à sa capacité à relever les défis de 2022.

Aream maintient une relation continue avec les locataires de la SCPI Carac Perspectives Immo. Notre équipe de gestion entretient des relations fréquentes avec chacun des preneurs pour suivre l'activité opérationnelle des actifs afin d'en mesurer les impacts sur l'activité du portefeuille.

Dans ce contexte, la SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2022. Les nouveaux capitaux que Carac Perspectives Immo recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions et de diversifier son patrimoine en acquérant de nouvelle typologie d'actifs (ex : logistique, co-working, résidences seniors, résidences étudiantes...).

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

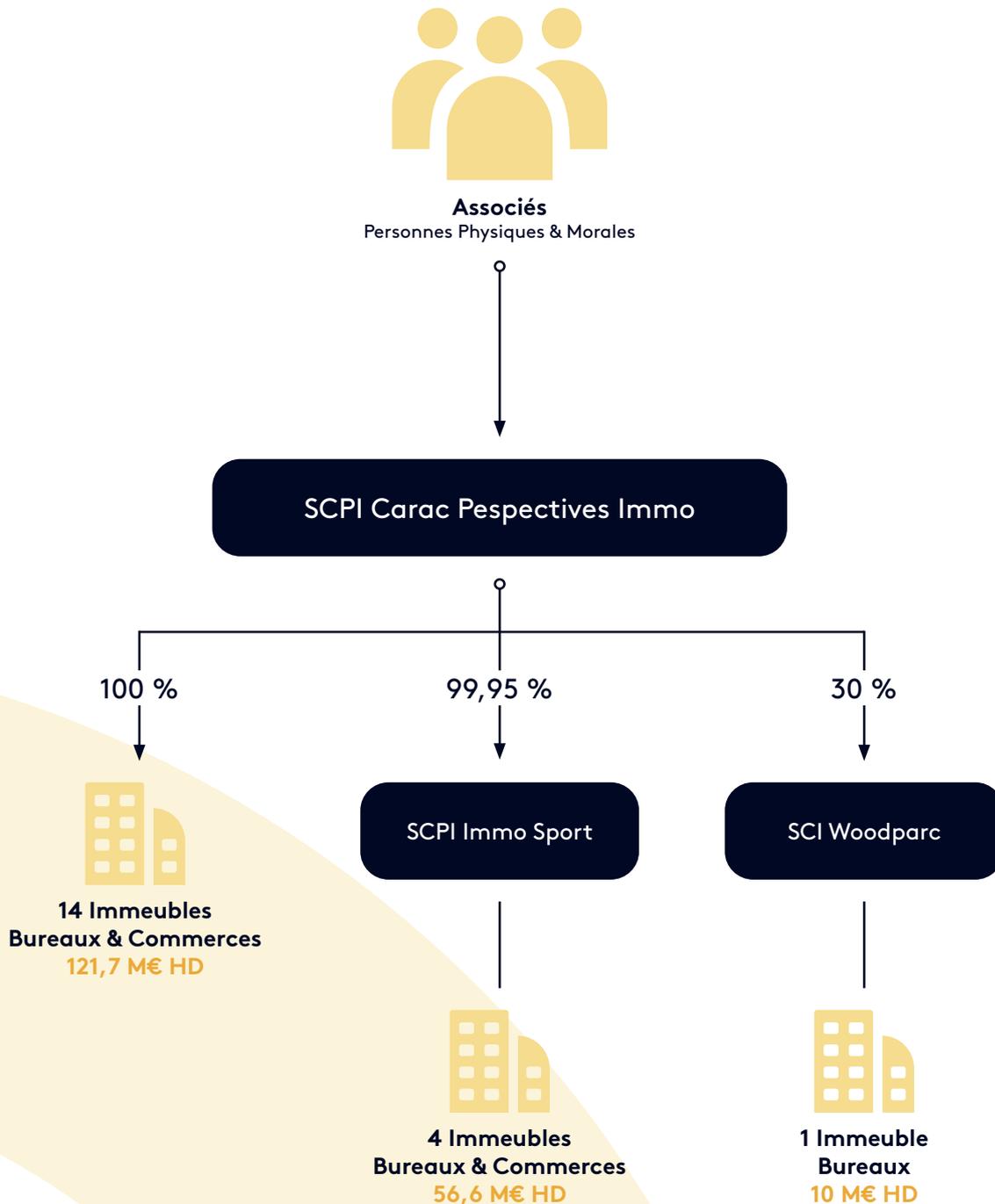
Aucune part n'a été souscrite sur l'année 2021. La capitalisation de la SCPI reste donc inchangée et se porte à 172 737 675 € au 31 décembre 2021.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Souscriptions (cumul fin d'année)	27 119 400 €	58 504 400 €	90 550 600 €	114 281 200 €	172 737 675 €	172 737 675 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	135 597	292 522	452 753	571 406	857 897	857 897
Montant nominal (cumul fin d'année)	20 339 550 €	43 878 300 €	67 912 950 €	85 710 900 €	128 684 550 €	128 684 550 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	6 779 850 €	14 626 100 €	22 637 650 €	28 570 300 €	44 053 125 €	44 053 125 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

	31.12.2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	857 897	0	0	0	0	857 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	0 €	0 €	0 €	172 737 675 €

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

Néant.

Arbitrages de l'exercice :

Néant.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 8 338 435 €, contre 5 479 371 € au cours de l'exercice précédent, correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2021 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- à l'intégralité des loyers 2021 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçue sur les actifs Toulouse Décathlon, Bordeaux Ravezies, Malakoff Pyramide et Boulogne Les Patios ;
- à 30 % de la quote-part des loyers 2021 perçus par la SCI Woodparc ;

En date du 31 décembre 2021, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99 %.

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 92,8 % à fin 2021 (vs. 91 % à fin 2020).

Le taux d'occupation financier global 2021 atteint 96 % (vs. 85 % à fin 2020) en l'absence de loyers sur les locaux vacants situés à Lanta, Toulouse Positon et Suresnes Botany.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est défini par l'ASPIM et correspond au loyer facturé (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2021 :

- 1 renouvellement de bail par anticipation, moyennant une franchise de loyer :
 - HOT SHOP à Boulogne Gallieni (nouvel engagement ferme de 6 ans moyennant une franchise de 10 mois, pour une prise d'effet au 1^{er} août 2021)
- 1 signature de bail commercial dans le cadre de la commercialisation :
 - CITRON à Suresnes Botany, pour une surface de 1 291 m², avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9/10 ans, moyennant une franchise de 9 mois, qui a pris effet le 1^{er} mars 2022 pour 734 m² et avant le 31 décembre 2022 pour les 557 m² résiduels.

Contentieux :

Néant.

Travaux sur le patrimoine :

La 2^{ème} phase des travaux de remplacement des équipements CVC (groupes chaud et froid) a été réalisé sur l'actif de Bordeaux Ravezies pour un montant total de 284 K€ HT.

Sur l'actif de Villeneuve d'Ascq, la 2^{ème} phase des travaux de remplacement des unités extérieures de climatisation a été réalisé pour un montant total de 257 K€ HT.

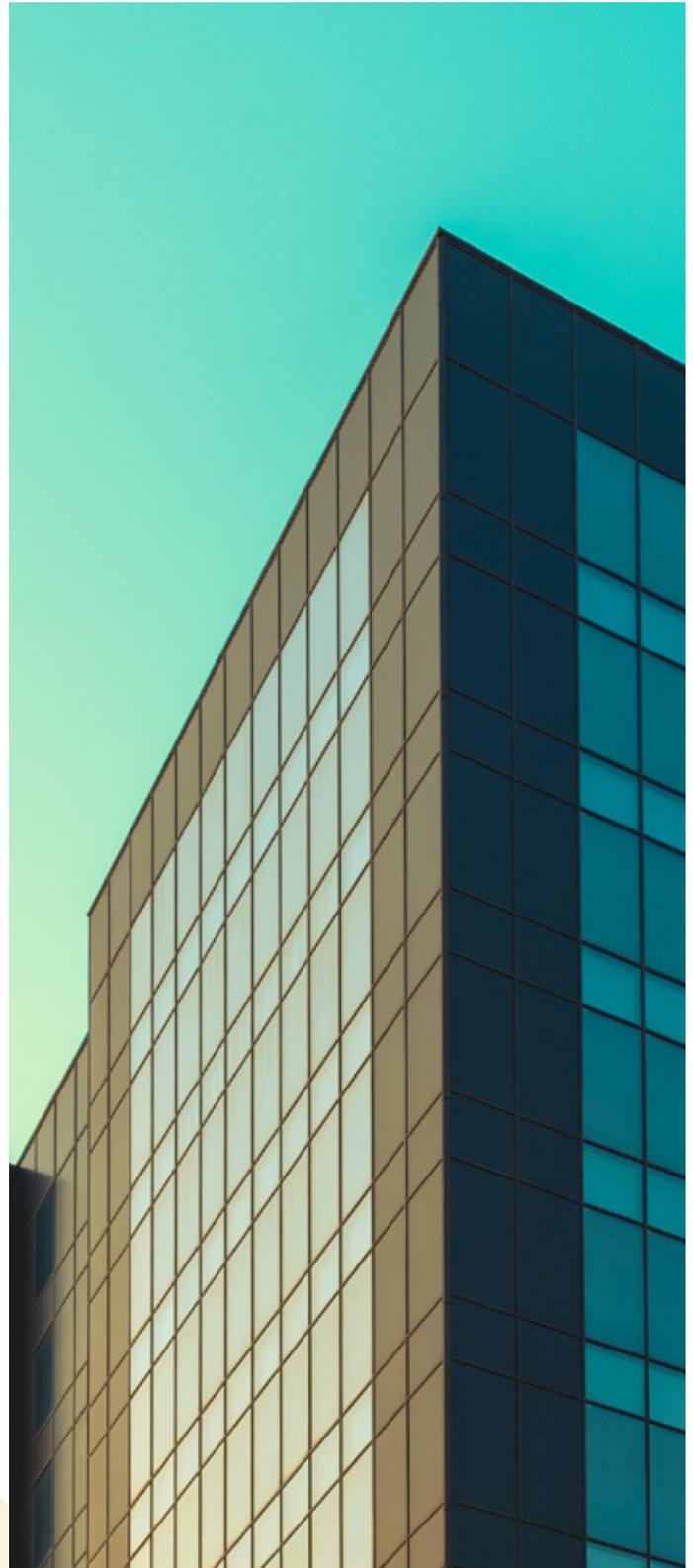
A Suresnes, les travaux de remplacement de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment), ont été finalisés au 2^{ème} trimestre 2021 pour un montant de 236 K€ HT, au terme d'un accord avec le vendeur lors de l'acquisition. Ces travaux ont été en partie financés par ce dernier.

A Boulogne Gallieni, les travaux de ravalement de façade ont été finalisé au 4^{ème} trimestre 2021 pour un montant total de 47 K€ HT, ainsi que les travaux de rénovation de l'ascenseur pour un montant total de 64 K€ HT.

A Malakoff, les travaux de ravalement de façade ont été lancés au 4^{ème} trimestre 2021, pour un montant cumulé de 82 K€ HT. Le paiement a été échelonné sur deux exercices : 42 K€ HT en 2021 et 40 K€ HT en 2022.

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 2021, le plan de travaux des actifs est le suivant :

PLAN TRAVAUX À 5 ANS PGE (EN €)	2022	2023	2024	2025	2026
Botany	-	20 000	100 000	50 000	-
Boulogne Gallieni	-	50 000	-	-	-
Positon	9 000	7 000	5 000	5 000	5 000
Vilogia	60 000	-	-	50 000	-
TOTAL	69 000	77 000	105 000	105 000	5 000

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Au cours de l'exercice 2022, les principaux travaux portent sur :

- Boulogne Gallieni : des travaux d'aménagement du hall et de réfection des jardinières sont prévus pour un budget total de 30 K€ HT ;
- Suresnes : première tranche de remplacement des ventilo-convecteurs pour un budget de 170 K€ HT (un budget équivalent étant prévu en 2023, pour la 2^{ème} tranche des travaux) ;
- Malakoff : Deuxième tranche du ravalement de la façade arrière du bâtiment pour 40 K€ HT, et réalisation de la première tranche de remplacement des ventilo-convecteurs ;
- Toulouse Décathlon : remplacement d'un vitrage pour un budget total de 16K€ HT ;
- Boulogne les Patios : rénovation complète d'un ascenseur pour un budget de 70 K€.

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

A compter de 2025 et grâce aux études qui sont lancées afin d'obtenir une labellisation des actifs de Boulogne Gallieni, Villeneuve d'Ascq, Bordeaux Ravezies et Malakoff, la part du parc immobilier tertiaire bénéficiant d'une labellisation s'établira à 75 %.

Labels :

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

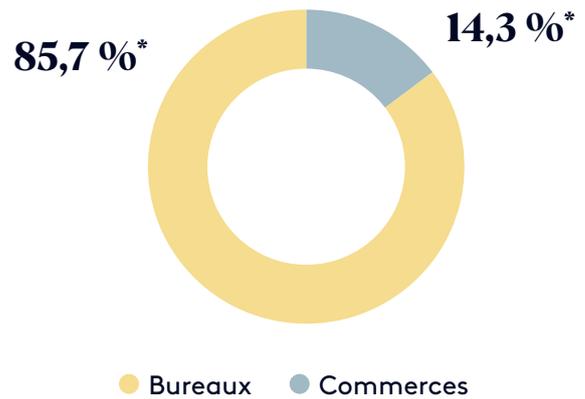
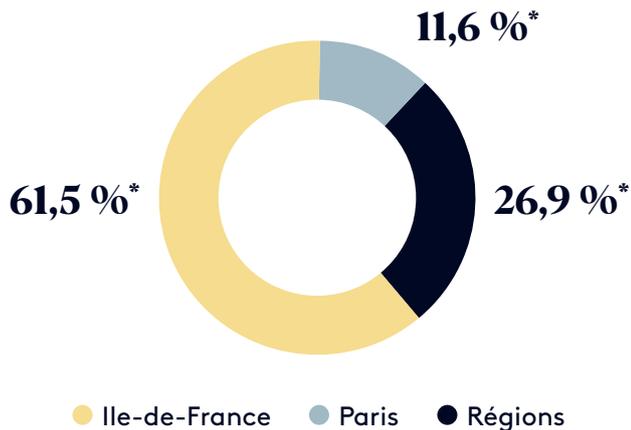
- (i) Toulouse Positon : certifié BEPOS – EFFINERGIE, ce label mesure la capacité de l'immeuble à produire tout ou partie de l'énergie qu'il consomme ;
- (ii) Suresnes Botany : certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation « Très bon », ce label atteste d'un niveau de performance énergétique, environnementale, de santé et de confort d'un bâtiment en exploitation ;
- (iii) Toulouse Woodpark : certifié THPE (Très Haute Performance Energétique) 2005, ce label mesure le niveau de consommation d'énergie primaire de 14 critères regroupés en 4 axes : l'éco-construction, l'éco-gestion, le confort et la santé.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France (73,1 %) et les

régions (26,9 %). La part des bureaux représente 85,7 % et celles des locaux commerciaux de centre-ville représente 14,3 %. Ces derniers bénéficient d'emplacement de premier ordre.



* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/12/2021.

EXPERTISES

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

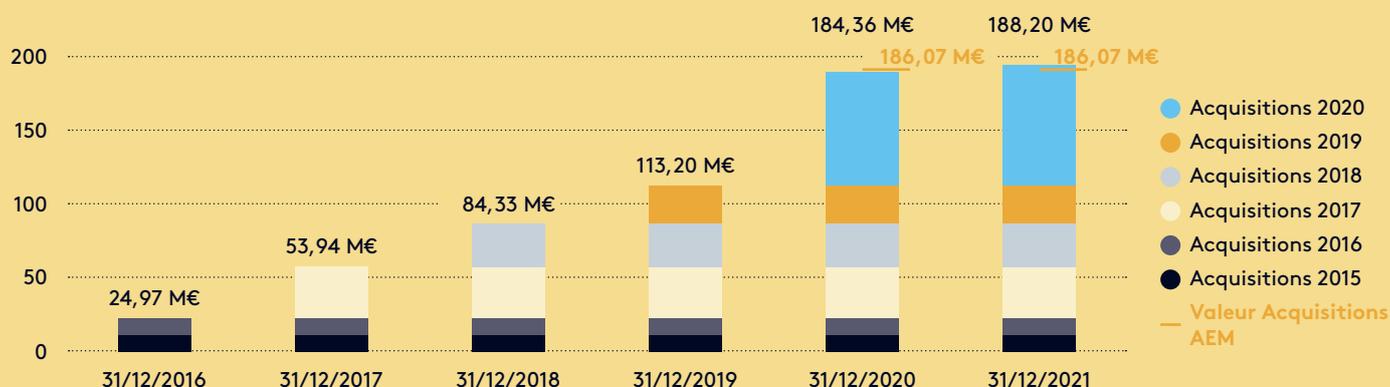
La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2021, correspond à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI). Elle ressort à 188 200 000 € hors droits, supérieure de +8,7 % au prix d'acquisition HD & HF du patrimoine de la SCPI.

A périmètre constant, la valeur du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo progresse de +1,87 % par rapport au 31 décembre 2020.

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2021, établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant FI PARTNERS.

ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE HD SUR LA PÉRIODE 2016 - 2021



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, conformément 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.

Durant l'année 2021, la SCPI Carac Perspectives Immo n'a pas contracté de nouveaux emprunts.

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2021	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	3,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	3,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					3,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 10,97 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan to Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 10,10 % au 31 décembre 2021.



VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

La valeur nette des autres actifs s'établit à -17 845 987 € après prise en compte de l'endettement bancaire de 19 millions d'euros.

VALEURS COMPTABLE	31/12/2020	31/12/2021
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	177 647 774 €	178 037 957 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-17 098 940 €	-17 845 987 €
Valeur comptable	160 548 835 €	160 191 970 €
Valeur comptable par part	187,14 €	186,73 €

Valeur de réalisation :

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

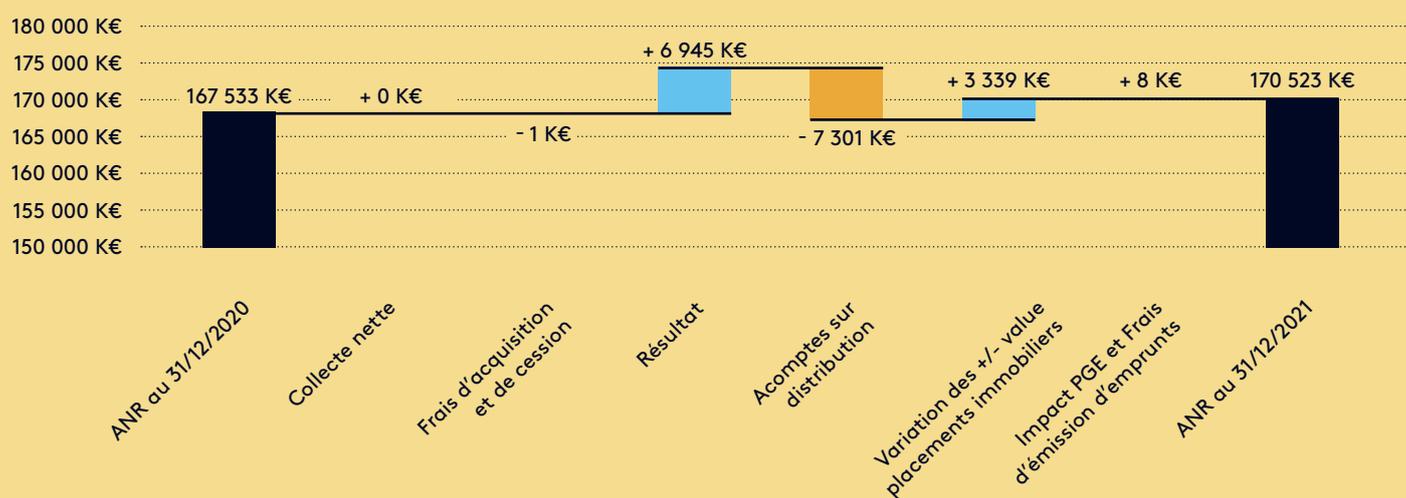
Au 31 décembre 2021, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 170 523 166 €, soit une augmentation de 2 990 634 € par rapport au 31 décembre 2020.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 198,77 €. Celle-ci est en augmentation de +1,79 % par rapport au 31 décembre 2020 sous l'effet de la prise de valeurs des actifs constituant le patrimoine de la SCPI.

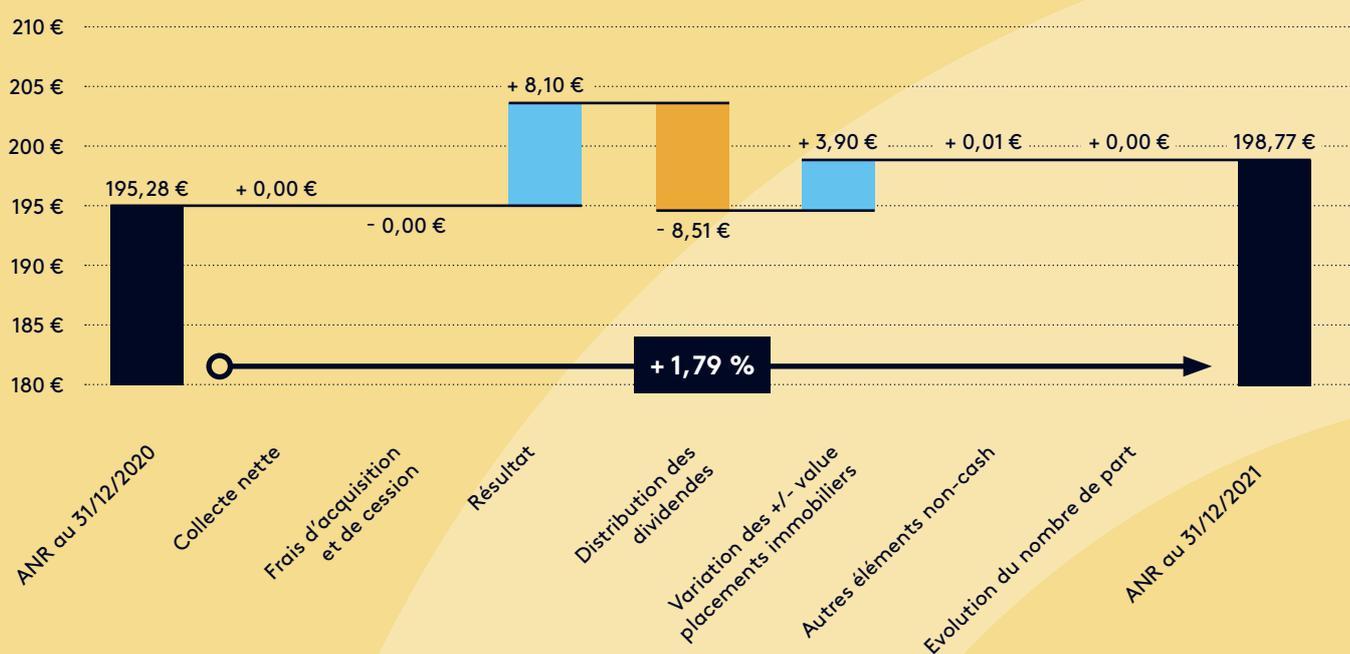
La décomposition de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice 2021 est la suivante :

VALEUR DE RÉALISATION	31/12/2020	31/12/2021
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	184 528 767 €	188 258 116 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-16 996 235 €	-17 734 950 €
Valeur de réalisation	167 532 532 €	170 523 166 €
Valeur comptable par part	195,28 €	198,77 €

DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION



DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION PAR PART





Valeur de reconstitution :

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

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

Au 31 décembre 2021, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a augmenté de 3 279 912 € en lien avec la croissance de son patrimoine et atteint 190 102 009 €.

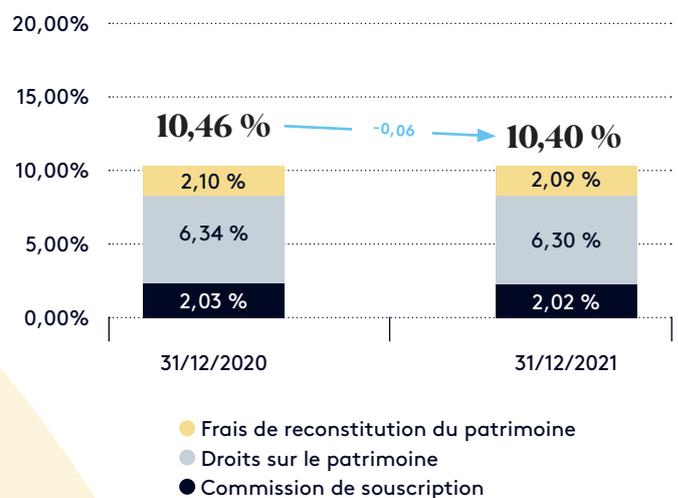
Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 221,59 €, en augmentation de +1,75 % par rapport au 31 décembre 2020. Les frais de reconstitution estimés au 31 décembre 2021 et exprimés en pourcentage de la valeur des actifs immobiliers reculent de 0,06 points de pourcentage. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

A un niveau de 221,59 € par part, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur de +8,10 % par rapport au prix de souscription en vigueur (205 €).



VALEUR DE RECONSTITUTION	31/12/2020	31/12/2021
Valeur de réalisation	167 532 532 €	170 523 166 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	15 553 123 €	15 776 803 €
Commission de souscription	3 736 442 €	3 802 040 €
Valeur de reconstitution	186 822 097 €	190 102 009 €
Valeur de reconstitution par part	217,77 €	221,59 €

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



Prix de souscription :

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

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

Au 31 décembre 2021, la Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

Valeur de retrait :

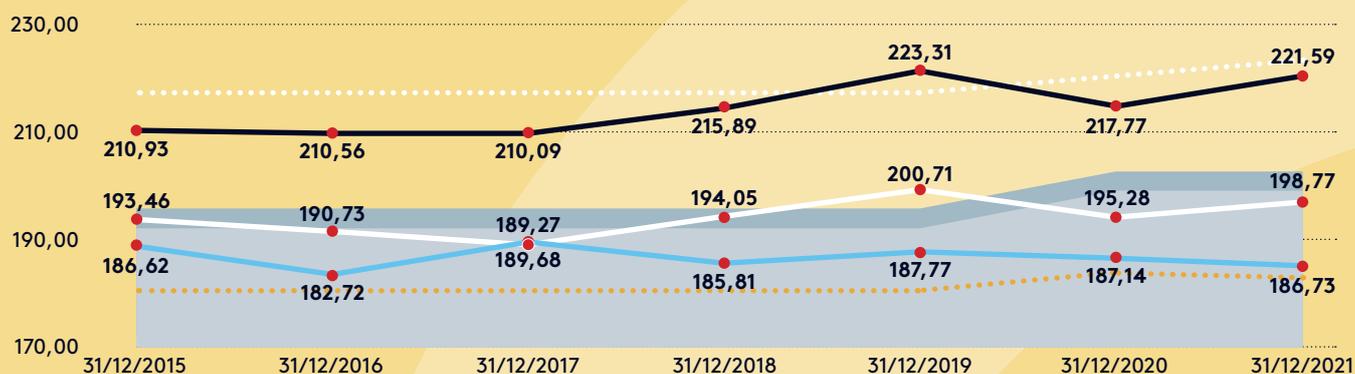
La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Au 31 décembre 2021, la valeur de retrait s'élève à 200,90 €.



Evolution des valeurs de parts :

- Valeur de retrait
- Prix de souscription
- Seuil de déclenchement d'aug. du prix de part
- Seuil de déclenchement de dim. du prix de part
- Valeur comptable par part
- Valeur de réalisation par part
- Valeur de reconstitution par part



PERFORMANCE

Taux de distribution :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,51 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 4,15 % en 2021, soit un écart de 10 points de base par rapport au taux de distribution 2020 (4,05 %).

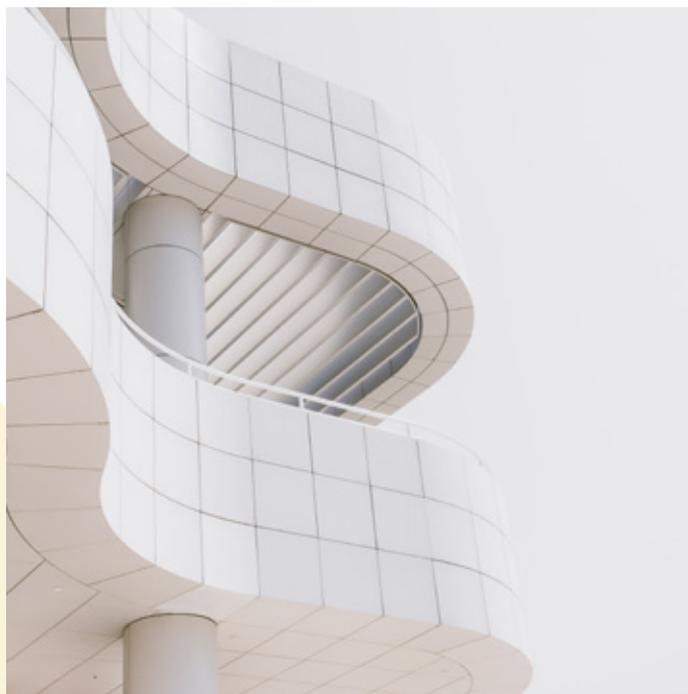
Pour rappel, le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

DISTRIBUTION	2020	2021
		8,27 €
1 ^{er} trimestre	1,59 €	2,20 €
2 ^{ème} trimestre	1,74 €	2,26 €
3 ^{ème} trimestre	2,18 €	2,12 €
4 ^{ème} trimestre	2,76 €	1,93 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,05 %	4,15 %

DVP :

Le DVP correspond au rapport entre le résultat distribuable de la SCPI au titre de l'exercice clos le 31/12/2021 et la valeur de réalisation de la société au 31/12/2021.

	2020	2021
Résultat distribuable	6 027 859 €	6 944 840 €
Valeur de réalisation	167 532 532 €	170 523 166 €
Distribuable sur valeur de patrimoine (DVP)	3,60 %	4,07 %



EVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2017		2018		2019		2020		2021	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	5,38 €	52,00 %	4,55 €	52,09 %	4,87 €	57,97 %	6,20 €	62,10 %	6,66 €	66,72 %
Produits financiers liés aux participations	4,95 €	48,00 %	4,18 €	47,91 %	3,53 €	42,03 %	4,26 €	42,63 %	3,32 €	33,28 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
TOTAL DES REVENUS	10,33 €	100,00 %	8,73 €	100,00 %	8,39 €	100,00 %	10,46 €	104,73 %	9,98 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,70 €	7,00 %	0,48 €	5,53 %	0,55 €	6,50 %	0,51 €	5,09 %	0,58 €	5,82 %
Autres frais de gestion	0,33 €	3,00 %	0,15 €	1,71 %	0,18 €	2,20 %	0,14 €	1,38 %	0,15 €	1,51 %
Charges locatives non récupérées	0,48 €	5,00 %	0,30 €	3,45 %	0,74 €	8,78 %	0,25 €	2,54 %	0,69 €	6,89 %
Sous-total des charges externes	1,52 €	14,67 %	0,93 €	10,68 %	1,47 €	17,48 %	0,90 €	9,01 %	1,42 €	14,22 %
Charges financières	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Amortissement net	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Provision nettes	0,12 €	1,19 %	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,04 %	0,20 €	2,04 %	0,10 €	0,99 %
Sous-total des charges internes	0,12 €	1,19 %	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,04 %	0,37 €	3,69 %	0,47 €	4,69 %
TOTAL DES CHARGES	1,64 €	15,86 %	0,98 €	11,21 %	2,06 €	24,52 %	1,27 €	12,70 %	1,89 €	18,91 %
RESULTAT COURANT	8,69 €	84,14 %	7,75 €	88,79 %	6,34 €	75,48 %	9,19 €	92,04 %	8,10 €	81,09 %
Produits exceptionnels	-	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Charges exceptionnelles	-	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
RESULTAT NET COMPTABLE	8,69 €	84,14 %	7,75 €	88,79 %	6,34 €	75,48 %	9,19 €	92,04 %	8,10 €	81,09 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,88 €	-8,48 %	0,15 €	1,75 %	-0,02 €	-	-0,01 €	-	0,00 €	-
Plus-values immobilières distribuées	0,00 €	-	0,48 €	5,48 %	1,67 €	19,95 %	0,00 €	-	0,00 €	-
Revenus distribués avant PLPS*	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	84,05 %	8,51 €	85,25 %
Revenus distribués après PLPS*	7,82 €	76,00 %	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	84,05 %	8,51 €	85,25 %

* Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux.

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 8,10 € au 31 décembre 2021.



EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Sommes non investies à l'ouverture	117 648	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	
Fonds collectés	13 541 000	31 385 000	32 046 200	23 730 600	58 456 475	-	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 99,34 %
Commission de souscription	-270 820	-627 700	-640 924	-474 612	-1 169 130	-	
Cessions d'immeubles	-	-	623 482	1 291 667	-	-	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	
Acquisitions d'immeubles	-12 092 324	-	-28 505 708	-	-51 859 857	-	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	1 464	-17 992 535	-185 991	-24 044 976	-	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 181 675	-205 522	-2 713 681	0	-4 765 618	-	
Financement des filiales	-104 792	-12 572 859	233 228	-866 188	-	-	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 99,34 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2020			2021		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	1 169 130	-	1 169 130	-	-	0
Commission de gestion	353 581	265 186	618 767	498 552	378 186	876 737
Commission d'acquisition ou de cession	1 062 898	-	1 062 898	-	-	0
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la société de gestion	2 585 608	265 186	2 850 795	498 552	378 186	876 737
Autres frais d'acquisitions et de cessions	3 472 349	-	3 472 349	-	-	0
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	3 472 349	0	3 472 349	0	0	0
Honoraires de commissaires aux comptes	21 198	498	21 696	28 621	402	29 023
Autres honoraires	20 550	107 466	128 016	25 950	50 509	76 459
Autres frais	16 339	1 863	18 202	40 343	2 912	43 256
FRAIS GÉNÉRAUX	58 086	109 827	167 913	94 915	53 824	148 739
TOTAL DES FRAIS	6 116 044	375 013	6 491 057	593 466	432 010	1 025 476

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

Compléments d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

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

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

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

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

Personnes physiques :

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

Au titre de l'exercice 2021, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2021
Revenus bruts	10 471 486 €
Frais et charges	-2 717 340 €
Intérêts des emprunts	-386 307 €
REVENU NET	7 367 839 €
REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE	8,59 €

Personnes morales :

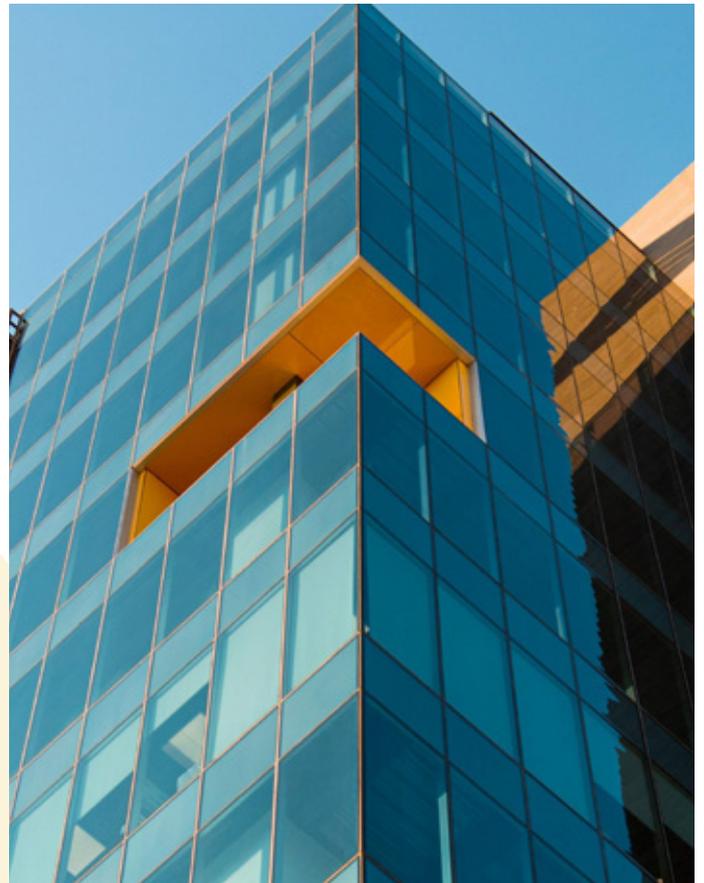
Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la Société.

Au titre de l'exercice 2021, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 6 079 019 € soit 7,09 €/part.

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2021 et d'impôt sur la fortune immobilière 2022 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI :

VALEUR IFI	01/01/2022
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	192,48 €
Valeur IFI - Non résident	192,48 €



RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération :

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

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 56,83 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 176 909,43 € (dont 5 829 909,43 € de part fixe et 347 000,00 € de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de Atream.

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 :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti ;

- absence de garantie de revenus :

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur ;

- risque du marché immobilier :

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, dans la limite de 20 % du patrimoine sur le secteur de l'hôtellerie de plein air, et plus généralement d'hébergement touristique et de loisirs localisés prioritairement sur les façades Manche, Bretagne, Atlantique du littoral français et le littoral belge. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur touristique de l'espace littoral français ;

- durée de placement recommandée de 8 ans ;

- frais de gestion annuels supportés ;

- liquidité non garantie :

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en



place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI ;

- risque lié au crédit :

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information ;

- risque lié à l'effet de levier :

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier ;

- 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.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre Société.

Suivi et évaluation des risques :

La gestion des risques d'Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures

d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Atream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société Atream a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. Atream est membre de l'ASPIIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

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

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des profession-

nels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagnera Atream sur les contrôles périodiques.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- du respect de l'intérêt des porteurs ;





- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCL qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés, périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires ou par Regulation Partners.

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

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

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

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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





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

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

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

Générale en date du 15 juin 2021, les associés ont décidé de révoquer Monsieur Grzybowski de ses fonctions de membres du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance est actuellement composé de la manière suivante :

- Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance Carac,
- Monsieur Berthelé,
- Monsieur Lara,
- Monsieur Garde,
- Monsieur Albrand,
- Madame Christ.

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.

L'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance prennent fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.





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 2021, 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 que l'ensemble des mandats de membre de Conseil de Surveillance arrivent à échéance au terme de l'exercice 2021.

Capital et marché des parts

La SCPI n'a pas enregistré de collecte au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2021.

Patrimoine et gestion locative

Au cours de l'année 2021, un renouvellement de bail par anticipation a été signé concernant le locataire HOT SPOT à Boulogne Gallieni (nouvel engagement ferme de 6 ans moyennant une franchise de 10 mois) ; une signature d'un bail commercial sur l'immeuble de Suresnes Botany avec la société CITRON pour une surface de 1 291 m² avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9/10 ans (date d'effet au 01/03/2022).

Il a été décidé courant 2021, d'une stratégie de cession sur les actifs de Lanta et de Woodparc. Des potentiels acheteurs se sont positionnés. Une promesse de vente est prévue pour chacun des actifs en mars 2022 avec une réitération au terme du deuxième trimestre 2022.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6 944 839,79 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a procédé à des distributions en 2021 à hauteur de 8,51 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,15%.

Perspectives 2022

L'année 2022 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.

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

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

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

Résolutions

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

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

***Le Président du Conseil de Surveillance,
Mutuelle d'épargne, de retraite et de
prévoyance Carac
Monsieur Pierre LARA***





SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 815 266 317

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

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

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

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

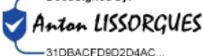


- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense le 13/05/2022

DocuSigned by:

31DBACFD6D2D4AC...

Anton LISSORGUES

mazars

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2021



SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 815 266 317

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Commission de souscription (statutaire)

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

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Commission de gestion (statutaire)

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

Commission de gestion				
Assiette	Valeur du patrimoine (en millions d'euros)			
	Jusqu'à 19,99M€	Entre 20 et 39,99M€	Entre 40 et 49,99M€	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% TTC*

* au taux de TVA en vigueur

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 498 551,7 €.



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

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

- à 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- à 0,15% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI.
- Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

L'article XIX des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 la marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article XIX des Statuts, calculée au taux de 6,25 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense le 13/05/2022

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD802D4AC...

Anton LISSORGUES



Comptes annuels au 31 décembre 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	113 715 133	119 600 000	114 131 964	121 630 000
Terrains et constructions locatives	113 715 133	119 600 000	114 124 779	121 630 000
Immobilisations en cours	0	0	7 185	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-262 500	0	-236 600	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-262 500	0	-236 600	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	50 325 139	51 321 265	50 325 139	53 047 261
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139	51 321 265	50 325 139	53 047 261
TOTAL I (Placements immobiliers)	163 777 772	170 921 265	164 220 503	174 677 261
Immobilisations financières	13 607 502	13 607 502	13 580 854	13 580 854
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	13 607 502	13 607 502	13 580 854	13 580 854
TOTAL II (Immobilisations financières)	13 607 502	13 607 502	13 580 854	13 580 854
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	6 343	6 343	6 343	6 343
Créances	1 661 828	1 661 828	849 272	849 272
Valeurs de placement et disponibilités	5 122 969	5 122 969	5 182 171	5 182 171
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	6 791 140	6 791 140	6 037 786	6 037 786
Dettes	-23 780 633	-23 780 633	-23 772 736	-23 772 736
Dettes financières	-20 484 687	-20 484 687	-20 527 738	-20 527 738
Dettes d'exploitation	-1 265 321	-1 265 321	-965 878	-965 878
Dettes diverses	-2 030 625	-2 030 625	-2 279 120	-2 279 120
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-23 780 633	-23 780 633	-23 772 736	-23 772 736
Comptes de régularisation actif et passif	153 053	-6 742	125 563	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	153 053	-6 742	125 563	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	160 548 835	-	160 191 970	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	167 532 532	-	170 523 166

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2021
Capital					
Capital souscrit	128 684 550,00	-	-	-	128 684 550,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	0,00
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	44 053 125,00	-	-	-	44 053 125,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	-	-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-12 721 656,20	-	-1 000,00	-	-12 722 656,20
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation	0,00	-	-	-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	-	-	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	-	-	-	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	-	-	-	0,00
Réserves	0,00	-	-	-	0,00
Report à nouveau	9 772,91	523 043,03	-	-	532 815,94
Résultat de l'exercice précédent	6 027 858,64	-6 027 858,64	-	-	0,00
Résultat de l'exercice	-	-	6 944 839,79	-	6 944 839,79
Acomptes sur distribution	-5 504 815,61	5 504 815,61	-	-7 300 704,15	-7 300 704,15
TOTAL GENERAL	160 548 834,74	0,00	6 943 839,79	-7 300 704,15	160 191 970,38



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2019	31/12/2020
Produits immobiliers (I)	7 580 072,01	10 334 326,84
Loyers	3 134 946,74	4 974 853,92
Charges facturées	688 772,30	1 710 133,72
Produits des participations contrôlées	2 632 472,64	2 692 470,18
Produits annexes	932 445,73	739 208,67
Reprises de provisions	191 434,60	215 330,35
Transferts de charges immobilières	0,00	2 330,00
Charges de l'activité immobilière (II)	1 136 888,79	2 604 761,01
Charges ayant leur contrepartie en produits	688 772,30	1 710 133,72
Travaux de gros entretiens	35 902,28	158 309,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 425,30	25 547,76
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	149 961,10	189 430,35
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	245 827,81	521 339,58
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	6 443 183,22	7 729 565,83
Produits d'exploitation (I)	5 741 363,45	105 963,14
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	16 496,25	104 960,20
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	5 724 776,06	1 000,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	2,94
Autres produits	91,14	0,00
Charges d'exploitation (II)	6 207 831,45	731 216,40
Commissions de la société de gestion	1 416 478,92	498 551,70
Charges d'exploitation de la société	58 086,48	96 152,60
Diverses charges d'exploitation	32 287,47	32 978,34
Commission de souscription	1 169 129,50	0,00
Frais d'acquisitions et de cession	3 472 348,71	1 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	59 500,37	102 533,76
Autres charges	0,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-466 468,00	-625 253,26
Produits financiers (I)	159 634,24	157 384,36
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	159 634,24	157 384,36
Autres produits financiers	0,00	0,00
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Charges financières (II)	108 490,82	316 857,14
Charges d'intérêts des emprunts	108 490,82	316 857,14
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	51 143,42	-159 472,78
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	6 027 858,64	6 944 839,79

FAITS SIGNIFICATIFS 2021

Acquisitions :

Néant.

Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

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.

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.

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

Les éléments présentés sont les suivants :

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

Placements immobiliers :

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

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un



marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

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

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

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

Immobilisations financières :

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

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...).

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

Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros 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 Valuation France, en qualité d'expert externe en évaluation, renouvelée pour 5 ans par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020.

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

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

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

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

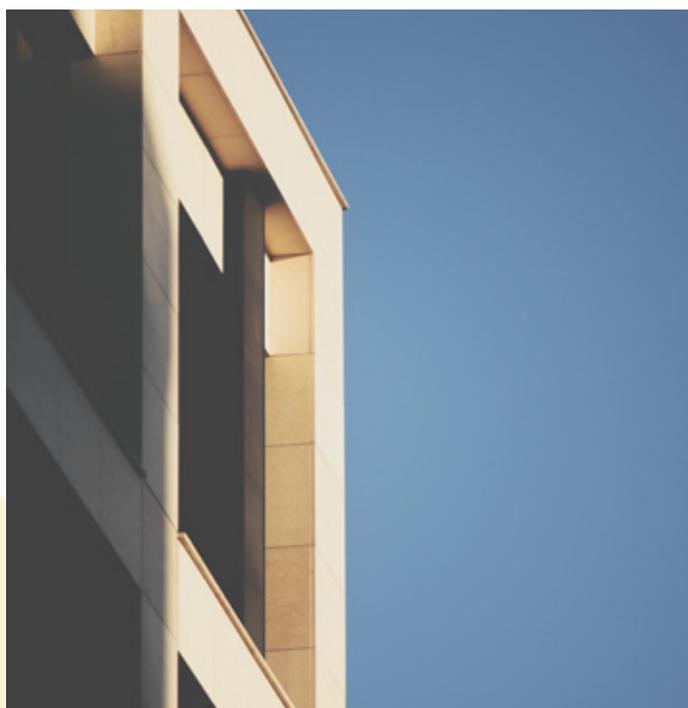
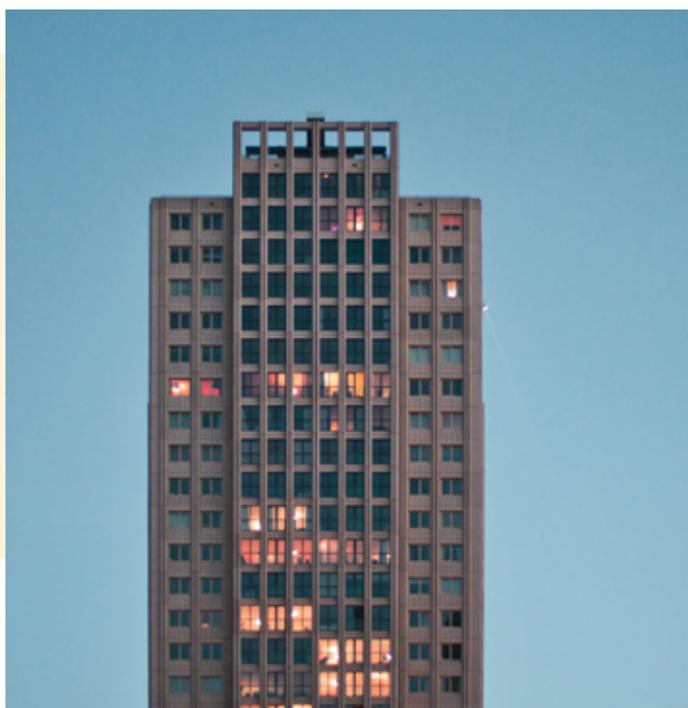
Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants 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 €	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	113 715 133,18	119 600 000,00	114 124 778,82	121 630 000,00
Commerces	15 486 254,00	17 430 000,00	15 486 254,00	17 210 000,00
Bureaux	98 228 879,18	102 170 000,00	98 638 524,82	104 420 000,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	7 185,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	7 185,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations financières	63 932 641,21	64 928 766,96	63 905 993,27	66 628 115,52
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139,12	51 321 264,87	50 325 139,12	53 047 261,37
Avances en compte courant	13 607 502,09	13 607 502,09	13 580 854,15	13 580 854,15
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	177 647 774,39	184 528 766,96	178 037 957,09	188 258 115,52



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	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	603	23/12/2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 100 000 €
Lanta	1 Route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 529	23/12/2015	100,00 %	1 518 731 €	137 033 €	1 250 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	23/12/2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	850 000 €
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27/07/2016	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €	1 130 000 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	510	27/07/2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €	2 910 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	990 000 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	585	27/07/2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €	6 590 000 €
Agence Rueil-Malmaison	10 Boulevard du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Île-de-France	Commerces	236	27/07/2016	100,00 %	1 205 798 €	119 506 €	1 390 000 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 528	22/03/2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	9 800 000 €
Vilogia Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 532	19/06/2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 960 000 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €	15 200 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 211	04/02/2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	8 290 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 438	31/08/2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	30 750 000 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 971	07/12/2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €	34 420 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				25 079			113 560 152 €	8 762 707 €	121 630 000 €
SCI Immo Sport DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	4 614	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 730 000 €
SCI Immo Sport RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 367	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 420 000 €
SCI Immo Sport MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 889	06/12/2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €	7 540 000 €
SCI Immo Sport LES PATIOS	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	3 527	28/11/2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €	26 890 000 €
SCI Woodparc WOODPARC	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 816	13/12/2017	30,00 %	10 228 388 €	205 522 €	9 990 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				18 213			59 581 545 €	4 451 350 €	66 570 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				43 292			173 141 697 €	13 214 057 €	188 200 000 €



VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31/12/2020	31/12/2021
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	42 700 295,00	113 715 133,18
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	113 715 133,18	114 124 778,82
Immobilisations en cours en début d'exercice	0,00	0,00
Immobilisations en cours en fin d'exercice	0,00	7 185,00
Participations financières en début d'exercice	50 325 139,12	50 325 139,12
Participations financières en fin d'exercice	50 325 139,12	50 325 139,12
Avances en compte courant en début d'exercice	13 647 530,25	13 607 502,09
Avances en compte courant en fin d'exercice	13 607 502,09	13 580 854,15
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	177 647 774,39	178 037 957,09

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31/12/2020	31/12/2021
Créances locataires	190 567,54	690 256,60
Dont créances douteuses	99 303,45	115 305,62
Factures à établir locataires	178 253,54	99 544,12
Sous-total des créances locataires	368 821,08	789 800,72
Provisions pour dépréciation des créances	-77 380,64	0,00
État et autres collectivités	445 298,60	57 299,81
Autres débiteurs	925 089,13	2 171,85
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Sous-total des autres créances	1 370 387,73	59 471,66
TOTAL DES CRÉANCES	1 661 828,17	849 272,38

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31/12/2020	Dotation	Reprise	31/12/2021
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total des amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour gros entretiens	262 500,00	189 430,35	215 330,35	236 600,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour créances douteuses	77 380,64	27 579,56	104 960,20	0,00
Sous-total des provisions	339 880,64	217 009,91	320 290,55	236 600,00
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	339 880,64	217 009,91	320 290,55	236 600,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31/12/2020	31/12/2021
Emprunts	19 000 000,00	19 000 000,00
Concours bancaires courants	41 500,00	39 125,00
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	19 041 500,00	19 039 125,00
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	1 443 187,07	1 488 613,17
Fournisseurs et comptes rattachés	1 265 321,01	965 877,87
Etat et autres collectivités	16 599,36	161 606,66
Autres créditeurs	2 014 025,27	2 117 513,08
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Sous-total des autres dettes	4 739 132,71	4 733 610,78
TOTAL DES DETTES	23 780 632,71	23 772 735,78

DÉTAIL DES EMPRUNTS

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

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

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2020	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	3,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	3,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					3,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		



CAPITAUX PROPRES

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 a été affectée à hauteur de 523 043,03 € en compte de report à nouveau et 5 504 815,61 € à titre de distribution aux Associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2021.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Woodparc par la Société pour +157 384,36 € et des intérêts d'emprunt pour -316 857,14 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

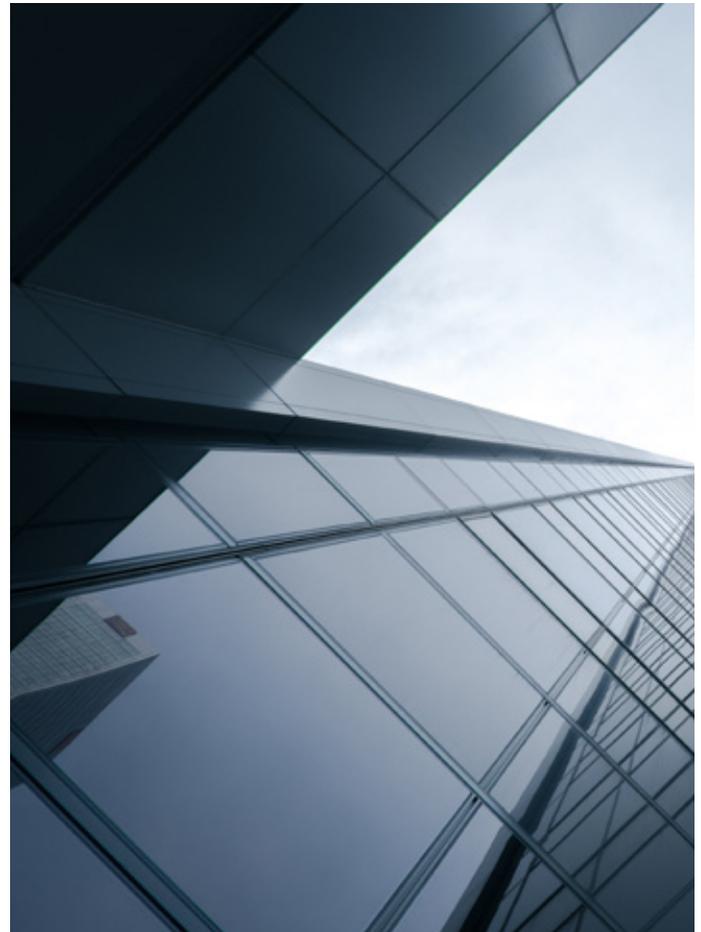
ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Covid-19 :

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.



Crise Russie / Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. À l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Ordre du jour

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.



Texte des résolutions proposées

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 6 944 839,79 € ;
- augmenté du report à nouveau antérieur de 532 815,94 € ; constitue un bénéfice distribuable de 7 477 655,73 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 7 300 704,15 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 176 951,58 €.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 160 191 970 €, soit 186,73 € par part ;
- valeur de réalisation : 170 530 531 €, soit 198,78 € par part ;
- valeur de reconstitution : 190 109 340 €, soit 221,60 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.

Atream

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
815 266 317 RCS PARIS
Visa AMF n°15-30

VOS CONTACTS :

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

AMF :

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

Atream



SCPI Carac
Perspectives Immo