



Atream

Rapport Annuel

2020



**SCI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814 068 755 RCS PARIS

WWW.ATREAM.COM



Sommaire

Chiffres clés au 31 décembre 2020	.05
Le marché de l'immobilier	.06
Rapport de Gestion	.08
Compléments d'informations	.20
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.24
Rapport du Commissaire sur les conventions réglementées	.30
Comptes annuels au 31 décembre 2020	.32
Texte des projets de Résolutions	.40



La SCI Carac Perspectives Immo

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	12 octobre 2015
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	100 000 000 €

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

GÉRANT

Atream, Société par actions simplifiée (S.A.S.) 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 – Gestion d'Actifs	Martin Jacquesson
Directeur Général Adjoint – Gestion des Fonds	Benjamin Six
Directrice Générale Adjointe - Relations Investisseurs & Fonctions Support	Pauline Cornu-Thenard



COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie
Suppléant	Olivier LECLERC – 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant viennent à échéance au cours de l'Assemblée Générale se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Il sera proposé de renouveler la société MAZARS en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et de ne pas renouveler le mandat du Commissaire aux comptes suppléant.

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

Objectif de gestion :

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

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

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

Stratégie d'investissement :

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

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

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

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

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

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

Stratégie de capitalisation des bénéfices :

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

Chiffres clés au 31 décembre 2020

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté	209 448 390,13 €
Valeur liquidative au 31/12/2020	121,045 €
Valeur de souscription au 31/12/2020	121,045 €
Nombre de parts	1 730 333,90
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	302 778,10
Capital social	86 516 745 €
Capitalisation	189 500 000 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	84,47 %
	172 374 536 €
Poche multigestion	2,61 %
	5 319 301 €
Poche co-investissement	6,48 %
	13 228 704 €
Liquidités et autres actifs	6,44 %
	13 142 037 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	201 312 641 €
Résultat	4 274 345 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (30/09/2020 – 31/12/2020)	0,88 %
6 mois (30/06/2020 – 31/12/2020)	1,41 %
1 an (31/12/2019 – 31/12/2020)	5,26 %
Création	21,54 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

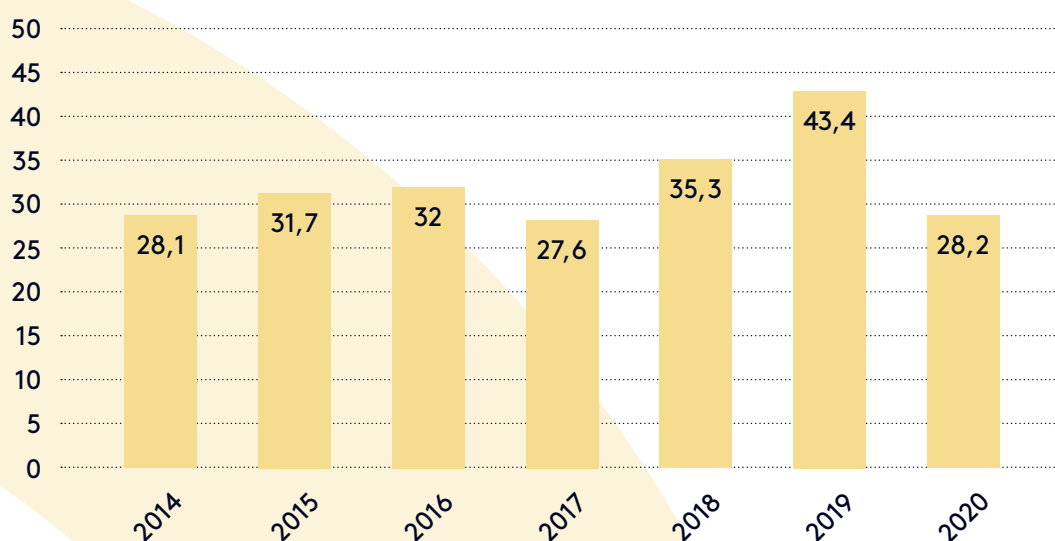
Les montants investis en France sur l'année 2020 s'élèvent à 28,2 Mds€, en baisse de -35 % par rapport aux montants investis en 2019. Ce volume demeure en ligne avec la moyenne à dix ans et s'explique principalement par les conséquences économiques induites par la crise sanitaire.

Avec 18,6 Mds€ investis, les Bureaux concentrent près de deux tiers des montants engagés et restent ainsi la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en 2020.

L'investissement en Commerce représente 4,4 Mds€, soit une baisse de -37 % par rapport à 2019. Cette diminution est principalement due aux conséquences économiques de la crise sanitaire, cette classe d'actifs ayant été parmi les plus impactées.

Les taux de rendement « prime » sont stables dans un contexte d'afflux de capitaux à déployer et d'un OAT faible. Le taux prime bureau se contracte légèrement en Île-de-France pour s'établir à 2,70 % (contre 2,80 % fin 2019). Dans les principales métropoles régionales, les taux prime se stabilisent et sont compris entre 3,50 % (Lyon) et 4,50 % (Toulouse).

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



MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année en retrait de 45 % sur un an.

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (~400 000 m²). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles en 2020 (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m² et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne Colombes, 83 000 m²), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019).

Un taux de vacance de l'offre immédiate en Île-de-France en progression par rapport à 2019 qui s'établit à 6,8 % au 4^{ème} trimestre 2020 versus 5,8 % au 4^{ème} trimestre 2019.

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

Source BNP Real Estate

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

Avec près de 1 245 000 m² placés en 2020, le marché des bureaux en Régions finit l'année avec une baisse de -36 % par rapport à 2019.

A l'instar du marché francilien, le dynamisme du marché en Régions a été freiné par un plus faible nombre de transactions supérieures à 5 000 m² : 20 transactions représentant 167 000 m² en 2020 contre 43 transactions représentant 449 000 m² un an plus tôt.

La baisse de la demande placée est liée aux conséquences économiques de la crise sanitaire, impactant la capacité de projection à moyen terme des utilisateurs, ainsi qu'à l'essor du télétravail.

Les villes de Lyon (217 000 m² placés) et Lille (139 000 m² placés) dominent le classement, ce qui correspond à une baisse de -51 % par rapport à 2019 pour Lyon et -47 % par rapport à 2019 pour Lille). La ville de Toulouse est en baisse, avec 63 000 m² placés en 2020 contre 129 400 m² placés en 2019 (soit -51 %) fortement impactée par le ralentissement d'activité de Airbus Group et de ses prestataires.

Le marché bordelais atterrit à 121 000 m² placés après avoir franchi pour la première fois la barre des 200 000 m² placés en 2019, ce qui lui permet d'atteindre la quatrième marche du podium, derrière Lyon, Lille et Marseille.

Les valeurs locatives « prime » sont stables. A fin 2020, Lyon atteint une valeur locative « prime » de 320 €/m², Lille 240 €/m², Toulouse 220 €/m² et Bordeaux 280 €/m².





Rapport de Gestion

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

Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2020, le support a enregistré une collecte de 36 M€, investie sur des supports immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SCI Carac Perspectives Immo d'atteindre une capitalisation de 189,50 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille du support est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers par l'intermédiaire de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers :

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

Concernant le support principal (SCPI Carac Perspectives Immo) :

L'année 2020 a été marquée par l'acquisition de trois actifs immobiliers pour un montant total de 70,8 M€ hors droits et hors frais (HD & HF).

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis la distribution de revenus aux associés à hauteur de 8,27 € par part, correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché annuel de 4,05 %.

Carac Perspectives Immo a enregistré 58,5 M€ de souscriptions en 2020, portant la capitalisation de la SCPI à 172,7 M€ contre 114,2 M€ l'année précédente.

Forte de cette collecte, la SCPI a acquis en date du 4 février 2020 l'immeuble « Positon » situé à Toulouse. Premier bâtiment à énergie positive de l'agglomération toulousaine bénéficiant du label Bepos Effinergie 2013, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface divisible de 3 211 m² et représente un volume d'investissement de 7,8 M€ HD & HF.

Le 31 juillet 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Botany » situé sur les quais de Seine à Suresnes, dans le rayonnement immédiat du quartier d'affaires de La Défense et du marché de la 1^{ère} couronne. Cet immeuble mixte à usage de bureaux et de commerces, certifié HQE Exploitation « Très bon », développe une surface de près de 5 500m² et 160 parkings en sous-sol. Cette acquisition représente un volume d'investissement de 30,6 M€ HD & HF.

Le 7 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Be Office » pour un volume d'investissement de 32,4 M€ HD & HF. Situé sur le parvis de la gare de Nogent-sur-Marne, commune du Grand Paris, l'immeuble développe près de 6 000 m² principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Construction « Très bon », HQE Réalisation « Excellent » et Effinergie Réalisation+ 2013.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

En application de l'article L.231-1 du Code de Commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code Civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

Souscriptions de la période	36 000 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	302 778,102625
Montant nominal	15 138 905,11 €
Prime d'émission	20 861 094,89 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de

100 000 000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

INVESTISSEMENTS DE LA PÉRIODE

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

✦ 286 491 parts de la SCPI Carac Perspectives Immo ;

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

SOCIÉTÉ	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Carac Perspectives Immo	857 888	857 897	99,99	Contrôle
SCI Immo Sport	1	1 900	0,05	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 474 435	0,07	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	11 618 075	0,04	Participation
SCPI Eurofoncière 2	6 430	1 015 609	0,63	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	16 178 465	0,04	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72	Participation
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	630 000	7,94	Participation
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	53 385 001	7,02	Participation

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



PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître un total bilan qui s'élève à 201 545 234 € et un bénéfice comptable de 4 274 345 €.

Les produits de la société s'élèvent à 5 316 931 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2020
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	4 968 443 €
SCI Immo Sport	23/12/2015	1 217 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01/04/2016	36 219 €
SCPI Sélectinvest 1	01/01/2016	45 586 €
SCPI Eurofoncière 2	01/01/17 & 01/02/17	67 539 €
SCPI Edissimmo	01/03/2017	54 029 €
SCI Winlit	08/10/2018	47 889 €
DE EEMHOF B.V.	03/12/2019	96 010 €
TOTAL		5 316 931 €

Les charges correspondent uniquement aux charges de gestion.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes, au titre des trois précédents exercices.

PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2020

Allocation géographique du portefeuille (en % de l'actif immobilier) :

- Paris 11,44 %
- Région parisienne 58,62 %
- Régions 27,16 %
- Etranger 2,78 %

Allocation sectorielle du portefeuille (en % de l'actif immobilier) :

- Bureaux 79,47 %
- Hôtellerie et tourisme 6,93 %
- Autres (activités, entrepôts) 0,18 %
- Commerces 13,42 %

ALLOCATION ACTIF			
Poche Carac Perspectives Immo	Minimum 60 %	84,47 %	172 374 536 €
SCPI Carac Perspectives Immo		84,46 %	172 349 699 €
SCI Immo Sport		0,01 %	24 837 €
Poche multigestion	Entre 0 % et 20 %	2,61 %	5 319 301 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine		0,57 %	1 166 069 €
SCPI EDISSIMMO		0,76 %	1 546 482 €
SCPI Sélectinvest 1		0,53 %	1 086 441 €
SCPI Eurofoncière 2		0,75 %	1 520 309 €
Co-investissement	Entre 0 % et 20 %	6,48 %	13 228 704 €
SCI Winlit		1,95 %	3 989 449 €
SCI Arcs Panorama Invest		2,31 %	4 718 377 €
De Eemhof Invest BV		2,22 %	4 520 878 €
Liquidités et autres actifs	5 %	6,44 %	13 142 037 €
Liquidités		5,92 %	12 076 671 €
Autres actifs		0,52 %	1 065 367 €
TOTAL		100,00 %	204 064 579 €

Poche Carac Perspectives Immo :

La poche Carac Perspectives Immo (84,47 % de l'actif total) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo. La stratégie d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités... etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

Le patrimoine Carac Perspectives Immo (SCPI Carac Perspectives Immo):

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Île-de-France (73,17 %) et les régions (26,83 %) et, entre bureaux (85,54 %) et locaux commerciaux de centre-ville (14,46 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Sur-face (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 €	1 960 000 €
Lanta	1 Route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 530	23/12/2015	100,00 %	1 518 731 €	137 033 €	1 710 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	23/12/2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	810 000 €
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 €	6 560 000 €
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 €	1 360 000 €
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 €	5 860 000 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €	15 120 000 €
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 €	30 700 000 €
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 €	32 400 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				25 079			113 560 152 €	8 762 707 €	119 600 000 €
SCI Immo Sport DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	4 614	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 230 000 €
SCI Immo Sport RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 367	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 000 000 €
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 €	7 430 000 €
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 €	26 500 000 €
SCI Woodparc WOODPARC	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 816	13/12/2017	30,00 %	10 228 388 €	205 522 €	9 600 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				18 213			59 581 545 €	4 451 350 €	64 760 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				43 291			173 141 697 €	13 214 057 €	184 360 000 €

Forte de cette collecte, la SCPI a acquis en date du 4 février 2020 l'immeuble « Positon » situé à Toulouse. Premier bâtiment à énergie positive de l'agglomération toulousaine bénéficiant du label Bepos Effinergie 2013, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface divisible de 3 211 m² et représente un volume d'investissement de 7,8 M€ HD & HF.

Le 31 juillet 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Botany » situé sur les quais de Seine à Suresnes, dans le rayonnement immédiat du quartier d'affaires de La Défense et du marché de la 1ère couronne. Cet immeuble mixte à usage de bureaux et de commerces, certifié HQE Exploitation « Très bon », développe une surface de près de 5 500 m² et 160 parkings en sous-sol. Cette acquisition représente un volume d'investissement de 30,6 M€ HD & HF.

Le 7 décembre 2020, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis l'immeuble « Be Office » pour un volume d'investissement de 32,4 M€ HD & HF. Situé sur le parvis de la gare de Nogent-sur-Marne, commune du Grand Paris, l'immeuble développe près de 6 000 m² principalement à usage de bureaux et bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Construction « Très bon », HQE Réalisation « Excellent » et Effinergie Réalisation+ 2013.

À fin 2020, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 184 360 000 € hors droits.

Situation locative :

Au 31 décembre 2020, 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 91 % (vs. 96,4 % à fin 2019).

Le taux d'occupation financier global 2020 atteint 85,5 % (vs. 94,1 % à fin 2019) en raison des mesures d'accompagnement accordées au locataire EDF sur Woodparc, des mesures d'accompagnement consenties aux locataires : ESIC sur Malakoff, Fastlane sur Boulogne Gallieni, Ergalis sur Arcades, Aztec sur les Patios ou encore Récapé à Lanta.

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

Poche co-investissement :

Au 31 décembre 2020, la poche co-investissements (6,48 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (4,27 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (2,22 % de l'actif total) et exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle – SCI WINLIT), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme – SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité – De Eemhof Invest B.V.).

SCI Winlit – Mama Shelter La Défense :

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

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

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

A noter que le chantier a été suspendu pendant 2 mois à compter du 17 mars 2020 en raison des mesures gouvernementales de confinement. La reprise lente du chantier aura un impact sur l'horizon de livraison : la date de mise à disposition prévisionnelle a été portée à novembre 2021 au plus tard. La livraison et l'ouverture au public à février 2022 au plus tard.

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs Panorama :

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

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

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

Une mécanique d'accompagnement du Preneur a été protocolée au regard du caractère inédit de la période.

Un avenant au bail a été signé au cours du 4^{ème} trimestre 2020, et présente les conditions suivantes : une franchise de trois mois correspondant au 3^{ème} trimestre 2020 et un mois de franchise au 1^{er} trimestre 2021.

En complément de cette franchise, les parties se sont entendues sur une franchise complémentaire, dans le cas où le chiffre d'affaires hébergement constaté au 1^{er} semestre 2021 serait inférieur à 80 % du chiffre d'affaires hébergement au 1^{er} semestre 2019. Cette franchise complémentaire sera alors appliquée au 2^{ème} trimestre 2021 rétroactivement.

En contrepartie de cet accompagnement, le Preneur a accepté l'augmentation de l'indemnité de non-renouvellement qui passe de 15 M€ à 20 M€, ainsi que l'augmentation de la durée du préavis en cas de congé donné par le Preneur, qui passe de 9 mois à 36 mois.

Les annonces gouvernementales confirment que les remontées mécaniques sont restées fermées pendant les vacances de février. Club Med a gardé ses 14 resorts Alpins fermés pendant les vacances de février. Les dernières annonces vont amener à de nouvelles discus-

sions entre les équipes d'Atream et du Club Med. L'accompagnement qui sera ainsi décidé devra permettre de sécuriser et pérenniser les loyers futurs.

De Eemhof Invest B.V. – Center Parcs Domaine de Eemhof :

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

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

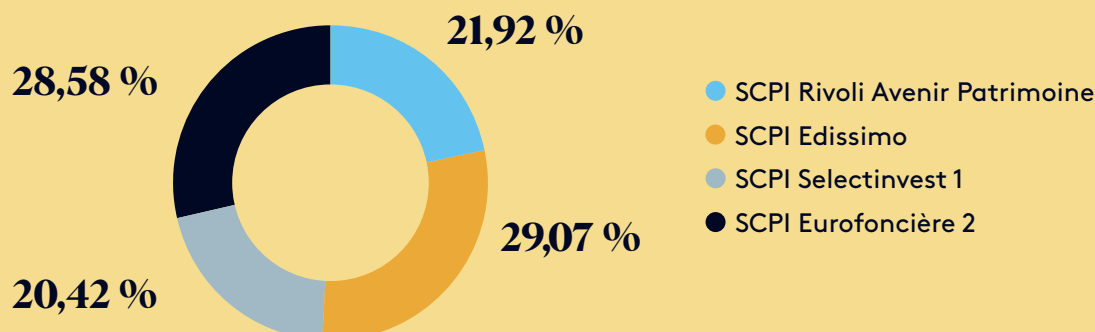
Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

L'exploitation du Center Parcs a été impacté par la Covid-19 au cours de l'exercice 2020. Les mesures gouvernementales du 13 octobre 2020 autorisent le Center Parcs De Eemhof à rester ouvert, comme l'ensemble des villages vacances aux Pays-Bas. En revanche, les restaurants et bars sont fermés depuis cette date. L'accès à l'Aqua Mundo est limité à 30 personnes par tranche horaire depuis le 19 novembre 2020, après avoir été contraint à la fermeture du 2 au 19 novembre 2020. En raison de ces mesures, l'expérience client du Center Parcs De Eemhof se trouve dégradée, ce qui impacte négativement les revenus du parc et a conduit à de nombreuses annulations de réservations sur la 2^{ème} quinzaine du mois d'octobre. Dans ce contexte, afin de compenser l'appauvrissement de la proposition de valeur du parc, le prix moyen a été revu à la baisse.

Poche multigestion :

La poche multigestion (2,61 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2020, l'allocation de cette poche est la suivante :



SCPI Rivoli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015

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

SCPI Edissimo :

Acquisition : novembre 2016

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

SCPI Sélectinvest 1 :

Acquisition : décembre 2015

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

SCPI Eurofoncière 2 :

Acquisition : novembre 2016

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

A noter le projet de fusion de la SCPI Eurofoncière 2 avec la SCPI Epargne Foncière prévue pour début 2021 et qui permettrait de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié.

Liquidités et autres actifs :

La Société détient, au 31 décembre 2020, des avoirs bancaires et des autres actifs liquides et exigibles représentant 6,44 % de son actif brut. Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités est de minimum 5 %.



VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation :

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

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

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

- à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;

- à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaire pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
- à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
- à une correction liée à une collecte non encore investie.

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

Valeur liquidative au 31 décembre 2020 :

Conformément à la méthodologie de calcul exposée à l'article IX des statuts de la SCI Carac Perspectives Immo, la valeur liquidative au 31 décembre 2020 est détaillée ci-après :

VALEUR LIQUIDATIVE	31/12/2020
Immobilisations	189 217 471,04 €
(+) Écart de réévaluation	565 897,91 €
= Actif immobilisé (AI)	189 783 368,95 €
Créances d'exploitation	0 €
(+) Créances diverses	969 356,60 €
(+) Disponibilités	12 076 670,69 €
= Actif circulant (AC)	13 046 027,29 €
Dettes financières	0 €
(+) Dettes d'exploitation	232 593,35 €
(+) Dettes diverses	0 €
= Dettes (D)	232 593,35 €
ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)	202 596 802,89 €
Ajustement pour risque d'exigibilité (EC1)	0 €
Ajustement pour différence d'estimation (EC2)	11 615 902,78 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie (EC3)	4 764 315,54 €
ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)	209 448 390,13 €
Nombre de parts sociales	1 730 333,900
Valeur liquidative	121,045 €

Performance au 31 décembre 2020 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +4,81 % sur l'exercice 2020, et s'établit à 121,045 € au 31 décembre 2020.

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

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois	+0,88 %
6 mois	+1,41 %
1 an	+5,26 %
3 ans	+14,02 %
Création	+21,54 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ENDETTEMENT

La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

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

Au 31 décembre 2020, la société n'a pas d'endettement direct.

Concernant les participations détenues par la société, il faut noter les ratios d'endettement bancaires moyens suivants :

- ✦ 11,36 % pour la poche SCPI Carac Perspectives Immo, (suite à la mise en place d'un financement hypothécaire de 15 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Botany » et d'un financement hypothécaire de 4 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Be Office »)
- ✦ 23,09 % pour la poche Multigestion
- ✦ 55,90 % pour la poche Co-Investissements

Expert immobilier :

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

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





FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

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

Droit d'entrée non acquis à la Société	Néant
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant
Droit de rachat acquis à la Société	Néant
Frais de gestion	• 0,05 % HT maximum de l'actif immobilier réévalué • 0,5 % HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI Carac Perspectives Immo dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % à 14 % des recettes locatives

Frais de gestion et commissions d'investissements du support :

Sur l'exercice 2020, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

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

Rémunération globale de la Société de Gestion :

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

RÉMUNÉRATION GLOBALE	2019	2020
Commission de gestion	731 529,72 €	827 739,69 €
Directe : Carac Perspectives Immo	239 559,26 €	238 918,22 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	457 979,86 €	548 498,07 €
Indirecte : Co-investissement**	33 990,60 €	40 323,39 €
Commission d'investissement et d'arbitrage	373 500 €	1 062 897,85 €
Directe : Carac Perspectives Immo	0 €	-
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	373 500,00 €	1 062 897,85 €
Indirecte : Co-investissement**	0 €	-
Commission de souscription*	0 €	60 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo	474 612 €	1 169 129,50 €
dont commission reversée à la SCI Carac Perspectives Immo	-474 612 €	-1 169 069,50 €
TOTAL	1 105 029,72 €	1 890 697,54 €

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

**En quote-part de détention.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

En 2021, Carac Perspectives Immo poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support enregistrera.

ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

L'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les secteurs. Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Carac Perspectives Immo a démontré une relative résilience (la valeur de part publiée s'est en effet appréciée de +0,99 % au 1^{er} trimestre 2021) qui nous permet d'être confiants quant à sa capacité à relever les défis de 2021.

S'agissant des conséquences de l'épidémie de la Covid-19, 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, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers 2021 et mettre en place des mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires à la pérennité de l'exploitation des actifs immobiliers et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...).

Aream suit avec attention l'évolution de la situation locative de la SCPI afin d'anticiper l'évolution de la valorisation des actifs dans les mois à venir.

Concernant la poche Multigestion, et afin de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié, la SCPI Eurofoncière 2 a fusionné avec la SCPI Epargne Foncière le 15 janvier 2021 (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021). A ce titre, la SCI Carac Perspectives Immo a conservé 2 057 parts et touché le montant du rompu (soit 475,03 €).

Dans ce contexte, la SCI Carac Perspectives Immo poursuivra sa collecte au cours de l'année 2021.

Enfin, par décision en date du 16 mars 2021, les Associés ont décidé d'augmenter le montant du capital social maximum pour le porter de 100 000 000 euros à 200 000 000 euros. L'article 8.1 des statuts a été modifié en conséquence.





Compléments d'informations

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCI Carac Perspectives Immo à la clôture du dernier exercice.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	0	3				3	0	-				0
Montant total des factures concernées	0 €	1 800 €	0 €	1 800 €	715 €	4 315 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	0,58 %	0 %	0,58 %	0,23 %	1,39 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0						0					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

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

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

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

- ✦ Valeur de souscription = valeur liquidative
- ✦ Valeur de rachat = valeur liquidative

PROFIL DE RISQUE

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

Durée de placement recommandée :

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

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

Indicateur de risque :

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

Principaux risques associés :

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

Risque de perte en capital :

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



Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers :

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

Risque de gestion discrétionnaire :

La performance de la Société Carac Perspectives Immo dépend de l'allocation d'actifs et de la sélection des investissements par le Gérant. Il existe un risque que la

Société Carac Perspectives Immo n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au recours à l'endettement :

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

CONTRÔLE INTERNE

Durant l'année sous revue, Aream a recruté un responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) dédié à cette fonction, afin de prendre le relai du Président d'Aream qui était en charge de cette fonction jusqu'en octobre 2020.

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

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

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

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

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.

RÉMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 50,42 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Astream	50,42 ETP	5 232 882,18	283 000	5 515 882,18

*Données non auditées

Politique et pratiques de rémunération :

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

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

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.

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

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

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

Fait à Paris,
Le 11 juin 2021

Le Président d'Astream

Monsieur Pascal Savary



SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

MAZARS SA

SA D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tour Exaltis 61 rue Henri Regnault LA DEFENSE 92400 COURBEVOIE

SA au capital de : 8 320 000 euros - RCS : Nanterre 784 824 153

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile immobilière
153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 814 068 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 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 entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. 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 entreprises 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.

Le paragraphe « Immobilisations financières » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les participations de la société font l'objet d'une valorisation correspondant à leurs quote-part d'actifs nets réévalués et qu'en cas de moins-value latente, une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la perte de valeur estimée par la gérance, en tenant compte notamment de l'horizon de détention des parts et du contexte de marché. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées conformément aux règles de dépréciation précisées dans ce paragraphe.

Vérifications spécifiques

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

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

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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

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

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

En outre :

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



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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense

2021.06.1
1 13:10:02
+02'00'

Gilles MAGNAN





SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile immobilière
153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
RCS PARIS 814 068 755

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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.612-5 du Code de Commerce.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense,

2021.06.1
1 13:10:02
+02'00'

Gilles MAGNAN



Comptes annuels au 31 decembre 2020

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Brut	Amortis- sements ou provision	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	189 217 416	-814 220	188 403 197	131 591 306
SCPI Carac Perspectives Immo	169 281 464	0	169 281 464	111 993 812
SCI Immo Sport	22 407	0	22 407	22 407
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 115 070	0	1 115 070	1 115 070
SCPI Sélectinvest 1	1 073 889	0	1 073 889	1 073 889
SCPI Edissimmo	1 599 955	-53 474	1 546 482	1 526 766
SCPI Eurofoncière 2	1 499 790	0	1 499 790	1 490 731
SCI Winlit	4 624 840	0	4 624 840	4 368 630
SCI Arcs Panorama Invest	5 000 000	-281 623	4 718 377	5 000 000
De Eemhof BV	5 000 001	-479 123	4 520 878	5 000 001
TOTAL I	189 217 416	-814 220	188 403 197	131 591 306
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés	949 771	-	949 771	459 234
Fournisseurs : avoirs à recevoir	949 771	-	949 771	459 234
Créances d'exploitation	0	0	0	0
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Locataires créances douteuses	-	-	-	-
Autres créances	115 596	0	115 596	171
Créances fiscales	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	115 596	-	115 596	171
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	12 076 671	-	12 076 671	29 061 723
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
TOTAL II	13 142 037	0	13 142 037	29 521 129
Comptes de régularisations	-	-	-	-
Autres charges à répartir	-	-	-	-
TOTAL III	0	0	0	0
TOTAL	202 359 454	-814 220	201 545 234	161 112 435

BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	86 516 745	71 377 840
Prime d'émission	102 983 255	82 122 160
Report à nouveau	7 538 295	4 224 583
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	4 274 345	3 313 712
TOTAL I	201 312 641	161 038 295
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL II	0	0
DETTES		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	232 593	74 140
Autres dettes	-	-
TOTAL III	232 593	74 140
TOTAL	201 545 234	161 112 435

BILAN PASSIF

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	1	0
Chiffre d'affaires	-	-
Autres produits	1	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	310 922	266 714
Autres achats et charges externes	310 922	266 714
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Autres charges de gestion courantes	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I)	-310 920	-266 714
PRODUITS FINANCIERS	5 346 012	3 580 480
Revenus SCPI Carac Perspectives Immo	4 968 443	3 303 679
Revenus des autres participations	300 599	227 826
Revenus des créances rattachées à des participations	47 889	48 975
Reprise de dépréciations et provisions	29 081	0
CHARGES FINANCIÈRES	760 746	54
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	760 746	54
Intérêts et charges assimilées	-	-
RÉSULTAT FINANCIER (II)	4 585 266	3 580 426
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II)	4 274 345	3 313 712
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (III)	0	0
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III)	4 274 345	3 313 712



Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le total bilan s'élève à 201 545 234 € et le bénéfice comptable est de 4 274 345 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020.

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

Faits marquants de l'exercice :

La Société a procédé à l'acquisition de parts dans la SCPI Carac Perspectives Immo au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

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.

Événements post-clôture :

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. 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 2021 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales :

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

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

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

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

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

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

Immobilisations financières :

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

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

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

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % ;
- pour les OPCI, à leur dernière valeur liquidative, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés ;
- pour les autres parts de sociétés immobilières, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la quote-part d'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

En cas de moins-value latente, une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la perte de valeur estimée par la gérance, en tenant compte de l'horizon de détention des parts, du contexte de marché, etc

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue 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 les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances :

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

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.

Disponibilités :

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

Provisions :

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





ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	131 673 860,46	57 543 555,77	0,00	0,00	189 217 416,23
Participations et autres titres de participation	127 617 830,68	57 495 665,50	-	-	185 113 496,18
Créances rattachées à des participations	4 056 029,78	47 890,27	-	-	4 103 920,05
TOTAUX	131 673 860,46	57 543 555,77	0,00	0,00	189 217 416,23

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Participations et autres titres de participation	-82 554,34	-	-	-760 746,00	29 080,66	-814 219,68
TOTAUX	-82 554,34	-	-	-760 746,00	-	-814 219,68

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DE PARTICIPATION	Au début de l'exercice		Acquisitions de l'exercice		Cessions de l'exercice		En fin de l'exercice	
	Nb de parts	Valeur Brute	Nb de parts	Montant	Nb de parts	Montant	Nb de parts	Valeur Brute
SCPI Carac Perspectives Immo	571 397	111 994 118	286 491	57 287 346	-	-	857 888	169 281 464
SCI Immo Sport	1	22 407	-	0	-	-	1	22 407
SCPI Sélectinvest 1	1 825	1 073 889	-	-	-	-	1 825	1 073 889
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	1 115 070	-	-	-	-	4 169	1 115 070
SCPI Eurofoncière 2	6 430	1 499 790	-	-	-	-	6 430	1 499 790
SCPI Edissimmo	7 092	1 599 955	-	-	-	-	7 092	1 599 955
SCI Winlit	5 728 800	312 600	-	208 320	-	-	5 728 800	520 920
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	5 000 000	-	0	-	-	50 000	5 000 000
Eemhof Invest BV	3 750 001	5 000 001	-	-	-	-	3 750 001	5 000 001
TOTAUX	10 119 715	127 617 831	286 491	57 495 666	0	0	10 406 206	185 113 496

ÉTAT DES DÉPRÉCIATIONS FINANCIÈRES

	Nb de parts	Valeur d'inventaire par part	Valeur Brute	Valeur d'inventaire	Dépréciation à la clôture
SCPI Carac Perspectives Immo	857 888	200,90	169 281 464	172 349 699,20	0,00
SCI Immo Sport	1	24 837,25	22 407	24 837,25	0,00
SCPI Sélectinvest 1	1 825	595,31	1 073 889	1 086 440,75	0,00
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	279,70	1 115 070	1 166 069,30	0,00
SCPI Eurofoncière 2	6 430	236,44	1 499 790	1 520 309,20	0,00
SCPI Edissimmo	7 092	218,06	1 599 955	1 546 481,52	-53 473,68
SCI Winlit	5 728 800	0,09	520 920	520 920,00	0,00
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	94,37	5 000 000	4 718 376,84	-281 623
Eemhof Invest BV	3 750 001	1,21	5 000 001	4 520 877,89	-479 123,00
TOTAUX	10 406 206	26 463	185 113 496	187 454 011,95	-814 220

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital est détenu à hauteur de 99,99 % par la société Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, le solde (soit 1 part) par la société Ateam.

Le capital de la SCI Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 189 500 000,00 € (le capital social se compose de 1 730 334,90 parts de 50 € de valeur nominale chacune).

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2019	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice	Fin de l'exercice
Capital social	71 377 840,15	-	15 138 905,11	-	86 516 745,26
Prime d'émission	82 122 159,85	-	20 861 094,89	-	102 983 254,74
Report à nouveau	4 224 583,40	3 313 711,78	-	-	7 538 295,18
Résultat de l'exercice n-1	3 313 711,78	-3 313 711,78	-	-	0
(-) acomptes sur résultat n-1	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice	-	-	-	4 274 345,45	4 274 345,45
(-) acomptes sur résultat	-	-	-	-	0
TOTAUX	161 038 295,18	0	36 000 000	4 274 345,45	201 312 640,63

ÉTAT DES PROVISIONS

EN (€)	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour risques & charges	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
Sous-total exploitation				
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des titres de participation	82 554,34	760 746,00	-29 080,66	814 219,68
Sous-total financier	82 554,34	760 746,00	-29 080,66	814 219,68
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation exceptionnelle	-	-	-	-
Sous-total exceptionnel				
TOTAL PROVISIONS	82 554,34	760 746	-29 080,66	814 219,68



ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES (EN EUROS)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes versés	949 770,50	949 770,50	-
Fournisseurs : avoirs à recevoir	949 770,50	949 770,50	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Clients	-	-	-
Clients douteux	-	-	-
Clients, factures à établir	-	-	-
Autres créances	115 596,24	115 596,24	-
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
Associés	-	-	-
Débiteurs divers	115 596,24	115 596,24	-
Charges constatées d'avances	-	-	-
TOTAUX	1 065 366,74	1 065 366,74	-

ÉTAT DES DETTES (EN EUROS)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières	-	-	-	-
Banque, solde créditeur	-	-	-	-
Dépôt de garantie	-	-	-	-
Intérêts courus à payer	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	232 593,35	228 278,35	-	-
Fournisseurs d'exploitation	4 315,00	4 315,00	-	-
Fournisseurs, factures non parvenues	228 278,35	228 278,35	-	-
Autres créiteurs d'exploitation	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Associés	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	-
TOTAUX	232 593,35	228 278,35	-	-

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

EN (€)	Frais de la période en %*
Fournisseurs : factures non parvenues	228 278,35
TOTAL CHARGES À PAYER	228 278,35
Dividendes à recevoir	96 396
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	96 396

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

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2020.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 12 076 670,69 €.

Charges et produits constatés d'avance :

Néant.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

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

Néant.

Parties liées :

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées :

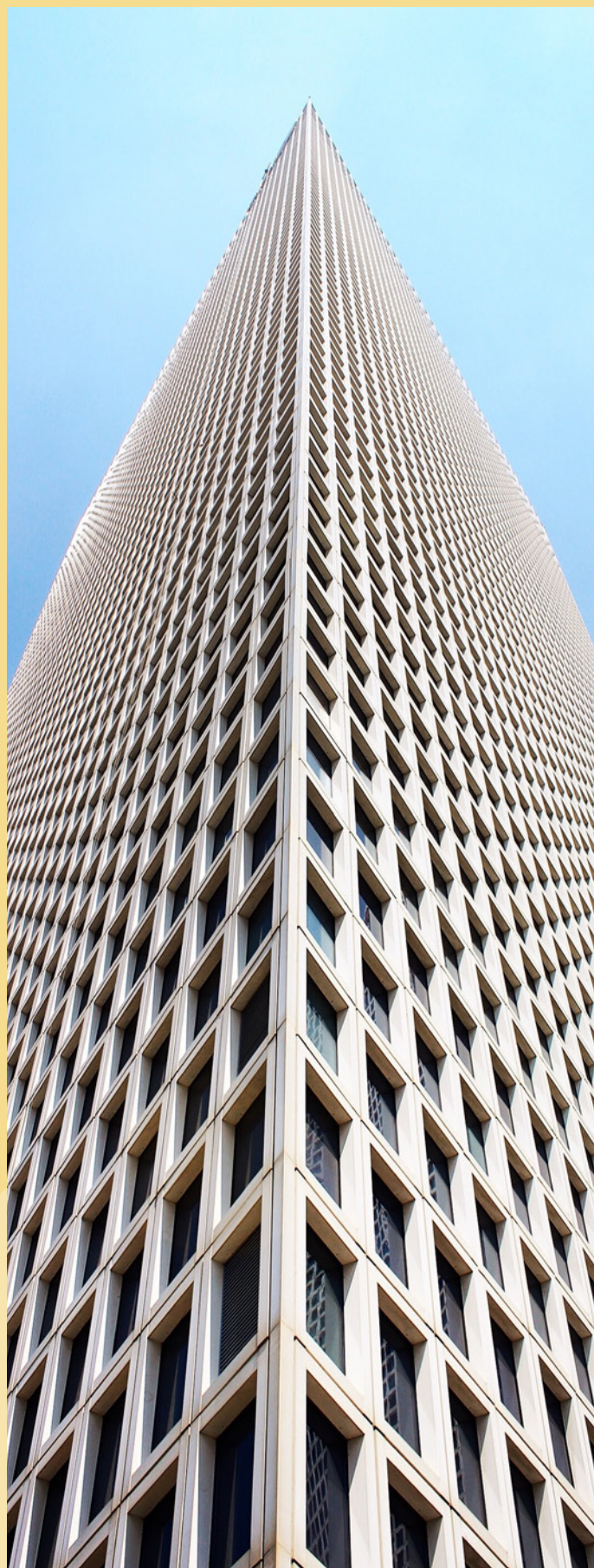
L'ensemble des charges et produits financiers sont réalisés avec des entreprises liées.

Engagement hors-bilan :

Néant.

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes se comptabilisent en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élèvent à 5 216,30 € HT.





Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2021

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020,
- Quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Constatation et arrêt du montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice,
- Approbation de la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- Non-renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
- Pouvoir pour formalités.

Texte des résolutions soumises

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2021

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 4 274 345,45 €.

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

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 4 274 345,45 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 11 812 640,63 €.

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

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, prend acte qu'aucune convention visées à l'article L.612-5 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital social de la société existant au 31 décembre 2020 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 86 516 745,26 €.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur liquidative

L'Assemblée Générale approuve la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 121,045 €.

SIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de la société Mazars, Commissaire aux Comptes titulaire prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de la société Mazars, en tant que Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six exercices, prenant fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.



SEPTIÈME RÉOLUTION

Non-renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de Monsieur Olivier Leclerc, Commissaire aux Comptes suppléant prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale et décide de ne pas renouveler son mandat.

HUITIÈME RÉOLUTION

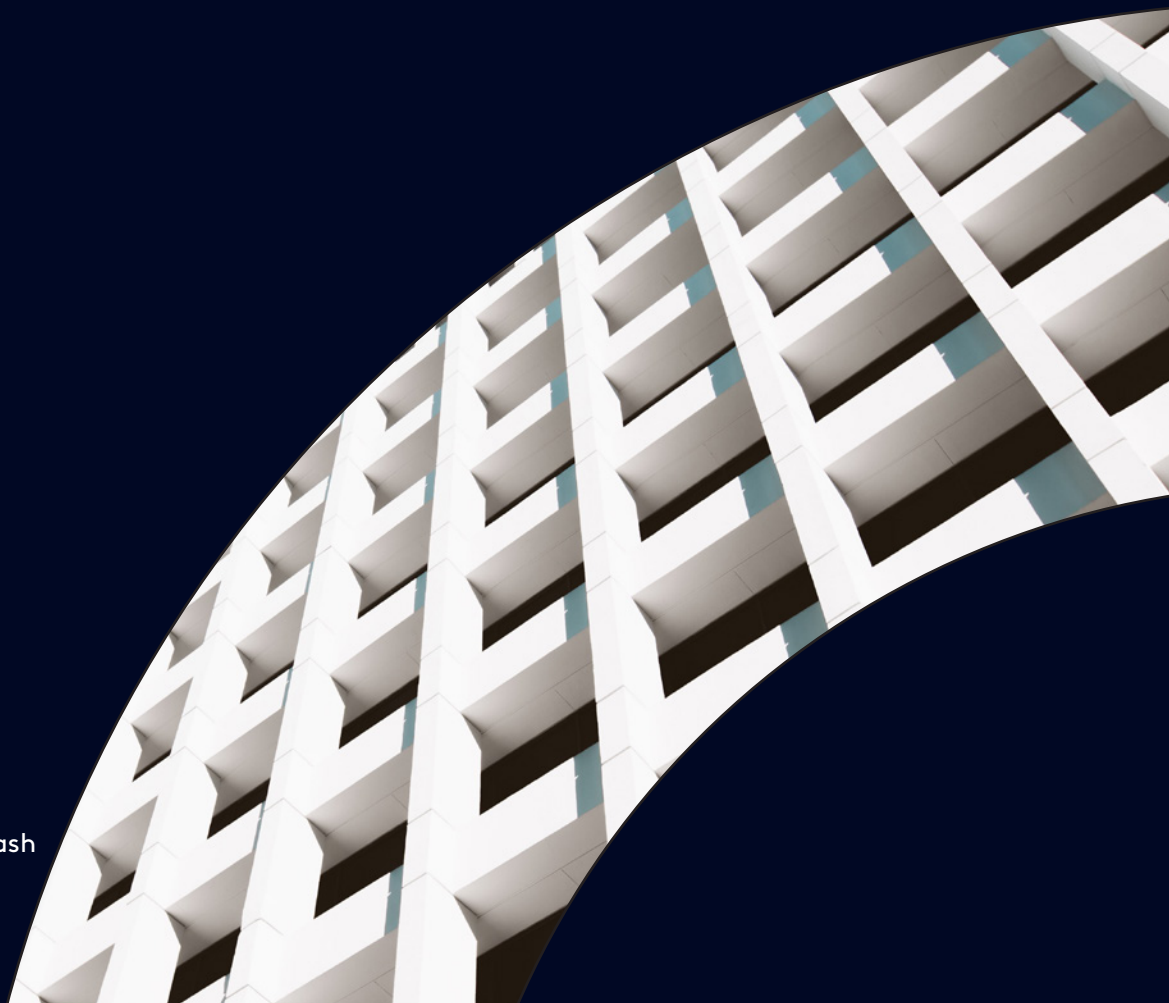
Pouvoir pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités légales.



Atream

Crédit Photos : unsplash



Atream



**SCI Carac
Perspectives Immo**

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814 068 755 RCS PARIS

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