

Atream

Rapport Annuel

2022



SC Carac
Perspectives Immo

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile à capital variable
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814.068.755 RCS PARIS

WWW.ATREAM.COM

Atream



Madame, Monsieur,

L'année 2022 a été ponctuée par une crise géopolitique, le retour de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt engagée par les banques centrales ; autant de facteurs de risques pour les marchés financiers.

Dans ce contexte adverse, la SC Carac Perspectives Immo a délivré une performance de 4,01 % en 2022, soit la quatrième année consécutive avec une performance supérieure à 4 %.

Il s'agit également de la meilleure performance commerciale depuis la constitution de la SC Carac Perspectives, avec 51 M€ collectés au cours de l'année 2022.

L'engagement des équipes d'Aream auprès des preneurs et la qualité de ses actifs ont permis à la SC Carac Perspectives Immo d'atteindre un taux d'occupation de ses actifs détenus directement ou indirectement, supérieur à 99 %.

Les investissements réalisés en 2022 par la SC Carac Perspectives Immo s'inscrivent en cohérence avec la volonté partagée entre la Carac et Aream, d'associer à la politique de gestion de la SC, des objectifs extra-financiers autour des critères ESG*.

Pascal Savary
Président d'Aream

Sommaire

La SC Carac Perspectives Immo	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2022	.07
Le marché de l'immobilier	.08
Rapport de Gestion	.10
Compléments d'informations	.22
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.27
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	.32
Comptes annuels au 31 décembre 2022	.33
Texte des projets de Résolution	.40



La SC Carac Perspectives Immo

Forme juridique	Société Civile 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	200 000 000 €

La SC 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 (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 – Gestion d'Actifs	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe - Relations Investisseurs & Fonctions Support	Pauline Cornu-Thenard

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie
-----------	--

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 professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et de risque de perte en capital.

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

Une poche de liquidité cible est également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en actifs liquides au-delà des 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 2022

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté	331 153 499,40 €
Valeur liquidative au 29/12/2022	131,496 €
Valeur de souscription au 29/12/2022	131,496 €
Nombre de parts	2 518 342
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	397 696
Capital social	125 923 116,66 €
Capitalisation	288 500 000,00 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	59,64 % 193 107 771 €
Poche multigestion	1,67 % 5 404 007 €
Poche co-investissement	14,87 % 48 147 723 €
Poche Immobilière	2,66 % 8 602 909 €
Liquidités et autres actifs	21,17 % 68 539 305 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	315 708 686 €
Résultat	6 986 166 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (30/09/2022 – 31/12/2022)	2,12 %
6 mois (30/06/2022 – 31/12/2022)	2,91 %
1 an (31/12/2021 – 31/12/2022)	5,47 %
Création	31,50 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2022, le marché de l'investissement immobilier a globalement bien résisté à une année atypique ponctuée par des événements financiers et géopolitiques comme l'inflation, la guerre en Ukraine, l'envolée des prix de l'énergie ou le changement de politique monétaire entraînant la remontée des taux. Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en France présentent d'ailleurs une quasi-stabilité sur l'année avec 26,1 Mds € investis en léger recul par rapport à 2021 (-1 %).

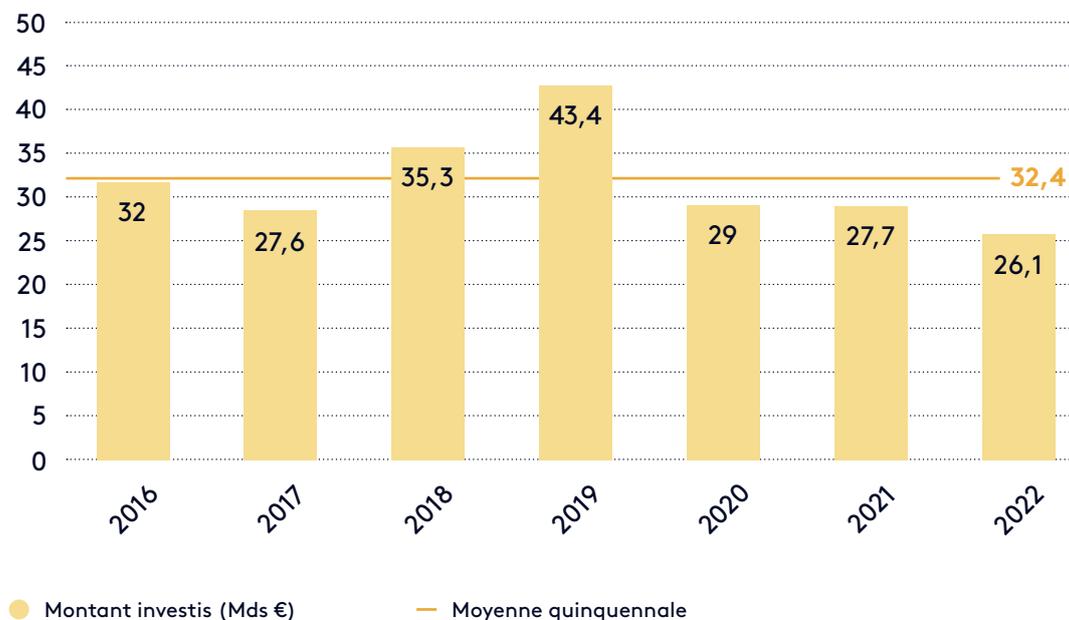
Cependant, le 4^{ème} trimestre affiche un volume d'investissement bas avec 5,7 Md € (soit le plus faible montant investi depuis 2013 et une baisse de -49 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021) alors qu'il s'agit traditionnellement d'un trimestre très actif. Ce ralentissement reflète les incertitudes des investisseurs et devrait se poursuivre en 2023.

Les bureaux, qui ont été une classe d'actif plébiscitée par les investisseurs en 2022, représentent 53 % des investissements avec 14 Mds d'€.

Dans un environnement caractérisé par une hausse marquée de l'OAT 10 ans (3,05 % au 31 décembre 2022), le coût des financements est fortement impacté. A fin 2022, la décompression des taux concerne presque tous les marchés : le taux Prime bureau à Paris QCA augmente de 30 points de base et atteint 3 %. En région, les taux atteignent 3,70 % à Lyon, 4,25 % à Marseille, 4,60 % à Toulouse, 4,25 % à Lille et 4,10 % à Bordeaux.

Cette augmentation s'explique notamment par la compression de la prime de risque des actifs immobiliers, conséquence des progressions de l'OAT 10 ans et de l'inflation.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

Pour l'année 2022, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à 2 108 300 m², soit une hausse de +10 % par rapport à 2021.

Le segment des grandes surfaces totalise près de 709 000 m² via 61 opérations > 5 000 m². S'il retrouve un résultat proche de sa moyenne décennale en nombre de transactions, ce segment conserve toujours un différentiel de -15 % par rapport à ses résultats habituellement observés en volume. Les autres segments de marché retrouvent des volumes de transactions pré-covid.

Les loyers prime ont connu une légère hausse s'établissant à 580 €/m²/an HT HC à la Défense (vs 560 € au T4 2021), Paris QCA atteint une valeur prime à plus de 940 €/m²/an HT HC, avec un loyer moyen de 850 €/m²/an HT HC.

Parallèlement à la hausse du loyer facial, les mesures d'accompagnement progressent depuis la crise Covid et atteignent en moyenne 24,6 % en Ile de France, avec un taux de 27,9 % dans la boucle sud, 33,9 % pour la Défense et 30,1 % en péri-Défense. Le taux reste maîtrisé néanmoins à Paris QCA à 15,7 %.

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

L'année 2022 s'inscrit dans une tendance haussière avec 1 326 300 m² placés dans les 6 principaux marchés régionaux (+9 % vs 2021).

Toutes les typologies de surfaces sont concernées par cette hausse, dont les plus fortes sont constatées sur les grandes surfaces avec +16 % (plus de 5 000 m²). Les moyennes (1 000 à 5 000 m²) et petites surfaces (0 à 1 000 m²) enregistrent également une hausse de +7 % de la demande placée, ce dernier segment représente désormais 45 % du marché, ce qui en fait le marché le plus résilient.

Les loyers prime progressent légèrement dans les métropoles suivantes : à Bordeaux (230 €/m² HT HC), Marseille (320 €/m² HT HC), Toulouse (240 €/m² HT HC). Lille (250 €/m² HT HC), Nantes (211 €/m² HT HC), ou encore Montpellier (190 €/m² HT HC). Le loyer prime est resté stable à Lyon (340 €/m² HT HC).

L'offre immédiate francilienne est restée relativement stable depuis un an pour atteindre 4 320 000 m² disponibles fin décembre, dont 27 % d'offre neuve/restructurée.

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 7,9 % à date (vs 7,4 % au 4T 2021). Un marché à deux vitesses se confirme pour les mois à venir, avec des secteurs comme la Péri-Défense qui atteint plus de 14 % de taux de vacance, alors qu'à Paris QCA par exemple, le taux de vacance reste bas et s'établit à 2,8 %.

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

Avec 1 798 000 m² disponibles au 4^{ème} trimestre 2022, l'offre à un an, sur les 6 principaux marchés régionaux, reste relativement stable (+1 % par rapport à 2021), l'offre neuve représente 37 % du stock.

Le taux de vacance en région affiche une variation baissière, notamment à Aix-Marseille (4,6 % vs 5,1 % en 2021), Lyon (5,3 % vs 5,7 % en 2021), Toulouse (4,1 % vs 5,0 % en 2021), Bordeaux (4,6 % vs 5,1 % en 2021), et Nantes (3,5 % vs 4,7 % en 2021). Il reste stable à Lille (5,6 %).

Rapport de Gestion

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

Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2022, le support a enregistré une collecte de 51 M€, investie sur des supports immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SC Carac Perspectives Immo d'atteindre une capitalisation de 288,50 m€ à la clôture.

Au 31 décembre 2022, 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, ainsi que via des SCI :

- ↳ SCPI Carac Perspectives Immo, support immobilier principal ;
- ↳ SCI Immo Sport, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo (100 %) ;
- ↳ SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion ;
- ↳ SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- ↳ SCPI Épargne Foncière, 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 ;
- ↳ SCI Community Invest, poche co-investissement ;
- ↳ SCI Canopée Investissement, poche co-investissement ;
- ↳ SCI Astream Garden Invest, poche co-investissement.

La SC Carac a également investi en direct, via un contrat de crédit-bail, le 16 juin 2021 dans un actif de bureau, Patios D.

Concernant le support principal (SCPI Carac Perspectives Immo) :

L'année 2022 a été marquée par un contexte d'incertitude économique et géopolitique lié principalement à la guerre en Ukraine qui a débuté en février 2022. Les économies française, européenne et mondiale ont fait face à une période d'inflation, hausse des prix de l'énergie, pénurie des matières premières. Un pic d'inflation a été atteint en France, atteignant 6,2 % avec une moyenne sur l'année 2022 de 5,2 % selon l'INSEE. Un taux record jamais vu depuis près de quarante ans (source Banque Mondiale).

Pour faire face à cela, les banques centrales ont durci leurs politiques monétaires entraînant la remontée des taux directeurs. La banque centrale européenne a décidé de modifier sa politique monétaire en juillet 2022, effaçant une décennie de taux inférieurs à 1 % (voire de taux négatifs).

Plus particulièrement sur l'immobilier, il a été constaté un attentisme général de la part des investisseurs. Néanmoins les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en France ont été stables (26,1 Mds €) par rapport à l'année passée (-1 %).

Un actif de bureaux en VEFA dans la métropole grenobloise a été acquis en juillet 2022, d'une surface totale de 8 087 m², pour un montant de 35.2 Millions d'euros DI HT.

Les revenus immobiliers générés par le patrimoine existant ont permis la distribution de revenus aux associés à hauteur de 8,65 € par part, correspondant à un taux de distribution annuel de 4,22 %.

La SCPI Carac Perspectives Immo a enregistré deux souscriptions en 2022. La capitalisation de la SCPI est de 193,9 M€.



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	51 000 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	397 697
Montant nominal	19 884 813 €
Prime d'émission	31 115 187 €
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 200 000 000 €,

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

INVESTISSEMENTS DE LA PÉRIODE

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 Epargne Foncière	2 057	5 482 640	0,04 %	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	16 178 465	0,04 %	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72 %	Participation
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	53 385 001	7,02 %	Participation
SCI Les Arcs Panorama Invest	50 000	630 000	7,94 %	Participation
SCI Community Invest	10 000	35 000	28,57 %	Participation
SCI Canopée Investissement	65 372	367 383,00	17,80 %	Participation
SCI Astream Garden Invest	120 000	362 000	33,15 %	Participation

Il est précisé que la SCPI Carac Perspectives Immo détient 99,95 % des parts de la SCI Immo Sport et le solde est détenu par la SC Carac Perspectives Immo.

PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 font apparaître un total bilan qui s'élève à 316 521 794 € et un bénéfice comptable de 6 986 166 €.

Les produits des titres de participation de la Société s'élèvent à 8 985 369 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI & SCI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2022
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	7 292 949 €
SCI Immo Sport	23/12/2015	1 489 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01/04/2016	41 191 €
SCPI Sélectinvest 1	01/01/2016	48 712 €
SCPI Epargne Foncière	01/01/17 & 01/02/17	76 690 €
SCPI Edissimmo	01/03/2017	58 485 €
SCI Winlit	08/10/2018	114 576€
DE EEMHOF B.V.	03/12/2019	330 301€
SCI Arcs Panorama Inv	03/10/2019	277 500€
SCI Canopée	15/11/2021	272 601€
SCI Aream Garden Invest	17/12/2021	142 304 €
SCI Community Invest	09/09/2021	328 571 €
TOTAL		8 985 369 €

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 2022

Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier	Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	13,47 %	Bureaux	81,17 %
Région parisienne	54,32 %	Hôtellerie et tourisme	8,21 %
Régions	29,73 %	Autres (activités, entrepôts)	0,14 %
Etranger	2,48 %	Commerces	10,47 %

ALLOCATION ACTIF		CIBLE	MONTANT
Poche Carac Perspectives Immo	62,29 %	Minimum 60 %	201 710 680 €
SCPI Carac Perspectives Immo	59,63 %		193 082 579 €
SCI Immo Sport	0,01 %		25 191 €
Patio D	2,66 %		8 602 909 €
Poche multigestion	1,67 %	Entre 0 % et 20 %	5 404 007 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	0,36 %		1 173 740 €
SCPI EDISSIMMO	0,48 %		1 546 482 €
SCPI Sélectinvest 1	0,34 %		1 095 000 €
SCPI Epargne Foncière	0,49 %		1 588 786 €
Co-investissement	14,87 %	Entre 0 % et 20 %	48 147 723 €
SCI Winlit	3,06 %		9 923 616 €
SCI Arcs Panorama Invest	1,68 %		5 430 927 €
De Eemhof Invest BV	1,71 %		5 532 093 €
SCI Community Invest	2,89 %		9 345 332 €
SCI Canopée Investissement	3,31 %		10 702 009 €
SCI Aream Garden Invest	2,23 %		7 213 746 €
Liquidités et autres actifs	21,17 %	10 %	68 539 305 €
Liquidités	21,03 %		68 082 780 €
Autres actifs	0,14 %		456 525 €
TOTAL	100,00 %		323 801 715 €

La liquidité de 21,03 % au 31 décembre 2022, supérieure à la cible de 10 % min.

Poche Carac Perspectives Immo :

La poche Carac Perspectives Immo (62,29 % de l'actif total) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et au contrat de crédit-bail détenu en direct (Patio D). 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 2022, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France (72,6 %) et les régions (27,4 %) et, entre bureaux (86,5 %) et locaux commerciaux de centre-ville (13,5 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	558	23/12/2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 180 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421	23/12/2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	830 000 €
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 €	1 140 000 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	379	27/07/2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €	2 930 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 040 000 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	578	27/07/2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €	6 700 000 €
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	1 586	22/03/2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	10 160 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 533	19/06/2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 960 000 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 061	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €	15 530 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 241	04/02/2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	8 410 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 473	31/08/2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	31 220 000 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 972	07/12/2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €	35 140 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22/07/2022	100,00 %	12 900 000 €	565 000 €	13 100 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				30 445			124 941 421 €	9 190 675 €	135 730 000 €
SCI IMMO SPORT DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	3 804	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 730 000 €
SCI IMMO SPORT RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 530 000 €
SCI IMMO SPORT MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 900	06/12/2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €	7 740 000 €
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	3 738	28/11/2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €	27 100 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				13 808			49 353 157 €	4 245 828 €	57 100 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				44 253			174 294 578 €	13 436 503 €	192 830 000 €

À fin 2022, 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 192 830 000 € hors droits, supérieure de +10,63 % 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 +1,57 % par rapport au 31 décembre 2021.

Situation locative :

Au 31 décembre 2022, 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 98 % à fin 2022 (vs. 93 % à fin 2021).

Le taux d'occupation financier global 2022 atteint 97 % (vs. 96 % à fin 2021), tenant compte des valeurs locatives de marché appliquées aux locaux vacants.

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.

Poche co-investissement :

Au 31 décembre 2022, la poche co-investissements (14,87 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers tertiaires situés en France (8,42 % de l'actif total), touristiques situés en France (4,74 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,71 % 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).

La livraison et l'ouverture au public ont eu lieu le 3 mars 2022. L'immeuble est 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€.

En 2022, La triple offre de restauration (Rooftop, Sports Bar, Diner) permet de bonnes performances avec un CA restauration réalisé de 5 710 k€ HT, avec environ 370 couverts par jour et un ticket moyen de 51 € HT.

Un sinistre provenant des installations électriques a provoqué la coupure générale électrique de l'hôtel au mois d'avril. En attente des conclusions des assurances, la SCI Winlit a immédiatement remplacé le matériel pour un montant de 142 k€ HT.

A l'issue des 3 expertises et suite à la réception du rapport du laboratoire spécialisé, l'assurance DO considère l'origine comme un défaut de pose. Au vu du montant supérieur à 140 k€ HT, un collège d'experts va se réunir au T1 2023 afin de formuler ses conclusions permettant à l'assureur DO de proposer une indemnité.

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€.





L'année 2022 a débuté avec un ralentissement des performances du secteur touristique dû à la fin des mesures sanitaires et au début de la guerre en Ukraine. Malgré tout, le retour de la clientèle internationale et affaire a permis de confirmer la reprise du secteur, avec des performances dépassant l'année 2019. Le secteur de la montagne confirme sa place de destination plébiscitée par les Français, et affiche des performances avec des taux d'occupation de 82 %. Plus particulièrement pour le Club Med, qui affiche un volume d'affaire en 2022 quasi identique qu'en 2019 ; les perspectives 2023 sont positives en termes de réservations +30 % par rapport au T1 2022.

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 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.

SCI Canopée Investissement :

La SC Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021 dans les murs de l'actif de bureaux Canopée (acquis le 5 janvier 2022) via la SCI Canopée Investissement pour un montant total de 9 740 330 € (soit 17,79 % de l'engagement total et du capital de la SCI Canopée Investissement) au travers d'un club deal institutionnel.

Cet actif d'une superficie de 7 127 m² est situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. Il est estimé à 80,5 M€ au 31 décembre 2022 pour une valeur d'acquisition à 75,5 M€ acte en main. Le montant total du programme travaux s'élève à 9,6 M€. Il s'inscrit dans une démarche de certification environnementale avec l'obtention d'une certification BREEAM in use et du label ISR.

Il y a actuellement un taux d'occupation physique de 85 %, pour un taux d'occupation financier de 100 %. Nous avons en 2022 3,22 M € HT de loyers encaissés (inclus garantie locatives).

SCI Community Invest :

Le 17 décembre 2021 la SC Carac Perspectives Immo a acquis une Part Sociale d'une valeur de 10 €. A sa création, le capital social de la SCI Aream Garden Invest s'élève à 20 €. Le 23 décembre 2021, son capital a été augmenté d'une somme de 3 619 980 €, par décisions unanimes des associés. Ainsi, le capital social de la filiale Garden Invest est porté à 3 620 000 € au 31 décembre 2021. La participation de la SC Carac Perspectives Immo représente 1 200 000 euros (hors prime d'émission), soit 33,15 % de l'engagement total de la SCI Aream Garden Invest au 31 décembre.

Ce véhicule au travers de la SCI Urban Garden est devenu, en date du 29 mars 2022 détenteur d'un bail à construction de 99 ans, ayant pour objet un immeuble de bureau à Lyon L'actif est situé dans le quartier de Gerland, l'une des principales zones tertiaires de la Métropole Lyonnaise. Livré en mai 2021, l'actif offre une surface utile de 28 124 m². Il est 100 % loué à deux locataires de qualité :

- Société Engie pour 80 % des surfaces : bail en date du 10 mai 2021 d'une durée ferme de 9 ans, Le locataire bénéficie d'une option de sortie sur 15 % de sa surface après 3 ou 6 ans, moyennant indemnités dues au Bailleur.
- Société Vitrais Mylan pour 20 % des surfaces : bail en date du 1er septembre 2021 d'une durée ferme de 7 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie anticipée sur environ 20 % moyennant indemnités dues au Bailleur.

L'actif dégage un loyer total de 5,2 M € HT.



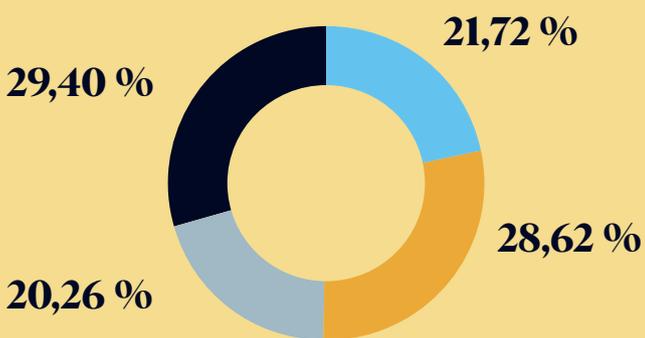
Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). Il bénéficie en outre de plusieurs labels et certifications : Breeam Excellent, RT 2012, Biodiversity Performant, R2S Niveau 1 et Osmoz. Enfin, l'actif est modulable grâce à une construction permettant une divisibilité horizontale et verticale du site.

La SCI ATREAM Garden Invest vise une labélisation ISR avec une approche "Best in Class" compte tenu des excellents fondamentaux de l'actif.

Poche multigestion :

La poche multigestion (1,67 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2022, l'allocation de cette poche est la suivante :



- SCPI Rivoli Avenir Patrimoine
- SCPI Edissimo
- SCPI Sélectinvest 1
- SCPI Epargne Foncière

SCPI Sélectinvest :

Acquisition : décembre 2015.

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,60 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (72 % du patrimoine) et en province (23 %) et en Allemagne (4.06%).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015.

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,94 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 194 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (69,7 %).

SCPI Eurofoncière 2 :

Acquisition : novembre 2016 (fusion rétroactive au 01/01/2021 dans Epargne Foncière).

Epargne Foncière totalise une capitalisation de 5,16 Mds€ investis principalement en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (62 %) et en province (28 %).

Pour rappel, la SCPI Eurofoncière 2 a fusionné avec la SCPI Epargne Foncière le 15 janvier 2021 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.

SCPI Edissimo :

Acquisition : novembre 2016.

Edissimo totalise une capitalisation de 4,19 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 198 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (57,4 %).

Poche immobilière :

Patios D :

Le 16 juin 2021 la SC Carac Perspective Immo a acquis le contrat de crédit-bail pour un montant de 6 074 404 € portant l'actif des Patios D à Boulogne-Billancourt et dont la valeur immobilière s'élève à 16,6 M€.

Au sein d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, l'immeuble développe 2 186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par le locataire ASTEK dans le cadre d'un bail de sous-location jusqu'au 14/07/2025. Il y a domicilié son siège social. Dans le cadre du décret tertiaire, cette acquisition prévoit un programme de rénovation ambitieux à hauteur de 2,3 M€ hors taxes.

Le crédit-bail a une durée résiduelle de 14 ans et s'achève en 2028. A l'occasion de la levée d'option du crédit-bail, à l'issue du contrat ou de façon anticipée, l'actif pourra être apporté à la SCPI Carac Perspectives Immo.

Liquidités et autres actifs :

La Société détient, au 31 décembre 2022, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 21 % 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 10 % de l'actif au minimum.

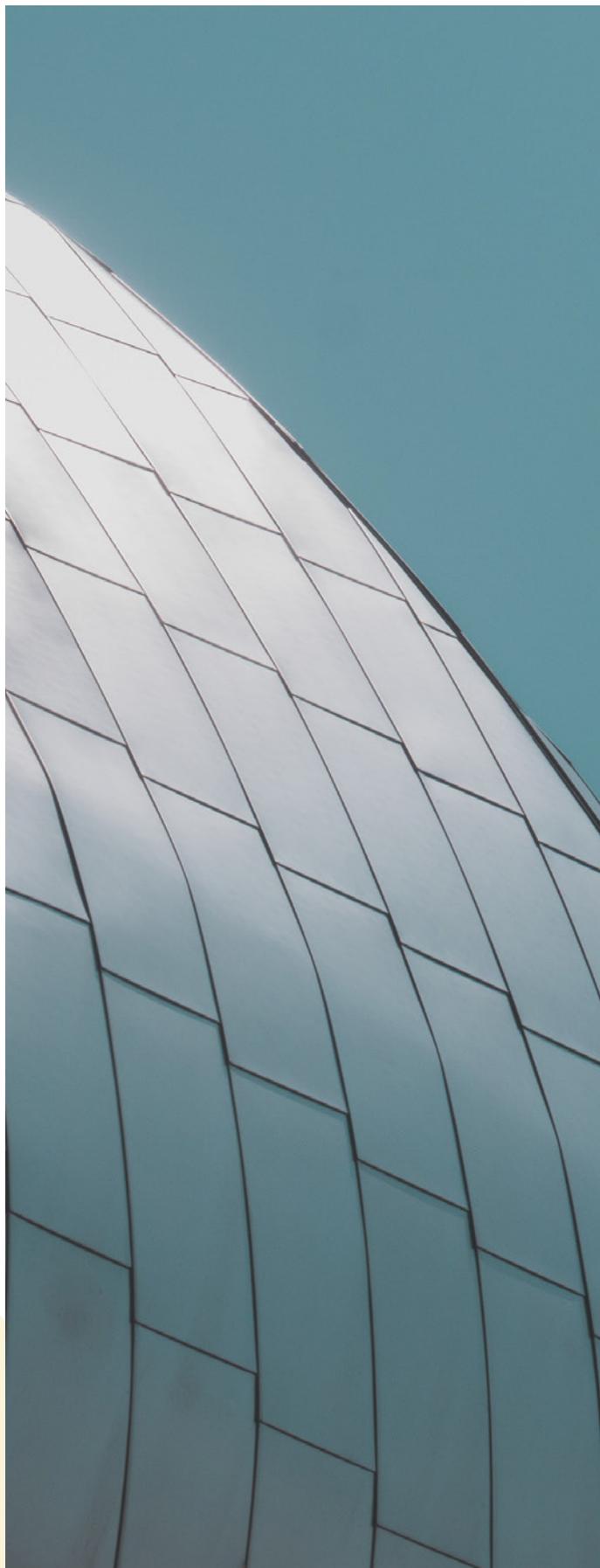
VALEUR LIQUIDATIVE ET PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation :

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

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base de règles d'évaluation définies ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
 - à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
 - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
 - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
 - à une correction liée à une collecte non encore investie.

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



Valeur liquidative au 31 décembre 2022 :

Conformément à la méthodologie de calcul exposée à l'article IX des statuts de la SC Carac Perspectives Immo, la valeur liquidative au 31 décembre 2022 est détaillée ci-après :

VALEUR LIQUIDATIVE	31/12/2022
Immobilisations	250 130 165 €
(+) Écart de réévaluation	4 245 678 €
= Actif immobilisé (AI)	254 375 843 €
Créances d'exploitation	0 €
(+) Créances diverses	236 829 €
(+) Disponibilités	68 082 780 €
= Actif circulant (AC)	68 319 608 €
Dettes financières	229 917 €
(+) Dettes d'exploitation	431 949 €
(+) Dettes diverses	3 336 €
= Dettes (D)	665 233 €
ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)	322 030 219 €
Ajustement pour risque d'exigibilité (EC1)	0 €
Ajustement pour différence d'estimation (EC2)	17 799 260 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie (EC3)	8 853 306 €
ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)	267 787 933 €
Nombre de parts sociales	2 518 342,190
Valeur liquidative	131,426 €

Performance au 31 décembre 2022 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +4,08 % sur l'exercice 2022, et s'est établit à 131,426 € au 31 décembre 2022.

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.

Il est rappelé que la valeur liquidative de Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de Carac Perspectives Immo.

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois	+2,18 %
6 mois	+2,86 %
1 an	+4,08 %
3 ans	+13,82 %
Création	+31,43 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Expert immobilier :

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

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

ENDETTEMENT

La Société 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 2022, 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 :

- 10,10 % 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 »)
- 22,49 % pour la poche Multigestion
- 47,93 % pour la poche Co-Investissements

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

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

Droit d'entrée non acquis à la Société	Néant
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant
Droit de rachat acquis à la Société	Néant
Frais de gestion	<ul style="list-style-type: none">0,05 % HT maximum de l'actif immobilier réévalué0,5 % 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.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

En 2023, 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

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.



Compléments d'informations

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SC 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	1		-			5	0			-		0
Montant total des factures concernées	2520 €	94 €	-	-	189 954 €	190 048 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	0 %	0 %	0 %	11 %	11 %						
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 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					

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

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). 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 exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

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

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

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

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

RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 46,42 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 Atream	46,42 ETP	5 301 204,32	244 250	5 545 454,32

Politique et pratiques de rémunération :

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

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

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

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

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

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



TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE CIVILE « AUTRE FIA » AU SENS DE L'ARTICLE L.214-24 III DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Le Gérant propose de transformer la Société en une société civile « Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier afin de pouvoir la soumettre à la réglementation SFDR et éventuellement soumettre une demande pour l'obtention du label ISR.

Afin de procéder à cette transformation, seront modifiés : (i) les frais et dépenses de la Société, (ii) plusieurs articles des statuts et une Note d'Information qui a été rédigée et qui s'appliquera dorénavant pour la Société. Le projet de statuts mis à jour et la Note d'Information vous sont transmis conjointement au présent rapport.

Les modifications principales des statuts proposées concernant la transformation de la Société en société civile « Autre FIA » sont les suivantes :

- **Article 1** (« Forme ») : modification de cet article notamment sur les articles de lois qui régissent dorénavant la Société et la mention de la note d'information qui régit également les aspects réglementaires liés à la Société désormais sous forme de « Autre Fonds d'Investissement Alternatif – FIA » ;
- **Article 7** (« Capital social initial ») : précision des caractéristiques de chacune des catégories de parts de la Société ;
- **Articles 8** (« Variabilité du capital social ») : précisions sur certains éléments relatifs à la variabilité du capital social et aux modalités de calcul des droits de retraits des Associés ;
- **Article 9** (« Calcul de la valeur liquidative ») : précision sur la date de publication de la valeur liquidative de la Société ;
- **Article 15** (« Gérance ») : précision selon laquelle le gérant de la Société doit être une société de gestion au sens réglementaire qui gère de manière discrétionnaire la Société, dument agréée par l'AMF ; précision des règles en matière de révocation du gérant / Société de Gestion de la Société ;

- **Article 16** (« Frais et dépenses de la Société ») : suppression du contenu de cet article et renvoi à la Note d'Information de la Société en matière de frais et dépenses de la Société ;
- **Article 17** (« Frais et dépenses de la Société en cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers ») : précisions sur les domaines de compétences du comité de suivi ;
- **Article 20** (« Assemblées générales ») : précision sur les décisions relevant d'une décision collective extraordinaire des Associés.

Nous vous proposons en conséquence d'approuver ces modifications et les statuts qui vous ont été transmis article par article puis dans leur ensemble (refonte des statuts) ainsi que la Note d'Information de la Société.

Fait à Paris,

LE PRESIDENT
Société « ATREAM »

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière au capital de 125 923 117€

RCS Paris 814 088 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société CARAC PERSPECTIVES IMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

CARAC PERSPECTIVES IMMO
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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.

Le paragraphe « Immobilisations financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Le paragraphe « Immobilisations incorporelles » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation du droit au bail. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation du droit au bail retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

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.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la 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.441-8 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.

CARAC PERSPECTIVES IMMO
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

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 la gérance.

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.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pu être mis à la disposition des membres de l'assemblée générale dans le délai prescrit par l'article 40 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les comptes annuels nous étant parvenus tardivement.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 16 juin 2023

DocuSigned by:
 Anton LISSORGUES
310BACFD9D2D4AC...
Anton LISSORGUES
Associé

CARAC PERSPECTIVES IMMO
Société Civile Immobilière au capital de 125 923 117€
RCS Paris 814 068 755

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société CARAC PERSPECTIVES IMMO,

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

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

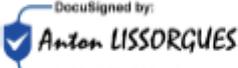
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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, le 16 juin 2023

DocuSigned by:

Anton LISSORGUES
31DBACFD802D4AC...
Associé

CARAC PERSPECTIVES IMMO
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

1

Comptes annuels au 31 décembre 2022

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	6 534 517	6 354 144
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	225 078 261	241 700 167
Participations	224 873 191	241 495 097
Autres immobilisations financières	205 070	205 070
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	231 612 777	248 054 310
ACTIF CIRCULANT		
Clients et comptes rattachés	305 354	76
Créances diverses	186 175	879 609
Disponibilités	40 941 960	68 082 780
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	41 433 489	68 962 465
COMPTES DE REGULARISATION		
Charges constatées d'avance (III)	0	0
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	273 046 266	317 016 775

BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	106 032 314,42	125 923 117
Prime d'émission	131 467 686	162 576 883
Réserves	0	-
Réserve légale	0	-
Report à nouveau	11 812 641	20 222 520
Résultat de l'exercice précédent en attente d'affectation	0	0
Résultat de l'exercice	8 409 879	6 986 166
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	257 722 520	315 708 686
DETTES		
Dettes financières	223 309	229 917
Dettes d'exploitation	369 239	714 893
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	369 239	714 893
Dettes fiscales et sociales	50 880	6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 425 920	0
Autres dettes	0	363 273
TOTAL DETTES (II)	15 069 348	1 308 089
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance (III)	254 399	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	273 046 266	317 016 775

COMPTE DE RESULTAT

ACTIF (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	526 770	1 063 866
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	905 970	3 098 795
Autres achats et charges externes	823 624	1 800 978
Impôts, taxes et versements assimilés	82 070	109 098
Dotations aux amortissements et dépréciations	0	-
Sur immobilisations : Dotations aux amortissements	0	180 372
Dépréciations	0	1 008 345
Autres charges	0	2
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-379 201	-2 034 929
PRODUITS FINANCIERS (III)	8 789 080	9 086 324
Revenus des tires de participation	8 028 334	9 082 012
Revenus des créances rattachées à des participations	0	4 312
Reprise provisions pour risques et charges financiers	760 746	0
CHARGES FINANCIERES (IV)	0	65 049
Intérêts et charges assimilées	0	65 049
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	8 789 080	9 021 275
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)	0	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	0	0
BENEFICE OU PERTE	8 409 879	6 986 166

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le total bilan s'élève à 317 016 755 € et le bénéfice comptable est de 6 986 166 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. Les notes et les tableaux présentés ci-dessus font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a procédé à l'acquisition de parts supplémentaires dans la SCPI Carac Perspectives Immo et SCI Winlit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022



ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

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.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales :

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 sont établis en conformité avec les dispositions du code du Commerce (article L123-12 à L128-28) et conformément aux dispositions du Règlement 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) et règlements subséquents lorsqu'ils sont applicables.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

L'immobilisation incorporelle étant un droit au bail, celle-ci a fait l'objet d'une ventilation par composant. Des amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Gros Oeuvre : 48 ans
- Clos et couvert : 8 ans
- Lots techniques : 8 ans
- Aménagements : 7 ans

L'actif sous-jacent fait l'objet d'une évaluation annuelle par un valorisation externe. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable du droit au bail augmentée du coût de l'option de rachat.

Aucune dépréciation n'a été constatée au 31/12/2022.

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.

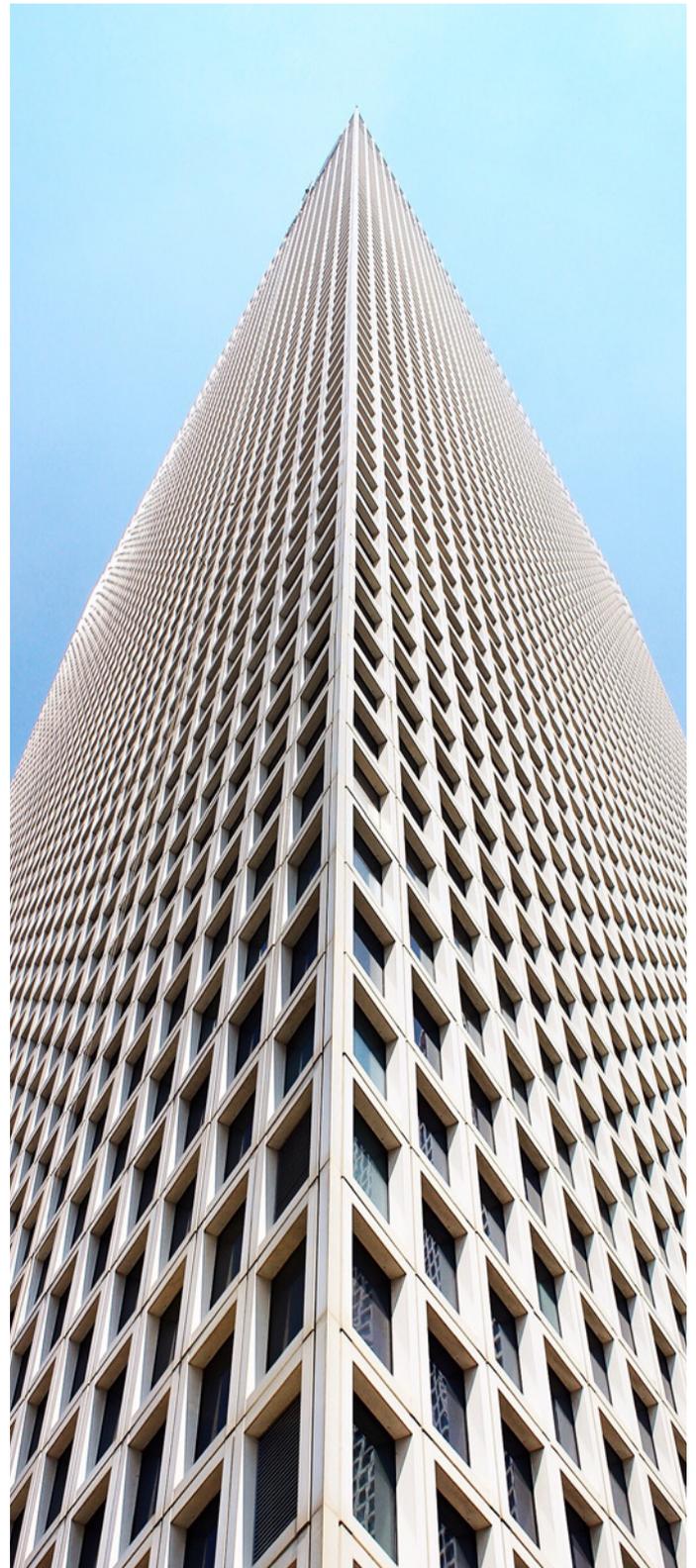
Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les 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'Épargne et de la Banque Palatine. Les liquidités sont évaluées pour leur valeur nominale.

Provisions :

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



ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	6 534 517	0	0	0	6 534 517
Frais de constitution	6 534 517	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	225 131 735	17 630 250	0	0	224 926 665
Participations et autres titres de participation	224 926 665	17 630 250	-	-	242 556 915
Prêts et autres immobilisations financières	205 070	-	-	-	205 070
TOTAUX	231 666 251	17 630 250	0	0	249 296 501

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	-	180 372	-	-	-	180 372
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	53 474	-	-	1 008 345	-	1 061 819
Participations et autres titres de participation	-	-	-	-	-	1 061 819
TOTAUX	53 474	180 372	-	1 008 345	-	1 242 191

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

	Montant
SCI Community Invest	654 668
SCI Astream Garden Invest	86 254
SCI Winit	267 423
SCPI Edissimo	53 474
TOTAUX	1 061 819

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 ATREAM.

Le capital de la SC Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 288 500 000,00 € (le capital social se compose de 2 518 342,189 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Capital social	106 032 314	-	19 890 802	-	125 923 117
Prime d'émission	131 467 686	-	31 109 198	-	162 576 883
Report à nouveau	11 812 641	8 409 879	8 409 879	-	20 222 520
Résultat de l'exercice	8 409 879	-8 409 879	6 986 166	8 409 879	6 986 166
TOTAUX	257 722 520	-	66 396 045	8 409 879	315 708 686

ÉTAT DES DETTES

EN EUROS	Montant brut	Echéance à moins d'un an	Echéance à plus d'un an
Emprunts et dettes financières divers	229 917	-	229 917
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	714 893	714 893	-
Dettes fiscales et sociales	6	6	-
Autres dettes	363 273	363 273	-
TOTAUX	1 308 089	1 078 172	229 917

CHARGES À PAYER

Fournisseurs : factures non parvenues	522 294
Clients : avoirs à établir	6 946
TOTAL	529 240

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 2022.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 68 082 780 €.

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 :

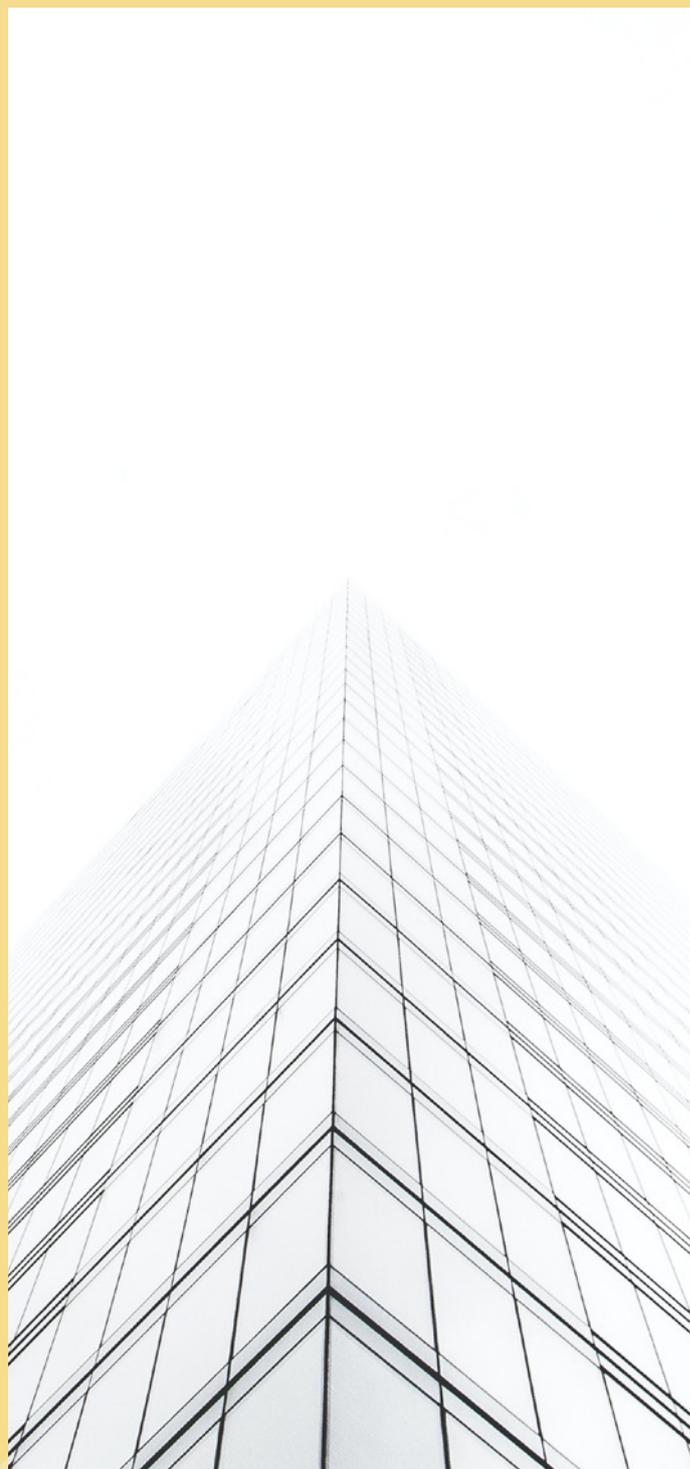
L'ensemble des charges et produits financiers sont réalisés avec des entreprises liées.

Engagement hors-bilan :

Crédit-bail : Au 31 décembre 2022, le capital restant dû s'élève à 8 015 255 euros.

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élèvent à 14 735,66 € HT.



Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2023

A titre ordinaire :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 et 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,

A titre extraordinaire :

- Approbation de la transformation de la Société en société civile « Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier,
- Modification corrélative des statuts et de la Note d'Information,
- Nomination de la Société de Gestion,
- Pouvoir pour formalités.

Texte des résolutions soumises

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2023

A titre ordinaire :

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décident d'approuver les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 6 986 166,29 €. Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

En conséquence, les Associés donnent quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

Les Associés décident d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 6 986 166,29 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 27 208 686 €. Ils prennent 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, les Associés prennent 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

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prennent acte qu'aucune convention visée à l'article L.612-5 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIÈME DÉCISION

Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, les Associés constatent et arrêtent le montant du capital social de la Société existant au 31 décembre 2022 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 125 923 116,66 €.

CINQUIÈME DÉCISION

Approbation de la valeur liquidative

Les Associés approuvent 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 131,496 € par part.

A titre extraordinaire :

SIXIÈME DÉCISION

Transformation de la Société en société civile « Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier

Les Associés décident de transformer la Société en une société civile « Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier afin de pouvoir la soumettre à la réglementation SFDR et éventuellement soumettre une demande pour l'obtention du label ISR.

Les Associés décident de procéder à ladite transformation avec prise d'effet au 2 octobre 2023, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord de l'AMF sur la commercialisation le cas échéant.

Afin de procéder à cette transformation, les Associés prennent acte que seront modifiés : (i) les frais et dépenses de la Société, (ii) plusieurs articles des statuts et qu'une note d'information a été rédigée et s'appliquera dorénavant à la Société.

Après avoir pris connaissance du projet de statuts modifiés et du projet de note d'information (annexés au présent procès-verbal), les Associés prennent acte que les modifications principales proposées des statuts concernant la transformation de la Société en société civile « Autre FIA » sont les suivantes :

- **Article 1** (« Forme ») : modification de cet article notamment sur les articles de lois qui régissent dorénavant la Société et la mention de la note d'information qui régit également les aspects réglementaires liés à la Société désormais sous forme de « Autre Fonds d'Investissement Alternatif - FIA » ;
- **Article 7** (« Capital social initial ») : précision des caractéristiques de chacune des catégories de parts de la Société ;
- **Articles 8** (« Variabilité du capital social ») : précisions sur certains éléments relatifs à la variabilité du capital social et aux modalités de calcul des droits de retraits des Associés ;
- **Article 9** (« Calcul de la valeur liquidative ») : précision sur la date de publication de la valeur liquidative de la Société ;

- **Article 15** (« Gérance ») : précision selon laquelle le gérant de la Société doit être une société de gestion au sens réglementaire qui gère de manière discrétionnaire la Société, dument agréée par l'AMF ; précision des règles en matière de révocation du gérant / société de gestion de la Société ;

- **Article 16** (« Frais et dépenses de la Société ») : suppression du contenu de cet article (relatif aux frais) et renvoi à la Note d'Information de la Société en matière de frais et dépenses de la Société ;

- **Article 17** (« Frais et dépenses de la Société en cas de détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers ») : précisions sur les domaines de compétences du comité de suivi ;

- **Article 20** (« Assemblées générales ») : précision sur les décisions relevant d'une décision collective extraordinaire des Associés.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Refonte des statuts

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, les Associés adoptent les nouveaux statuts de la Société ainsi que la nouvelle Note d'Information suite à leur refonte, dans leur ensemble qui s'appliqueront à compter du 1er octobre 2023, sous réserve de l'obtention de l'accord préalable de l'AMF sur la commercialisation, le cas échéant.

HUITIÈME RÉOLUTION

Nomination de la Société de Gestion

A la suite de la transformation de la Société en Autre FIA, les Associés confirment, en tant que de besoin, la nomination de la société Aream en tant que société de gestion de la Société.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour les formalités

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet de procéder aux formalités légales et notamment au dépôt au greffe des statuts suite à leur refonte.

Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Aream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de plus de 50 collaborateurs, Aream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Aream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Preuve de cet engagement, Aream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 visant en particulier à exclure de l'univers d'investissement des projets ne respectant pas les principales normes internationales en matière de respect de l'environnement et des principes de développement durable, la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), la Déclaration universelle des droits de l'homme ou encore la Convention des Nations Unies contre la corruption.

Aream est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021. Aream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles. Aream s'est ainsi engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. En 2023, Aream publie son premier rapport RSE – ESG et affiche ainsi ses ambitions pour 2023 – 2025 que ce soit à l'échelle de la société, des fonds et des actifs. Cet engagement se traduit dans tous les aspects de nos métiers et de nombreux leviers sont identifiés. Aream encourage ses parties prenantes à déployer de véritables actions en termes de bonnes pratiques dans le but de fournir à ses clients des solutions d'investissement à la fois performantes et transparentes.

Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se

transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration ;

- Identifier également les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage ou de nouveaux investisseurs ;
- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

Une analyse ESG de chaque investissement est ainsi menée. Cette analyse permet de définir une première notation interne et doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors du screening puis de façon plus détaillée lors de la due diligence. Ces grilles d'analyse se fixent sur :

• **Des critères Environnementaux :**

- Performance énergétique ;
- Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments ;
- Gestion de l'eau ;
- Gestion des déchets ;
- Biodiversité.

• **Des critères Sociaux :**

- Egalité Hommes/Femmes ;
- Mobilités ;
- Formation et accompagnement.

• **Des critères de Gouvernance :**

- Résilience au changement climatique ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- Labels et certifications.

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.



**SC Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile 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

Atream

Atream



SC Carac
Perspectives Immo