

Atream

Rapport Annuel

2021



SCI Carac
Perspectives Immo

CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

WWW.ATREAM.COM



Madame, Monsieur,

L'engagement des équipes d'Aream auprès des preneurs et la qualité de ses actifs ont permis à la SCI Carac Perspectives Immo de maintenir de bonnes performances en 2021 avec une valeur de la part appréciée de 4,02 % sur l'année.

La solidité dont fait preuve le marché immobilier tertiaire associée à la vision engagée d'Aream pour un immobilier durable sont des atouts clés pour la poursuite du développement de la SCI.

Pascal Savary
Président d'Aream



Sommaire

Chiffres clés au 31 décembre 2021	.05
Le marché de l'immobilier	.06
Rapport de Gestion	.08
Compléments d'information	.23
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.27
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	.33
Comptes annuels au 31 décembre 2021	.35
Texte des projets de Résolution	.44



La SCI Carac Perspectives Immo

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	12 octobre 2015
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	200 000 000 €

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

GÉRANT

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

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

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint – Gestion d'Actifs	Martin Jacquesson
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 2021

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté	267 787 933,08 €
Valeur liquidative au 31/12/2021	126,276 €
Valeur de souscription au 31/12/2021	126,431 €
Nombre de parts	2 120 646
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	390 311
Capital social	106 032 314,42 €
Capitalisation	237 500 000,00 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	63,52 % 172 374 953 €
Poche multigestion	1,98 % 5 380 226 €
Poche co-investissement	13,23 % 35 893 308 €
Poche Immobilière	6,00 % 16 270 000 €
Liquidités et autres actifs	15,27 % 41 433 489 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	257 722 519,70 €
Résultat	8 409 879,07 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (30/09/2021 – 31/12/2021)	1,86 %
6 mois (30/06/2021 – 31/12/2021)	2,42 %
1 an (31/12/2020 – 31/12/2021)	4,02 %
Création	26,43 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

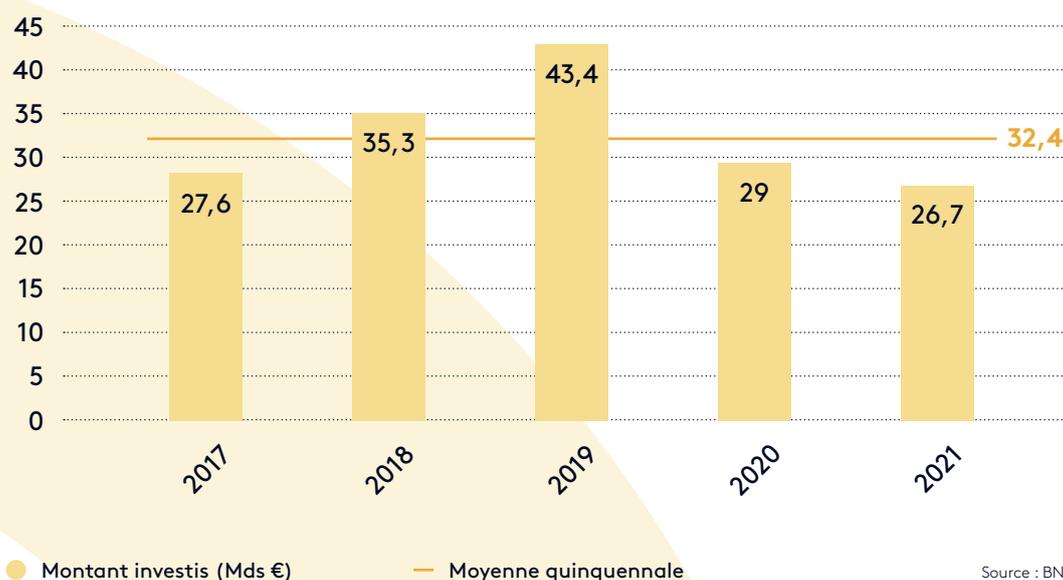
Des disparités sont constatées sur les différents segments d'investissement. Les bureaux, qui restent une classe d'actif plébiscitée par les investisseurs, totalisent 15,7 Mds d'euros d'investissement (en recul de 17 % par rapport à 2020).

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

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

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

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



MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

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

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

Les loyers « prime » restent stables. Ils progressent légèrement dans les métropoles : à Lyon (340 €/m² HT HC), Bordeaux (320 €/m² HT HC), Marseille (280 €/m² HT HC) ou encore Toulouse (240 €/m² HT HC). Ils sont stables à 240 €/m² HT HC à Lille, et à Nantes (205 €/m² HT HC).

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

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



Rapport de Gestion

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

Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2021, le support a enregistré une collecte de 48 M€, investie sur des supports immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SCI Carac Perspectives Immo d'atteindre une capitalisation de 237,50 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2021, 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 %) ;
- ↳ SCI Woodparc, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo (30 %) ;
- ↳ SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion ;
- ↳ SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- ↳ SCPI Epargne 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 Aream Garden Invest, poche co-investissement.

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

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

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

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

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	48 000 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	390 311
Montant nominal	19 515 551,09 €
Prime d'émission	28 484 448,91 €
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

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

- < 10 000 parts de la SCI Community Invest ;
- < 65 372 parts de la SCI Canopée Investissement ;
- < 120 000 parts de la SCI Astream Garden Invest.

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	99,999 %	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	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 SCI Carac Perspectives Immo.

PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

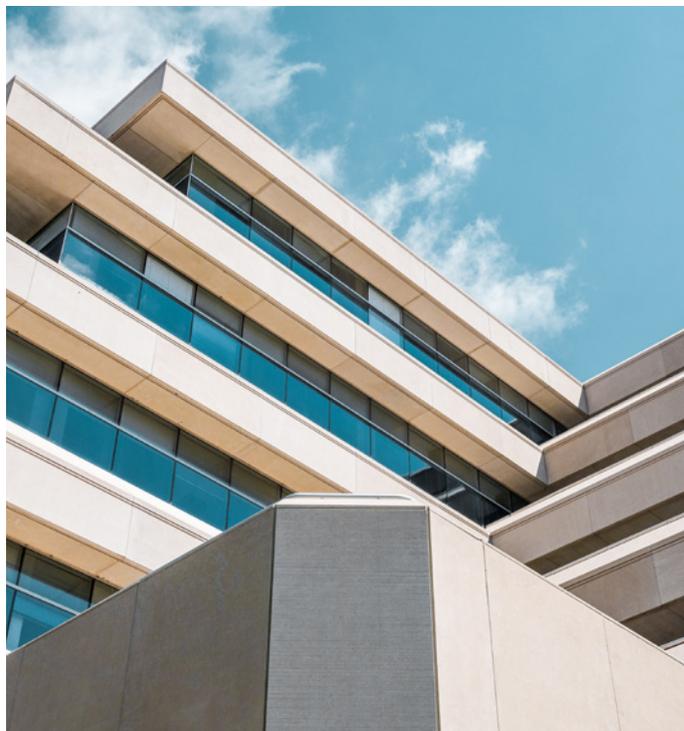
Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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 2021 font apparaître un total bilan qui s'élève à 273 046 266 € et un bénéfice comptable de 8 409 879 €.

Les produits de la société s'élèvent à 8 028 334 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2021
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	7 614 314 €
SCI Immo Sport	23/12/2015	895 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01/04/2016	47 289 €
SCPI Sélectinvest 1	01/01/2016	51 361 €
SCPI Eurofoncière 2	01/01/17 & 01/02/17	80 014 €
SCPI Edissimmo	01/03/2017	66 570 €
SCI Winlit	08/10/2018	47 906 €
DE EEMHOF B.V.	03/12/2019	0 €
SCI Arcs Panorama Inv	03/10/2019	119 500 €
SCI Canopée	15/11/2021	485 €
SCI Aream Garden Invest	17/12/2021	0 €
TOTAL		8 028 334 €

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 2021

Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier	Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	14,23 %	Bureaux	80,14 %
Région parisienne	55,75 %	Hôtellerie et tourisme	8,19 %
Régions	27,36 %	Autres (activités, entrepôts)	0,16 %
Etranger	2,66 %	Commerces	11,51 %

		CIBLE	MONTANT
Poche Carac Perspectives Immo	65,77 %	Minimum 60 %	172 374 953 €
SCPI Carac Perspectives Immo	65,76 %		172 349 699 €
SCI Immo Sport	0,01 %		25 254 €
Poche multigestion	2,05 %	Entre 0 % et 20 %	5 380 226 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	0,45 %		1 173 740 €
SCPI EDISSIMMO	0,59 %		1 546 482 €
SCPI Sélectinvest 1	0,41 %		1 086 441 €
SCPI Epargne Foncière	0,60 %		1 573 564 €
Co-investissement	13,70 %	Entre 0 % et 20 %	35 893 308 €
SCI Winlit	2,94 %		7 711 398 €
SCI Arcs Panorama Invest	1,99 %		5 212 967 €
De Eemhof Invest BV	1,95 %		5 099 048 €
SCI Community Invest	2,51 %		6 573 101 €
SCI Canopée Investissement	3,85 %		10 090 794 €
SCI Aream Garden Invest	0,46 %		1 206 000 €
Détention en direct	2,78 %		7 292 461 €
Patio D	2,78 %		7 292 461 €
Liquidités et autres actifs	15,69 %	10 %	41 128 135 €
Liquidités	15,62 %		40 941 960 €
Autres actifs	0,07 %		186 175 €
TOTAL	100,00 %		262 069 083 €

La liquidité de 15,62 % au 31 décembre 2021, supérieure à la cible de 10 %, est composée de liquidités engagées en vue d'un déploiement (Canopée et Urban Garden).

Poche Carac Perspectives Immo :

La poche Carac Perspectives Immo (65,76 % de l'actif total) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo. La stratégie d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités...etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

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

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France (73,12 %) et les régions (26,88 %) et, entre bureaux (85,69 %) et locaux commerciaux de centre-ville (14,31 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.



Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m ²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	603	23/12/2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €
Lanta	1 Route de Caraman 31570 Lanta	Régions	Commerces	2 530	23/12/2015	100,00 %	1 518 731 €	137 033 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	23/12/2015	100,00 %	660 00 €	60 098 €
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 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	510	27/07/2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	585	27/07/2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €
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 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 528	22/03/2018	100,00 %	9 500 000€	867 735 €
Vilogia - Ville-neuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 532	19/06/2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 182	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 211	04/02/2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 438	31/08/2020	100,00 %	30 650 000€	3 126 997 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 971	07/12/2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				25 079			113 560 152 €	8 762 707 €
SCI Immo Sport DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	4 614	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €
SCI Immo Sport RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 367	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €
SCI Immo Sport MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 889	06/12/2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €
SCI Immo Sport LES PATIOS	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	3 527	28/11/2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €
SCI Woodparc WOODPARC	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 816	13/12/2017	30,00 %	10 228 388 €	205 522 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				18 213			59 581 545 €	4 451 350 €
TOTAL GÉNÉRAL				43 292			173 141 697 €	13 214 057 €

À fin 2021, 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 188 200 000 € hors droits, supérieure de +8,7 % au prix d'acquisition HD & HF du patrimoine de la SCPI.

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

Situation locative :

Au 31 décembre 2021, 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 93 % (vs. 91 % à fin 2020).

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

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

Poche co-investissement :

Au 31 décembre 2021, la poche co-investissements (13,70 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers tertiaires situés en France (6,82 % de l'actif total), touristiques situés en France (4,93 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,95 % 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 2021, l'avancement du chantier a été perturbé par un dégât des eaux survenu le 04 juin 2021 dans un local technique au R-2. Suite aux arrêts successifs de construction en 2020 et début 2021, la mise à disposition au Preneur s'est effectuée le 8 novembre 2021 (contre début août 2021 au titre de la VEFA).

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€.



Après un fort rebond de l'activité observé l'été 2021, enregistrant des performances en hausse par rapport à 2019 (année de référence), le village a pu rouvrir pour la saison 2021/22 le 11 décembre 2021 avec des perspectives de performances égales à 95 % de l'année 2019. La forte demande de la clientèle domestique et européenne de proximité a compensé la baisse de fréquentation de la clientèle internationale.

Le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer du 4^{ème} trimestre 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2021, 6 mois ont été recouverts sur les 12 mois quittancés, soit un taux de recouvrement de 50 %.

Les négociations autour de nouvelles mesures d'accompagnement concernant le recouvrement des loyers 2021 ont pu être finalisées en mai 2022 et ont abouti à une franchise de 5,6 mois en 2021. En contrepartie de ces franchises, le montant du loyer renouvelé passe de 95 % à 100 % en année 13. Par ailleurs, le Preneur s'est engagé à produire semestriellement au Bailleur, un reporting des performances opérationnelles du village, ainsi qu'à lui communiquer les informations relatives à l'entretien immobilier. Enfin, dans une logique partenariale, le preneur s'est engagé au travers de l'avenant, à tenir des comités de pilotage avec le Bailleur au sujet de leurs engagements dans le cadre de la démarche RSE. Le Preneur s'est acquitté de 100 % des loyers contractuels en 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 à 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

Dans le contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, le Center Parcs Domaine De Eemhof a pu rester ouvert durant toute l'année 2021, mais l'exploitation du parc a été fortement impactée par les mesures gouvernementales : les restaurants ont dû rester fermés durant 8 mois, et les activités intérieures (Aquamundo...) sont longtemps restées inaccessibles. L'activité a néanmoins montré rapidement des signes de reprise, notamment à l'été 2021 : durant le 3^{ème} trimestre, la levée des restrictions gouvernementales a permis au parc de retrouver des bons niveaux de performance tant concernant l'occupation (plus de 80 %) que les prix moyens (178 € HT). Ces performances sont également liées au programme de rénovation, dont les travaux se sont terminés le 17/12/2021.

SCI Canopée Investissement :

La SCI 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 M€ au 30 septembre 2021 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 8 locataires représentant un loyer annuel en 2022 de 2,7 M€ HT pour un taux d'occupation financier de 82 %.

SCI Community Invest :

La SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 15 septembre 2021 dans les murs de l'actif de bureaux Community via la SCI Community Invest pour un montant total de 6 373 000 € (soit 28,57 % de l'engagement total et du capital de la SCI Community Invest) au travers d'un club deal institutionnel. L'actif a été inauguré le 15 avril 2022.

L'immeuble bénéficie du label HQE – Haute Qualité Environnemental avec un objectif de classement SFDR (Sustainable Finance Disclosure) de 9 soit la meilleure note selon le Règlement européen (UE) 2019/2088.

Il dispose également des certifications BREEAM, RT 2012 -30 % Wired Score & Biodiversity avec un objectif de neutralité carbone dans le cadre des accords de Paris.

La superficie totale de l'immeuble est de 15 234,50 m². Il est loué à 83 % à Groupama pour une durée de bail de 10 ans dont 9 ans ferme. Le bail sera renouvelé à l'échéance en 2031 au dernier loyer indexé pour une durée ferme de 9 ans soit un loyer économique de 139 €/m².

Il bénéficie par ailleurs d'une garantie locative de 24 mois sur les surfaces vacantes.

SCI Atream Garden Invest :

Le 17 décembre 2021 la SCI Carac Perspectives Immo a acquis une Part Sociale d'une valeur de 10 €. A sa création, le capital social de la SCI Atream 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 SCI Carac Perspectives Immo représente 1 200 000 euros (hors prime d'émission), soit 33,15 % de l'engagement total de la SCI Atream 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 1^{er} 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 6,71 M€ et de 6 M€ une fois la redevance du bail à construction déduite.

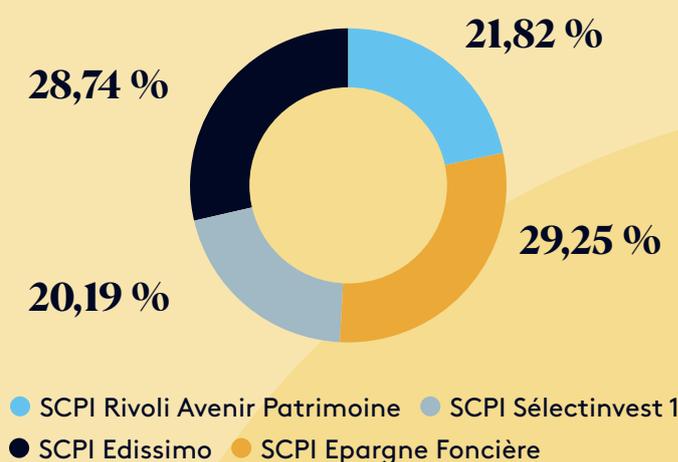
Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). 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 (2,05 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2021, l'allocation de cette poche est la suivante :



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 (73 % du patrimoine) et en province (23 %).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015.

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,76 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 185 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (68,7 %).

SCPI Eurofoncière 2 :

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

Epargne Foncière totalise une capitalisation de 4,53 Mds€ investis principalement en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (67 %) et en province (26 %).

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 4,01 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 192 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (56,5 %).

Poche immobilière :

Patios D

Le 16 juin 2021 la SCI 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 2021, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 15 % 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 5 % 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 2021 :

Conformément à la méthodologie de calcul exposée à l'article IX des statuts de la SCI Carac Perspectives Immo, la valeur liquidative au 31 décembre 2021 est détaillée ci-après :



VALEUR LIQUIDATIVE	31/12/2021
Immobilisations	217 370 568,70 €
(+) Écart de réévaluation	2 212 665,95 €
= Actif immobilisé (AI)	219 583 234,65 €
Créances d'exploitation	305 354,00 €
(+) Créances diverses	186 174,62 €
(+) Disponibilités	40 941 960,34 €
= Actif circulant (AC)	41 433 488,96 €
Dettes financières	223 309,06 €
(+) Dettes d'exploitation	369 239,36 €
(+) Dettes diverses	50 879,72 €
= Dettes (D)	643 428,14 €
ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)	260 373 295,47 €
Ajustement pour risque d'exigibilité (EC1)	0,00 €
Ajustement pour différence d'estimation (EC2)	15 170 045,78 €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie (EC3)	7 755 408,17 €
ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)	267 787 933,08 €
Nombre de parts sociales	2 120 645,289
Valeur liquidative	126,276 €



Performance au 31 décembre 2021 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +4,02 % sur l'exercice 2021, et s'établit à 126,276 € au 31 décembre 2021.

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

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois	+1,86 %
6 mois	+2,42 %
1 an	+4,02 %
3 ans	+14,67 %
Création	+26,43 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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 2021, la société n'a pas d'endettement direct.

Expert immobilier :

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

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

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

- ◀ 10,97 % 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 »)
- ◀ 22,58 % pour la poche Multigestion
- ◀ 55,54 % 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 réévalué • 0,5 % HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI Carac Perspectives Immo dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % à 14 % des recettes locatives

Frais de gestion et commissions d'investissements du support :

Sur l'exercice 2021, les frais de gestion propres à la Société sont les suivants :

	Frais de la période en %*	Taux annuel maximum	Assiette
Commission de gestion			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	Valeurs des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,15 %	Prix d'acquisition/de cession

*Taux annualisé

Rémunération globale de la Société de Gestion :

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

RÉMUNÉRATION GLOBALE	2020	2021
Commission de gestion	827 739,69 €	1 198 754,32 €
Directe : Carac Perspectives Immo	238 918,22€	280 310,93 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	548 498,07 €	794 175,89 €
Indirecte : Co-investissement*	40 323,39 €	124 267,50 €
Commission d'investissement et d'arbitrage	1 062 897,85 €	0,00 €
Directe : Carac Perspectives Immo	0,00 €	0,00 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo et filiales	1 062 897,85 €	0,00 €
Indirecte : Co-investissement*	0,00 €	0,00 €
Commission de souscription**	60,00 €	0,00 €
Indirecte : SCPI Carac Perspectives Immo	1 169 129,50 €	0,00 €
dont commission reversée à la SCI Carac Perspectives Immo	-1 169 069,50 €	0,00 €
TOTAL	1 890 697,54 €	1 198 754,32 €

*En quote-part de détention.

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

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

En 2022, 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.

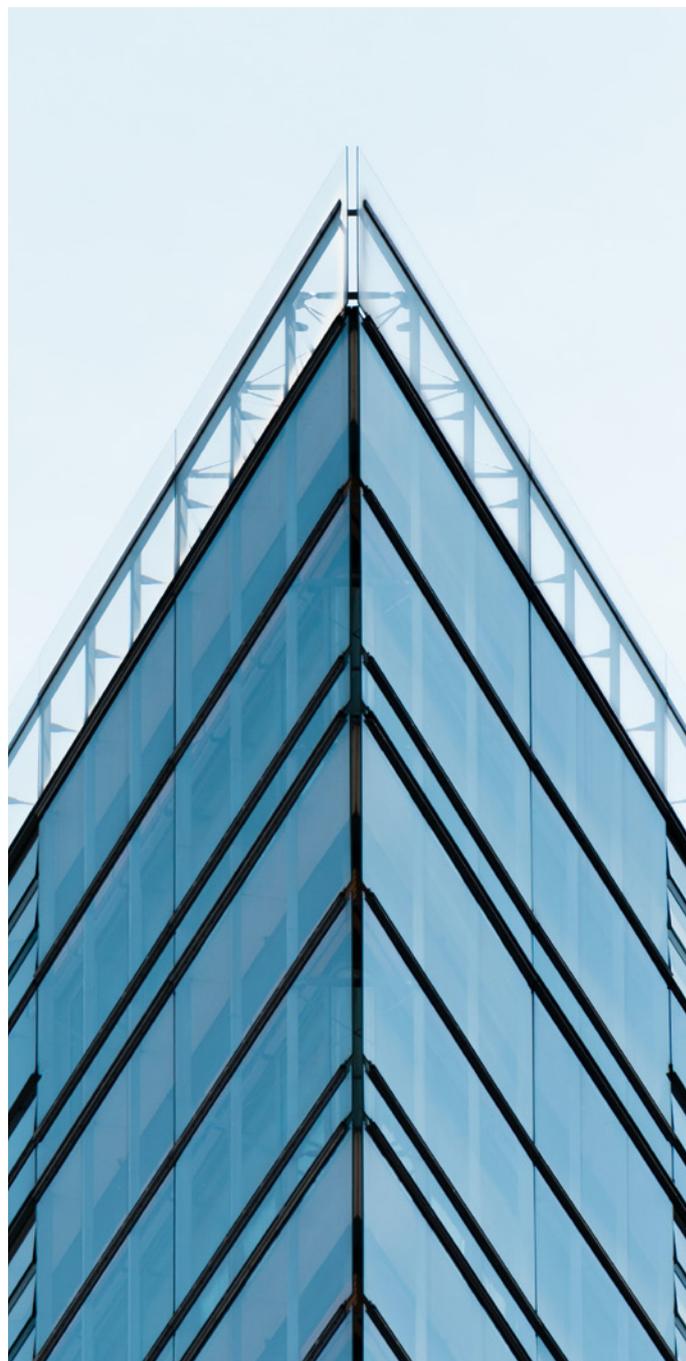
ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Covid-19 :

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

Crise Russie / Ukraine :

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



Compléments d'information

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

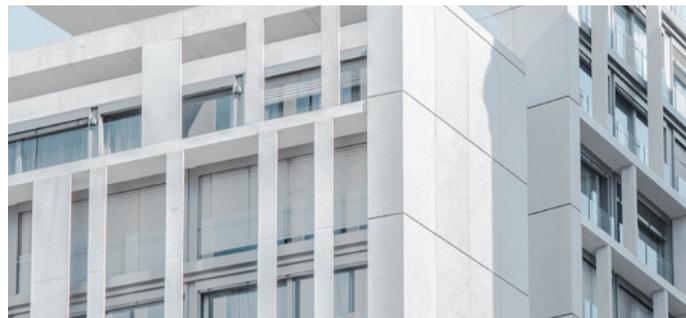
	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	0	8				8	0	-				0
Montant total des factures concernées	0 €	196 254 €	1 320 €	3 700 €	-	200 274 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	21,66 %	0 %	0,30 %	0,00 %	22,11 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0 €						0 €					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

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

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

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

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

PROFIL DE RISQUE

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

Durée de placement recommandée :

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

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

Indicateur de risque :

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

Principaux risques associés :

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

Risque de perte en capital :

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

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers :

Les investissements réalisés par la Société Carac Perspectives Immo seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles.



La Société Carac Perspectives Immo pourra, par exemple, être amenée à supporter les effets du départ d'un locataire ou de plusieurs locataires, de renégociations de loyer ou encore de défaillances de locataires, conduisant de manière générale à une baisse des revenus locatifs et par conséquent une baisse de la performance du support. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société Carac Perspectives Immo.

Risque de gestion discrétionnaire :

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

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

Risque lié au recours à l'endettement :

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

CONTRÔLE INTERNE

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 Aream. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'Aream 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 délégué, 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.

RÉMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 56,83 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	56,83 ETP	5 829 909,43	347 000	6 176 909,43

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.

Fait à Paris,
Le 10 juin 2022

Le Président d'Atream

Monsieur Pascal Savary

mazars

61, RUE HENRI REGNAULT
92400 COURBEVOIE

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021



SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière

N° SIREN : 814 068 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de *SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO*, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs

perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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 du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'Assemblée Générale.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans les 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 était prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

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

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

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

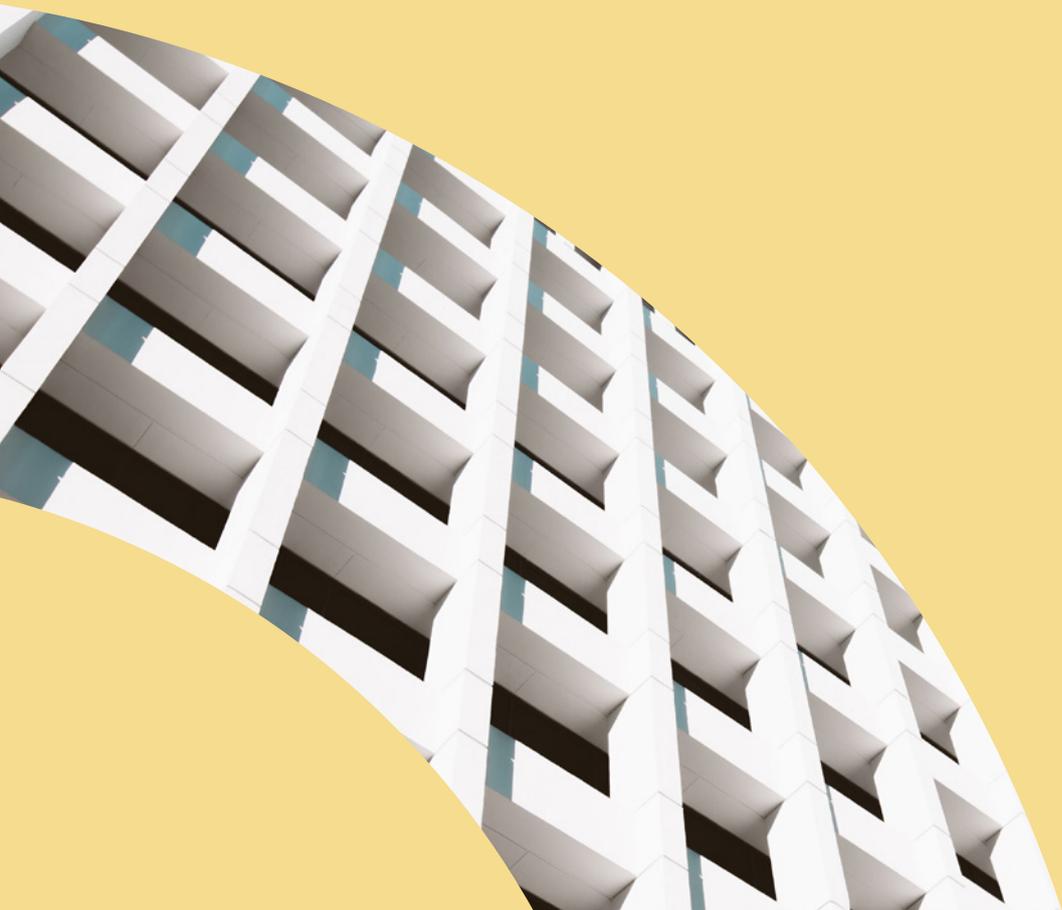
Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris-La Défense,

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES



mazars

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

Exercice clos le 31 décembre 2021



SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.612-5 du Code de Commerce.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense,

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Comptes annuels au 31 décembre 2021

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Brut	Amortissements ou provision	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	6 534 517	0	6 534 517	0
Frais de constitution	6 534 517	-	6 534 517	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	225 131 734	-53 474	225 078 261	188 403 197
Dépôts et cautionnements versés	205 070	-	205 070	-
SCPI Carac Perspectives Immo	169 281 464	-	169 281 464	169 281 464
SCI Immo Sport	22 407	-	22 407	22 407
SCI Community Invest	10 000 000	-	10 000 000	-
SCI Canopee Investissement	10 090 794	-	10 090 794	-
SCI Aream Garden Invest	12 000 000	-	12 000 000	-
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 115 070	-	1 115 070	1 115 070
SCPI Sélectinvest 1	1 073 889	-	1 073 889	1 073 889
SCPI Edissimmo	1 599 955	-53 474	1 546 482	1 546 482
SCPI Eurofoncière 2	1 499 315	-	1 499 315	1 499 790
SCI Winlit	8 243 770	-	8 243 770	4 624 840
SCI Arcs Panorama Invest	5 000 000	-	5 000 000	4 718 377
De Eemhof BV	5 000 001	-	5 000 001	4 520 878
TOTAL I	231 666 251	-53 474	231 612 777	188 403 197
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés	6 210	-	6 210	949 771
Fournisseurs : avoirs à recevoir	6 210	-	6 210	949 771
Créances d'exploitation	305 354	0	305 354	0
Locataires et comptes rattachés	305 354	-	305 354	-
Locataires créances douteuses	-	-	-	-
Autres créances	179 965	0	179 965	115 596
Créances fiscales	154 199	-	154 199	-
Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	25 766	-	25 766	115 596
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	40 941 960	-	40 941 960	12 076 671
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
TOTAL II	41 433 489	0	41 433 489	13 142 037
Comptes de régularisations	-	-	-	-
Autres charges à répartir	-	-	-	-
TOTAL III	0	0	0	0
TOTAL	273 099 740	-53 474	273 046 266	201 545 234



BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	106 032 314	86 516 745
Prime d'émission	131 467 686	102 983 255
Report à nouveau	11 812 641	7 538 295
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	8 409 879	4 274 345
TOTAL I	257 722 520	201 312 641
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL II	0	0
DETTES		
Dettes financières	223 309	-
Dettes d'exploitation	369 239	232 593
Autres dettes	14 476 800	-
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	254 399	-
TOTAL III	15 323 747	232 593
TOTAL	273 046 266	201 545 234

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIER (I)	526 768	0
Loyers	413 448	-
Charges facturées	113 320	-
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (II)	563 263	0
Charges ayant leur contrepartie en produits	113 320	-
Autres charges immobilières	449 943	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A (I-II)	-36 495	0
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	2	1
Chiffre d'affaires	-	-
Autres produits	2	1
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	342 708	310 922
Autres achats et charges externes	311 702	310 922
Impôts, taxes et versements assimilés	31 005	-
Autres charges de gestion courantes	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION B (I-II)	-342 706	-310 921
PRODUITS FINANCIERS (I)	8 789 080	5 346 012
Revenus SCPI Carac Perspectives Immo	7 614 314	4 968 443
Revenus des autres participations	365 628	300 599
Revenus des créances rattachées à des participations	48 392	47 889
Reprise de dépréciations et provisions	760 746	29 081
CHARGES FINANCIÈRES (II)	0	760 746
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0	760 746
Intérêts et charges assimilées	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C (I-II)	8 789 080	4 585 266
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS A+B+C	8 409 879	4 274 345
PRODUITS EXCEPTIONNELS (I)		
Produits exceptionnels	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (II)		
Charges exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D (I-II)	0	0
BÉNÉFICE OU PERTE (A+B+C+D)	8 409 879,07	4 274 345,45

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le total bilan s'élève à 273 046 266 € et le bénéfice comptable est de 8 409 879 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2021. 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 dans les SCI Community Invest, Canopée Investissement et Aream Garden Invest au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

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

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Covid-19 :

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

Crise Russie / Ukraine :

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales :

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

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

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

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

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

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



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

Immobilisations financières :

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

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

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

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

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

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

Créances :

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

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

Disponibilités :

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

Provisions :

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



ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0	6 534 517	0	0	6 534 517
Frais de constitution	-	6 534 517	-	-	6 534 517
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	189 217 416	35 709 249	0	0	224 926 665
Participations et autres titres de participation	185 113 496	35 310 878	-	-	220 424 374
Créances rattachées à des participations	4 103 920	398 371	-	-	4 502 291
TOTAUX	189 217 416	42 243 765	0	0	231 461 182

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Participations et autres titres de participation	-814 220	-	-	-	760 746	-53 474
TOTAUX	-814 220	-	-	0	-	-53 474

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DE PARTICIPATION	Au début de l'exercice		Acquisitions de l'exercice		Cessions de l'exercice		En fin de l'exercice	
	Nb de parts	Valeur Brute	Nb de parts	Montant	Nb de parts	Montant	Nb de parts	Valeur Brute
SCPI Carac Perspectives Immo	857 888	169 281 464	0	-	-	-	857 888	169 281 464
SCI Immo Sport	1	22 407	-	0	-	-	1	22 407
SCPI Sélectinvest 1	1 825	1 073 889	-	-	-	-	1 825	1 073 889
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	1 115 070	-	-	-	-	4 169	1 115 070
Epargne Foncière (ex SCPI Eurofoncière 2)	6 430	1 499 790	-	-	4 373	475	2 057	1 499 315
SCPI Edissimmo	7 092	1 599 955	-	-	-	-	7 092	1 599 955
SCI Winlit	5 728 800	520 920	-	3 571 023	-	-	5 728 800	4 091 943
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	5 000 000	-	0	-	-	50 000	5 000 000
Eemhof Invest Bv	3 750 001	5 000 001	-	-	-	-	3 750 001	5 000 001
SCI Community Invest	-	-	10 000	10 000 000	-	-	10 000	10 000 000
SCI Canopee Investissement	-	-	65 372	9 740 330	-	-	65 372	9 740 330
SCI Aream Garden Invest	-	-	120 000	12 000 000	-	-	120 000	12 000 000
TOTAUX	10 406 206	185 113 496	195 372	35 311 353	4 373	475	10 597 205	220 424 374

ÉTAT DES DÉPRÉCIATIONS FINANCIÈRES

	Nb de parts	Valeur d'inventaire par part	Valeur Brute	Valeur d'inventaire	Dépréciation à la clôture
SCPI Carac Perspectives Immo	857 888	200,90	169 281 464	172 349 699	0
SCI Immo Sport	1	25 253,57	22 407	25 254	0
SCPI Sélectinvest 1	1 825	595,31	1 073 889	1 086 441	0
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	281,54	1 115 070	1 173 740	0
Epargne Foncière (ex SCPI Eurofoncière 2)	2 057	764,98	1 499 315	1 573 564	0
SCPI Edissimmo	7 092	218,06	1 599 955	1 546 482	-53 474
SCI Winit	5 728 800	0,62	4 091 943	3 559 022	0
SCI Arcs Panorama Invest	50 000	104,26	5 000 000	5 212 967	0
Eemhof Invest BV	3 750 001	1,36	5 000 001	5 099 048	0
SCI Community Invest	10 000	657,31	10 000 000	6 573 101	0
SCI Canopee Investissement	65 372	149,00	9 740 330	9 740 330	0
SCI Aream Garden Invest	120 000	100,00	12 000 000	12 000 000	0
TOTAUX	10 597 205	27 421	220 424 374	219 939 647	-53 474

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Le capital de la SCI Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 237 500 000,00 € (le capital social se compose de 2 120 646 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2020	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice	Fin de l'exercice
Capital social	86 516 745,26	-	19 515 569,16	-	106 032 314,42
Prime d'émission	102 983 254,74	-	28 484 430,84	-	131 467 685,58
Report à nouveau	7 538 295,18	4 274 345,45	-	-	11 812 640,63
Résultat de l'exercice n-1	4 274 345,45	-4 274 345,45	-	-	-
(-) acomptes sur résultat n-1	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	8 409 879,07	8 409 879,07
(-) acomptes sur résultat	-	-	-	-	-
TOTAUX	201 312 640,63	-	48 000 000,00	8 409 879,07	257 722 519,70

ÉTAT DES PROVISIONS

EN EUROS	Début de l'exercice	Affectation du résultat 2020	Mouvement de l'exercice	Résultat de l'exercice
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour risques & charges	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
Sous-total exploitation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des titres de participation	814 219,68	0,00	-760 746,00	53 473,68
Sous-total financier	814 219,68	0,00	-760 746,00	53 473,68
Provisions pour dépréciation	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation exceptionnelle	-	-	-	-
Sous-total exceptionnel	-	-	-	-
TOTAL PROVISIONS	814 219,68	0,00	-760 746,00	53 473,68

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES

ÉTAT DES CRÉANCES (EN EUROS)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes versés	6 210,00	6 210,00	-
Fournisseurs : avoirs à recevoir	6 210,00	6 210,00	-
Créances clients et comptes rattachés	305 354,00	305 354,00	0,00
Clients	305 278,32	305 278,32	-
Clients douteux	0,00	0,00	-
Clients, factures à établir	75,68	75,68	-
Autres créances	179 964,62	179 964,62	-
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	154 198,95	154 198,95	-
Associés	-	-	-
Débiteurs divers	25 765,67	25 765,67	-
Charges constatées d'avances	-	-	-
TOTAUX	491 528,62	491 528,62	0,00

ÉTAT DES DETTES (EN EUROS)	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières	223 309,06	223 309,06	0,00	0,00
Banque, solde créditeur	-	-	-	-
Dépôt de garantie	223 309,06	223 309,06	-	-
Intérêts courus à payer	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	369 239,36	369 239,36	0,00	0,00
Fournisseurs d'exploitation	195 354,10	195 354,10	-	-
Fournisseurs, factures non parvenues	173 885,26	173 885,26	-	-
Autres créiteurs d'exploitation	-	-	-	-
Autres dettes	14 476 799,72	14 476 799,72	0,00	0,00
Taxe sur la valeur ajoutée	50 879,72	50 879,72	-	-
Dettes sur immobilisations	14 425 920,00	14 425 920,00	-	-
Associés	-	-	-	-
Créiteurs divers	-	-	-	-
TOTAUX	15 069 348,14	15 069 348,14	0,00	0,00

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Fournisseurs : factures non parvenues	173 885,26
TOTAL CHARGES À PAYER	173 885,26
Dividendes à recevoir	25 765,67
TOTAL PRODUITS À RECEVOIR	25 765,67

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 2021.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 40 941 960,34€.

Charges et produits constatés d'avance :

Les produits constatés d'avance, d'un montant de 254 398,60 € portent sur la facturation de loyer de janvier 2022 de Patios D. Les charges constatées d'avance sont nulles au 31 décembre 2021.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

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

Néant.

Parties liées :

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées :

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

Engagement hors-bilan :

Néant.

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élèvent à 4 466,11 € HT.





Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2022

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 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,
- Pouvoir pour formalités.

Texte des résolutions soumises

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2022

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que celle du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 8 409 879,07 €.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 8 409 879,07 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 20 222 519,70 €.

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

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

TROISIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, prend acte qu'aucune convention visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital social de la société existant au 31 décembre 2021 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 106 032 314,42 €.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur liquidative

L'Assemblée Générale approuve la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 126,276 € par part.

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour formalités

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

Atream



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.



**SCI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

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



SCI Carac
Perspectives Immo