

Atream

Rapport Annuel

2022



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

WWW.ATREAM.COM

Atream



Chers Associés,

Au 31 décembre 2022, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son septième exercice social.

Avec 26,1 Mds€ investis en immobilier d'entreprise en 2022, l'année s'achève avec des résultats plutôt stables en termes d'investissement (-1 % vs. 2021) et ce, malgré l'environnement économique incertain. Grâce à son portefeuille diversifié tant par les emplacements en régions que par les locataires, la SCPI Carac Perspectives Immo affiche de bonnes performances en 2022.

Le patrimoine détenu au 31 décembre 2022 par la SCPI est quasiment loué (taux d'occupation physique de 98 %) et a permis la distribution d'un dividende de 8,65 € par part soit un taux de distribution de 4,22 %.

En juillet 2022, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis en VEFA un immeuble de bureau de plus de 8 000 m² dans la métropole grenobloise qui est déjà pré-loué par une entreprise renommée. Les bons résultats 2022 de la SCPI lui permettront de continuer à soutenir sa thèse d'investissement, plusieurs projets sont à l'étude pour l'année à venir en lien avec la stratégie responsable et durable de la SCPI.

Pascal Savary
Président d'Atream

Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	_____	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2022	_____	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	_____	.08
Le marché de l'immobilier	_____	.10
Rapport de la Société de Gestion	_____	.12
Compléments d'informations	_____	.29
Rapport du Conseil de Surveillance	_____	.35
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	_____	.37
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	_____	.42
Comptes annuels au 31 décembre 2022	_____	.46
Texte des projets de résolutions	_____	.57



La SCPI Carac Perspectives Immo

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	150 000 000 €

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier ("RGAMF"), fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public.

SOCIETE DE GESTION

Atream, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263.200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense
------------------	--

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

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

DÉPOSITAIRE

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

Chiffres clés au 31 décembre 2022

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	205,00 €
VPM ⁽¹⁾ de la part	0,00 %
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	201,39 €
Valeur de reconstitution	221,93 €
Nombre d'associés	9
Nombre de parts	961 097
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	103 200
Capital social	144 164 550 €
Capitalisation	193 893 675 €
Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	18
Nombre de participations contrôlées ⁽²⁾	2
Surface totale	44 241 m ²
Surface vacante	880 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	5,79 ans
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	97,2 %
Taux d'occupation physique ⁽⁴⁾	98,0 %
Loyers encaissés de l'année	9 414 749 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2021	8,51 €/part
Taux de distribution 2021	4,15 %
Distribution 2022	8,65 €/part
1 ^{er} trimestre	1,96 €
2 ^{ème} trimestre	2,21 €
3 ^{ème} trimestre	2,21 €
4 ^{ème} trimestre	2,27 €
Taux de distribution ⁽⁵⁾ 2022	4,22 %
TRI ⁽⁶⁾ 5 ans	4,28 %

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	11 476 359 €
dont loyers	5 665 399 €
dont revenus des filiales	3 860 892 €

RÉSULTAT **8 772 491 €**

NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE **902 239**

RÉSULTAT PAR PART⁽⁷⁾ **9,72 €**

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

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

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

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

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

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

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

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE⁽¹⁾

Les SCPI ont collecté 10,2 milliards d'euros en 2022, un volume en croissance de +37,4 % par rapport à l'année 2021, et qui constitue la plus forte collecte de l'histoire des SCPI, dépassant de +9 % le précédent record de 2019. Au cours du dernier trimestre 2022, la collecte nette des SCPI s'élève à 2,6 milliards d'euros, en progression de 18 % par rapport au dernier trimestre de 2021.

Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2022 (avec 41 % de la collecte nette) suivies par les SCPI à stratégie diversifiée qui attirent de plus en plus (29 % de la collecte nette) devançant les SCPI « santé et éducation » (17 %) et logistique (6%). Les SCPI à prépondérance « hôtel, tourisme, loisirs » ont capté moins de 1 % de la collecte nette de 2022 (vs.2 % en 2019).

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (39 %), puis les régions (35 %) et enfin l'Île-de-France (28 % dont 8 % à Paris).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 10,7 milliards d'euros d'acquisitions en 2022, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 (précédente année record). En 2022, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), les résidences de santé et éducation (14 %), les commerces (14 %) et le résidentiel (12 % en incluant les résidences gérées). Enfin, l'hôtellerie et la logistique ont capté chacune 7 % des acquisitions en valeur.

Les SCPI ont également arbitré pour 1,8 milliards d'actifs en 2022 principalement pour des actifs de bureaux (75 %) et de santé et éducation (10 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	3 330	4 151	+24,8 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	178	520	+189,4 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 138	1 088	2 116	2 336	+11,8 %
- SCPI Santé et éducation						1 728	-4,2 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité						586	+110,1 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir						22	+201,1 %
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	1 480	2 919	+92,3 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	296	270	-10,5 %
ENSEMBLE DES SCPI	6 142	5 103	8 556	6 032	7 400	10 196	+216,3 %

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 15/02/2023 - Les fonds immobiliers grand public en 2022.

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards €, en hausse de 14,1 % sur un an.

CAPITALISATION	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	Variation 2021/2022
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	50 517	55 262	+9,7 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	5 913	6 398	+8,1 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	7 667	10 072	+31,4 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	9 926	13 262	+30,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	4 472	4 612	+5,4 %
ENSEMBLE DES SCPI	46 215	55 665	65 369	71 404	78 495	89 610	+14,1 %

PERFORMANCES ⁽²⁾

En 2022, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,53 % contre 4,45 % pour 2021 et 4,40 % en 2019. Ce taux de distribution se compose d'une distribution sur résultat courant de l'ordre de 4,02 %, d'une distribution exceptionnelle, principalement sur réserves de plus-values, de l'ordre de 0,38 % et d'une fiscalité acquittée à la source de l'ordre de 0,13 %.

Par catégorie, le taux de distribution moyen va de 4,17 % pour les SCPI à prépondérance « résidentiel » à 5,63 % pour les SCPI à stratégie diversifiée. Les SCPI à prépondérance « hôtels, tourisme, loisirs » ont renoué avec des niveaux de distribution d'avant pandémie (5,09 % en 2022 contre 2,85 % en 2021).



PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Taux de distribution			
	2019	2020	2021	2022
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %
SCPI Commerces	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	4,45 %	3,54 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %
SCPI Carac Perspectives Immo	4,03 %	4,04 %	4,15 %	4,22 %
ENSEMBLE DES SCPI	4,40 %	4,18 %	4,45 %	4,53 %

Les taux de distribution des années antérieures sont indiqués à titre indicatif.

Le taux de distribution 2022 de la SCPI Carac Perspectives Immo (4,22 %) se rapproche du taux de distribution moyen de la place (4,53 %) et supérieur au taux de distribution au 31 décembre 2022 des SCPI de bureaux (4,20 %).

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 15/02/2023 - Les fonds immobiliers grand public en 2022.

(2) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 16 février 2022.

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 %)

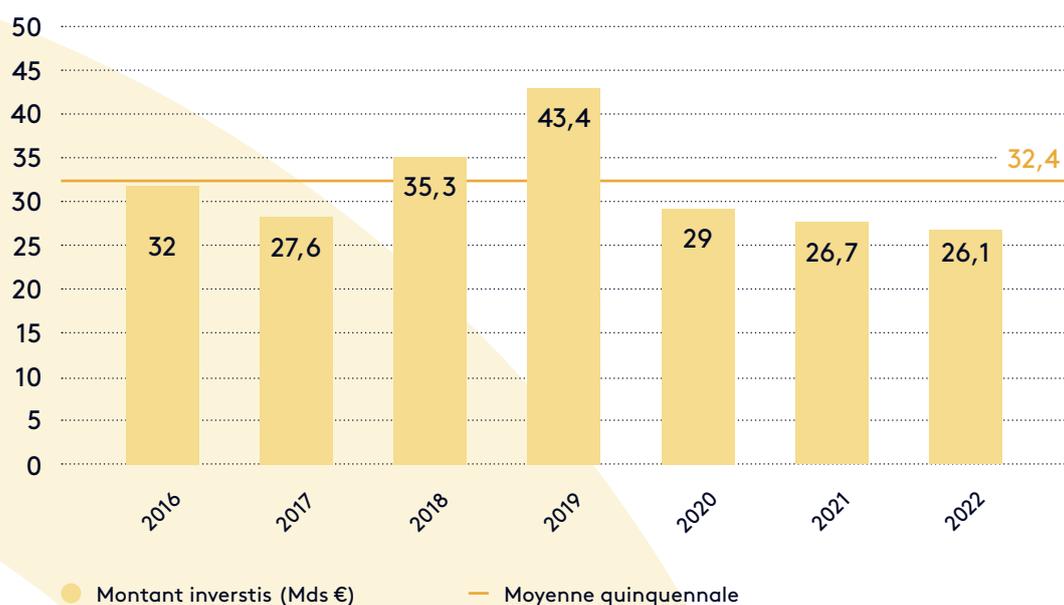
Cependant, le 4^{ème} trimestre affiche un volume d'investissement bas avec 5,7 Md € (soit le plus faible montant investi depuis 2013 et une baisse de -49 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021) alors qu'il s'agit traditionnellement d'un trimestre très actif. Ce ralentissement devrait se poursuivre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

Les bureaux, qui restent une classe d'actif plébiscitée par les investisseurs, représentent 53 % des investissements de 2022 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'expliquant 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 ILE-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 est globalement en baisse, 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 la Société de Gestion

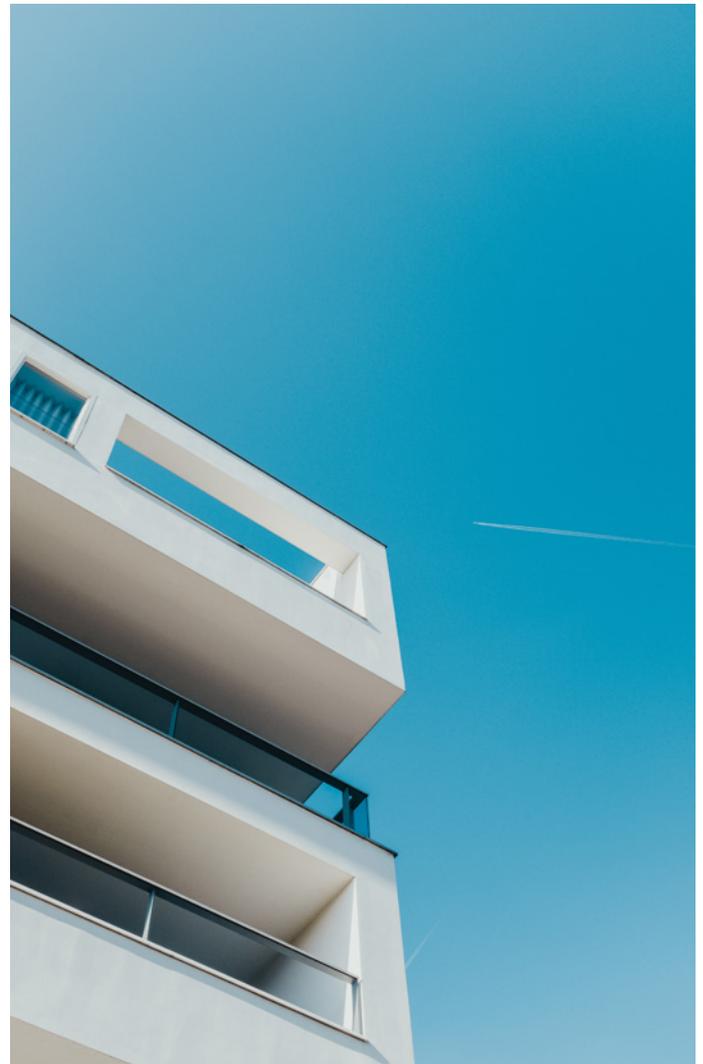
INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2022

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 sont stables (26,1 Mds €) par rapport à l'année passée (-1 %).

Par ailleurs, la SCPI a acquis un nouvel actif en VEFA dans la métropole grenobloise en juillet 2022 ; dont la livraison est prévue courant T3 2023.

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



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

Un contrôle fiscal sur la SCI IMMO SPORT (filiale détenue à 99,9 % par la SCPI) a été ouvert de la part de l'administration fiscale depuis l'exercice écoulé. Le premier rendez-vous a eu lieu le 17 janvier 2023. Le contrôle est fait sur la comptabilité 2020 et 2021. La société de gestion ATREAM mettra en œuvre tous les moyens nécessaires afin de répondre aux questions de l'administration fiscale et de réduire l'impact d'un éventuel redressement.

Une prise de participation au capital de la SCI Résidences des Boisses d'une part sociale, en co-investissement avec la SCI Carac, a eu lieu le 28 février 2023.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

Dans ce contexte, la SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra sa politique d'investissement au cours de l'année 2023. Les nouveaux capitaux que Carac Perspectives Immo recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de réaliser de nouvelles acquisitions et de diversifier son patrimoine en acquérant de nouvelle typologie d'actifs (ex : logistique, co-working, résidences seniors, résidences étudiantes...).

Atream et son équipe de gestion continuera à maintenir une étroite relation avec les locataires du patrimoine de la SCPI. Et veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien, et mettre tout en œuvre pour appliquer le décret tertiaire sur ses actifs ; et à maintenir un taux d'occupation physique élevé.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

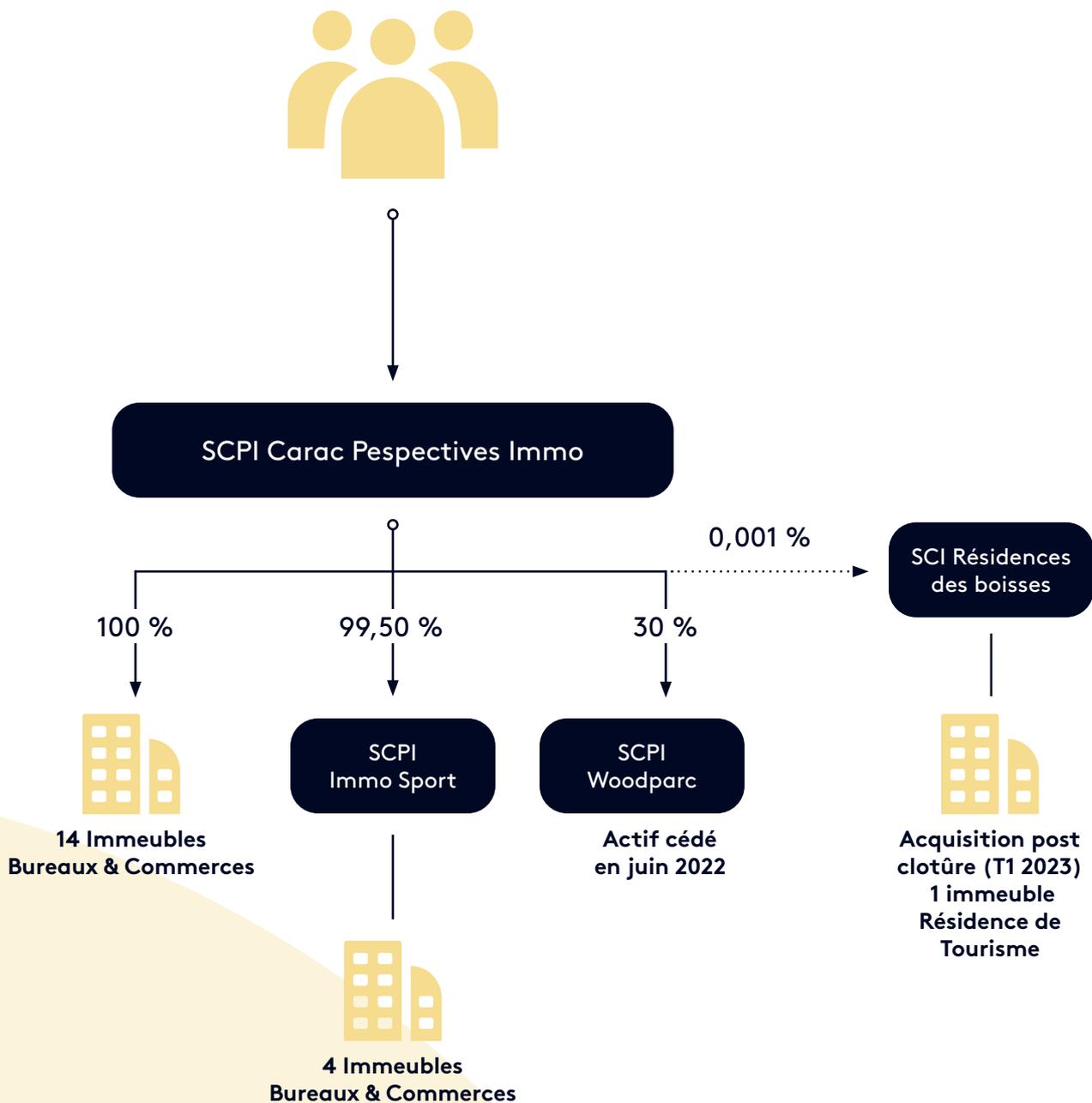
Un total de 103 200 parts a été souscrit sur l'année 2022. La capitalisation de la SCPI se porte à 193 893 675 € au 31 décembre 2022.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Souscriptions (cumul fin d'année)	27 119 400 €	58 504 400 €	90 550 600 €	114 281 200 €	172 737 675 €	172 737 675 €	193 893 675 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	135 597	292 522	452 753	571 406	857 897	857 897	961 097
Montant nominal (cumul fin d'année)	20 339 550 €	43 878 300 €	67 912 950 €	85 710 900 €	128 684 550 €	128 684 550 €	144 164 550 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	6 779 850 €	14 626 100 €	22 637 650 €	28 570 300 €	44 053 125 €	44 053 125 €	49 729 125 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0

	31/12/2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	857 897	0	16 100	87 100	0	961 097
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	172 737 675 €	0 €	3 300 500 €	17 855 500 €	0 €	193 893 675 €

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SCPI Carac Perspectives Immo détient 14 actifs directement et 4 actifs indirectement au travers de ses filiales au 31/12/2022.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

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.

L'immeuble est pré loué par Artelia, un bureau d'études de premier plan, pour une durée ferme de **11 ans et 11 mois** (date début de bail dès la livraison effective de l'immeuble). L'immeuble sera livré avec une certification **BREAM Very Good**.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 9 414 749 €, contre 8 338 435 € au cours de l'exercice précédent, correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2022 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- à l'intégralité des loyers 2022 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçue sur les actifs Toulouse Décathlon, Bordeaux Ravezies, Malakoff Pyramide et Boulogne Les Patios ;
- à 30 % de la quote-part des loyers 2022 perçus par la SCI Woodparc ;

En date du 31 décembre 2022, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99 %.

Taux d'occupation :

Le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 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 au 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.

Arbitrages de l'exercice :

Deux actifs ont été arbitrés au cours de l'année 2022, l'actif de Lanta (1,25 M€) et l'actif de Woodparc (détenue via la filiale SCI Woodparc, 10 M€ en quote part de la SCPI Carac Perspectives Immo).

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2022 :

- 2 signatures de baux commerciaux dans le cadre de la commercialisation :
 - CITRON à Suresnes Botany, pour une surface de 1 292 m², avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9/10 ans, moyennant une franchise de 9 mois, qui a pris effet le 1^{er} mars 2022 pour 734 m² et le 01/01/2023 pour les 557 m² résiduels.
 - Location de 425 m² de bureaux sur l'immeuble Positon, auprès de la société Tonwelt, pour un loyer annuel de 64 K€ HT HC, sur une durée de 6 ans ferme, avec 6 mois de franchise de loyer.

Contentieux :

Néant.

Travaux sur le patrimoine :

Malakoff : La 2^{ème} phase des travaux de ravalement de la façade arrière a été réalisée pour un montant de 42 k€

A Suresnes Botany, les travaux de remplacement des ventilo convecteurs ont été entamés, un montant de 26 K€ a été dépensé sur l'année 2022. Des travaux de remise en état ont été réalisés également sur des plateaux au R+5 et R+3 pour un montant de 60 k€ en 2022.

Sur les Patios C, la première phase des travaux de remplacement des ascenseurs a été entamée, un montant de 52 k€ a été engagé sur l'année 2022.

A Boulogne Gallieni, des travaux de décoration du hall ont été réalisés pour un montant de 15 k€.

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- opérations de restructurations lourdes ;
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2022, le plan des principaux travaux des actifs est le suivant :

PRINCIPAUX TRAVAUX 2023 (HT)	Principaux travaux 2024 (HT)	Principaux travaux 2025 (HT)	Principaux travaux 2026 (HT)
Suresnes Botany - 2 ^{ème} phase du remplacement des ventilo-convecteur : 230 k€ - Remplacement contrôle d'accès : 30 k€	Suresnes Botany - Remplacement du groupe de production EG : 130 k€ - Réfection décoration paliers et ascenseurs : 100 k€	Suresnes Botany - Remplacement des joints sur fenêtres : 50 k€	Suresnes Botany - Ravalement des façades lourdes en enduit de finition : 120 k€
Bordeaux Ravezies - 1 ^{ère} phase de remplacement des terminaux et du réseau CVC : 463 k€	Bordeaux Ravezies - 2 ^{ème} phase du remplacement des terminaux et réseau CVC : 463 k€	-	-
Boulogne Gallieni - Certification BREEAM in use niveau good : 63 k€	Boulogne Gallieni - Remplacement CTA : 70 k€	Boulogne Gallieni - Réfection peinture sol et murs parkings copropriété : 50 k€	-
Boulogne Les Patios C - Réfection façade (si voté en AG) : 50 k€ - 1 ^{ère} phase du remplacement des ascenseurs du bâtiment B : 65 k€ - Curage/traitement des réseaux : 30 k€	Boulogne Les Patios C - 2 ^{ème} phase du remplacement des ascenseurs du bâtiment B : 65 k€	Boulogne Les Patios C - Remplacement des fenêtres : 160 k€	Boulogne Les Patios C - Réfection étanchéité : 250 k€
Malakoff - Certification BREEAM in use niveau good : 55 k€	Malakoff - 1 ^{ère} phase remplissage VCO : 50 k€ - Rénovation plateau si départ EO2 + Samsic : 320 k€	Malakoff - 2 ^{ème} phase remplacement VCO : 50 k€ - Remplacement des deux groupes de production EG : 50 k€	Malakoff - 3 ^{ème} phase remplacement VCO : 50 k€ - Remplacement des deux groupes de production EG : 50 k€
-	Villeneuve d'Ascq Vilogia - 1 ^{ère} phase du remplacement des unités intérieures VRV : 180 k€	Villeneuve d'Ascq Vilogia - 2 ^{ème} phase du remplacement des unités intérieures des VRV : 65 k€ - Remplacement de la chaudière gaz : 50 k€	-
-	-	-	Toulouse Décathlon - 1 ^{ère} phase du ravalement de façade : 80 k€

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Au cours de l'exercice 2023, les principaux travaux portent sur :

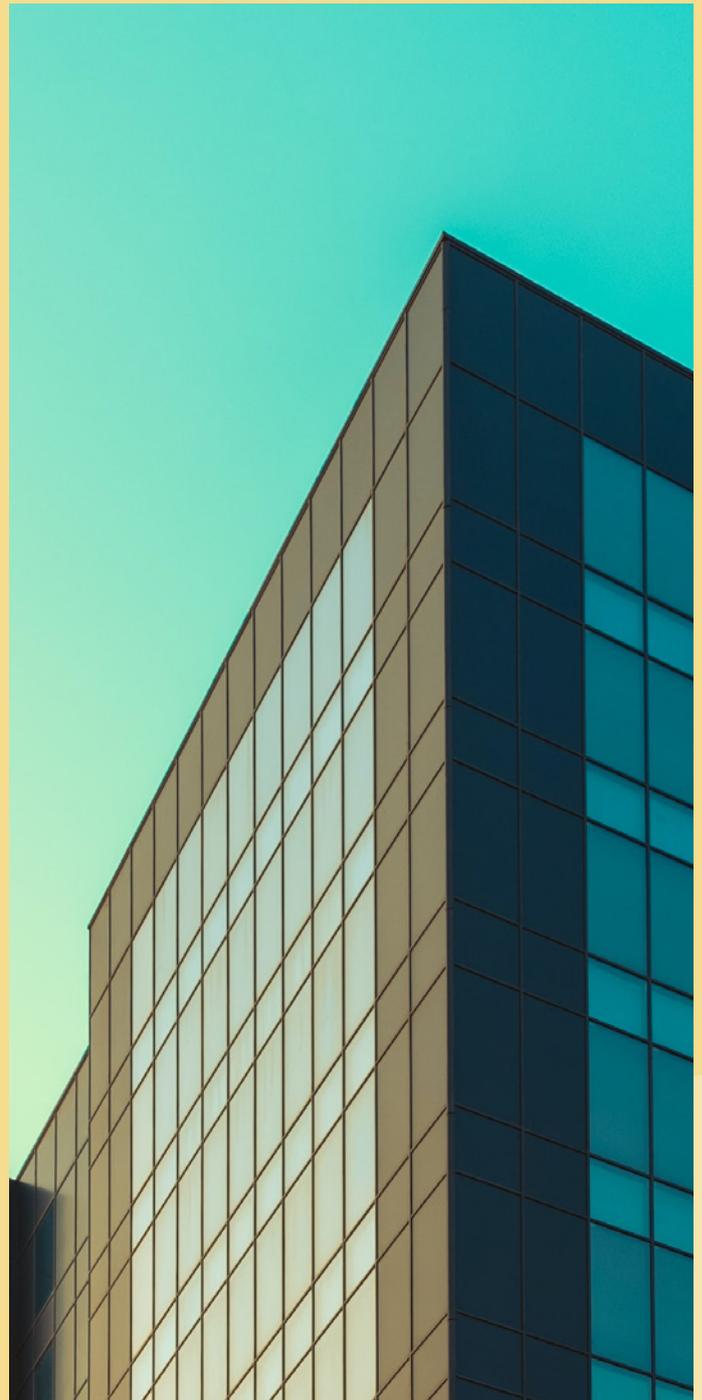
- Boulogne Gallieni : Certification Breeam in use niveau good 63 K€ HT
- Suresnes Botany : Deuxième tranche du remplacement des ventilo-convecteurs pour un budget de 230 K€ HT / Remplacement contrôle d'accès : 30 K€ HT
- Boulogne les Patios : Réfection façade (si voté AG) : 50 K€/1^{ère} phase du remplacement des ascenseurs du bâtiment B: 65 K€/Curage et traitement des réseaux : 30 K€
- Bordeaux Ravezies : 1^{ère} phase du remplacement des terminaux et du réseau CVC: 463 K€

Labels :

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

- (i) Toulouse Positon : certifié BEPOS – EFFINERGIE, ce label mesure la capacité de l'immeuble à produire tout ou partie de l'énergie qu'il consomme ;
- (ii) Suresnes Botany : certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation « Très bon », ce label atteste d'un niveau de performance énergétique, environnementale, de santé et de confort d'un bâtiment en exploitation ;
- (iii) Nogent sur Marne Be Office : certifié Breeam Construction Very Good ; HQE Réalisation Excellent & Effinergie Réalisation + 2013
- (iv) Grenoble Artelia : Breeam very good & R2S niveau 3 (label valorisant la connectivité du bâtiment)

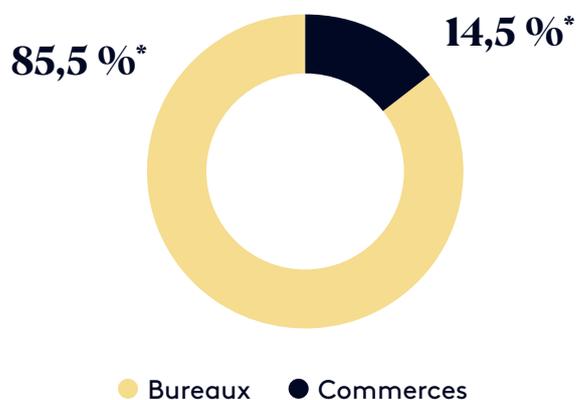
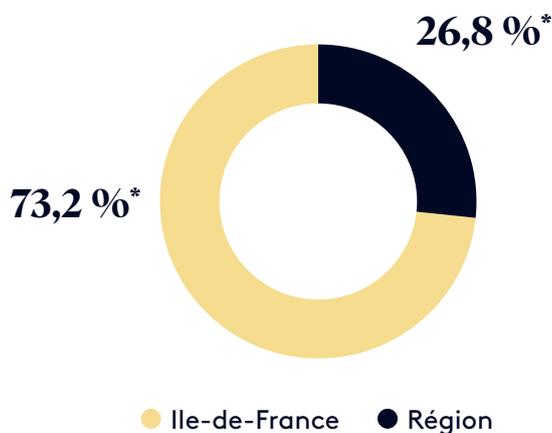
A compter de 2025 et grâce aux études qui sont lancées afin d'obtenir une labellisation des actifs de Boulogne Gallieni, Villeneuve d'Ascq, Bordeaux Ravezies , la part du parc immobilier tertiaire bénéficiant d'une labellisation s'établira à 68 %.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée

entre Paris & Ile-de-France (73,2 %) et les régions (26,8 %). La part des bureaux représente 85,5 % et celles des locaux commerciaux de centre-ville représente 14,5 %.



* Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/12/2022.

EXPERTISES

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2022, ressort à 192 830 000 € hors droits, supérieure de +2,72 % au prix d'acquisition AEM du patrimoine de la SCPI.

La valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI est en progression de +2,44 % par rapport à sa valeur au 31 décembre 2021 (valeur tenant compte des cessions et des nouvelles acquisitions sur la période).

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2022, établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant FI PARTNERS.

ENDETTEMENT

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

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des

Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2022, la SCPI Carac Perspectives Immo n'a pas contracté de nouveaux emprunts.

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2021	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	2,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	2,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					2,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 10,50 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan to Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 9,86 % au 31 décembre 2022.



VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2022

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable :

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

VALEURS COMPTABLE	31/12/2021	31/12/2022
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	178 037 957 €	189 914 658 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-17 845 987 €	-8 929 031 €
Valeur comptable	160 191 970 €	180 985 627 €
Valeur comptable par part	186,73 €	188,31 €

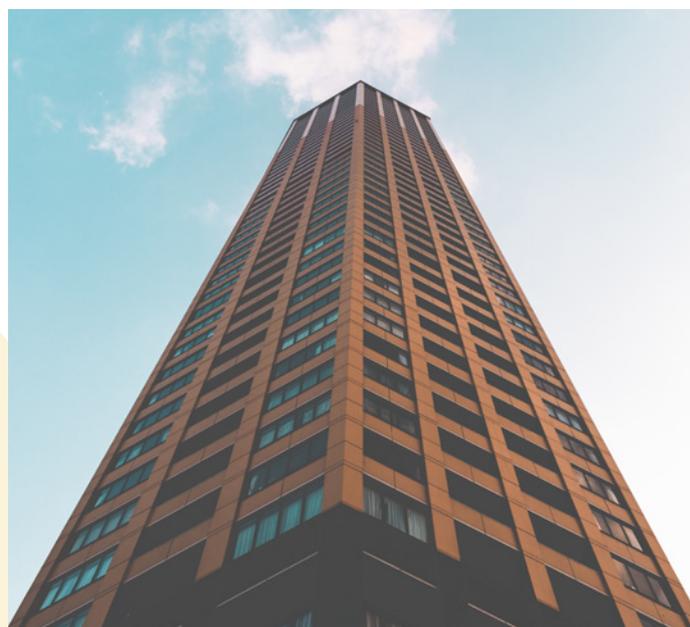
Valeur de réalisation :

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

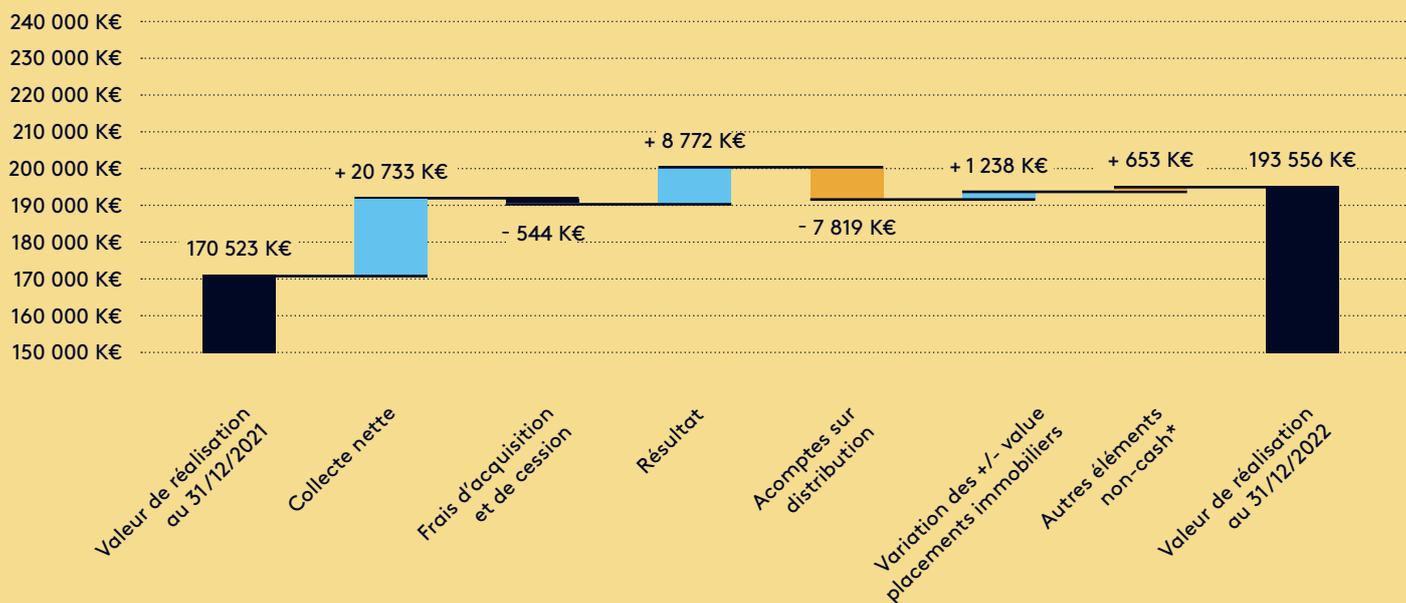
VALEUR DE RÉALISATION	31/12/2021	31/12/2022
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	188 258 116 €	202 395 789 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-17 734 950 €	-8 839 858 €
Valeur de réalisation	170 523 166 €	193 555 931 €
Valeur comptable par part	198,77 €	201,39 €

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 193 555 931 €, soit une augmentation de 23 032 764,81 € par rapport au 31 décembre 2021.

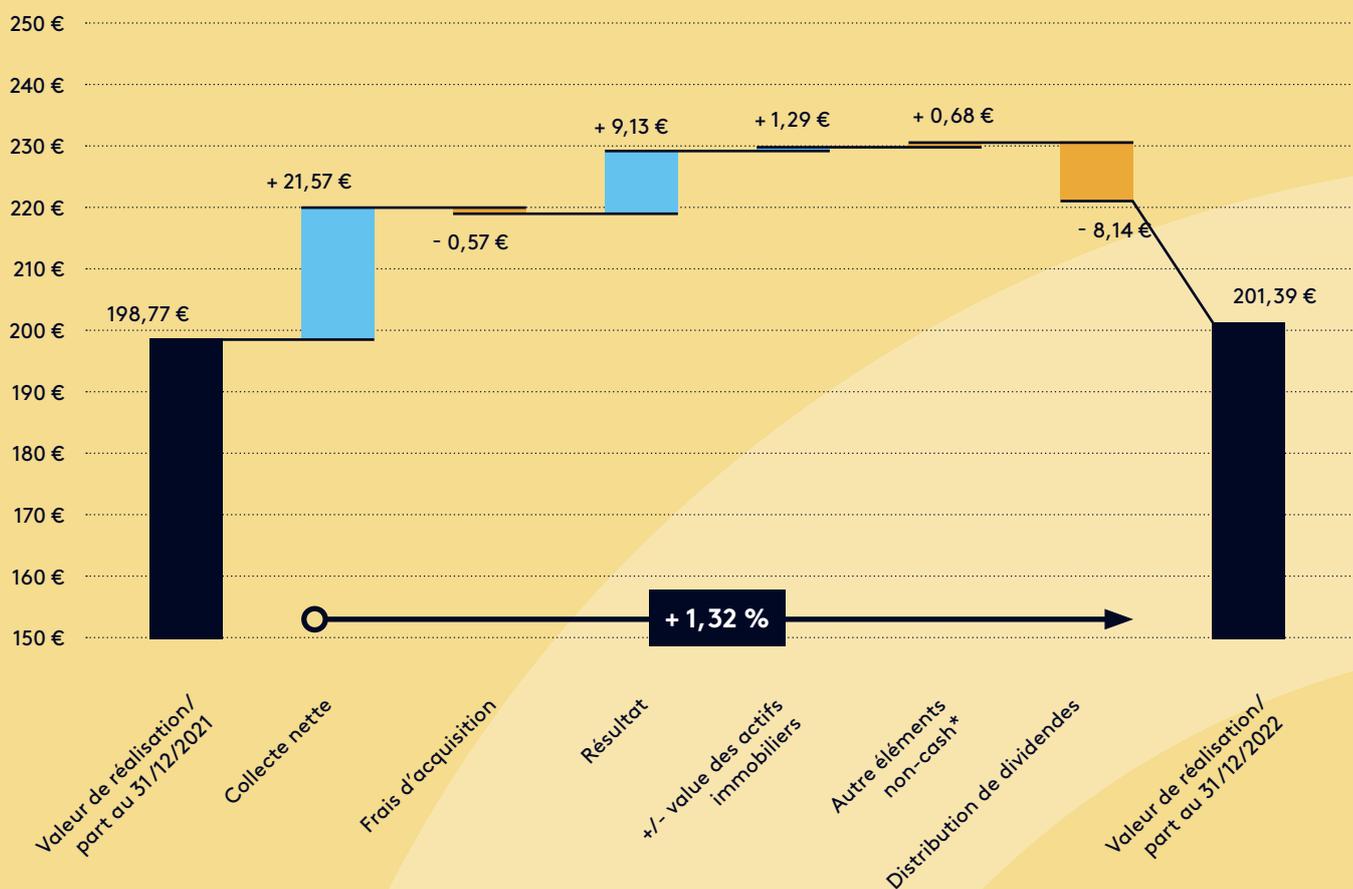
Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 201,39 €. Celle-ci est en augmentation de +1,32 % par rapport au 31 décembre 2021 sous l'effet de la prise de valeurs des actifs constituant le patrimoine de la SCPI.



DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION



DÉCOMPOSITION DE LA VARIATION DE LA VALEUR DE RÉALISATION PAR PART



Valeur de reconstitution :

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

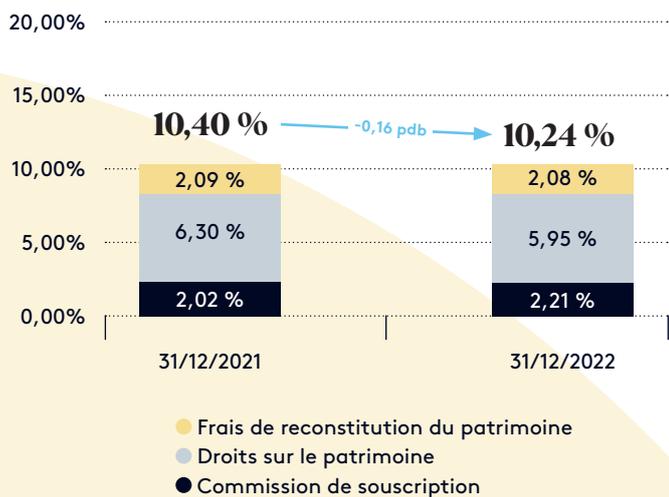
Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Au 31 décembre 2022, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a augmenté de 23 196 864,27 € en lien avec la croissance de son patrimoine et atteint 213 298 873,28 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 221,93 €, en augmentation de +0,15 % par rapport au 31 décembre 2021. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

A un niveau de 221,93 € par part, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur de +8,26 % par rapport au prix de souscription en vigueur (205 €).

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



VALEUR DE RECONSTITUTION	31/12/2021	31/12/2022
Valeur de réalisation	170 523 166 €	193 555 931 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	15 776 803 €	15 477 619 €
Commission de souscription	3 802 040 €	4 265 323 €
Valeur de reconstitution	190 102 009 €	213 298 873 €
Valeur de reconstitution par part	221,59 €	221,93 €



Prix de souscription :

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

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

Au 31 décembre 2022, la Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

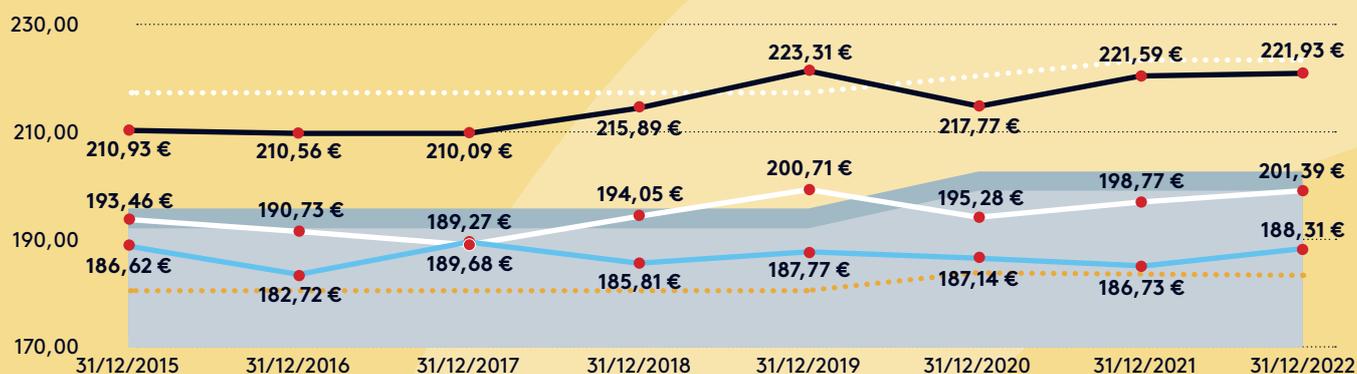
Valeur de retrait :

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

Au 31 décembre 2022, la valeur de retrait s'élève à 200,90 €.

Evolution des valeurs de parts :

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



PERFORMANCE

Taux de distribution :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,65 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 4,22 % en 2022, soit un écart de 7 points de base par rapport au taux de distribution 2021 (4,15 %).

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

DISTRIBUTION	2021	2022
	8,51 €	8,65 €
1 ^{er} trimestre	2,20 €	1,96 €
2 ^{ème} trimestre	2,26 €	2,21 €
3 ^{ème} trimestre	2,12 €	2,21 €
4 ^{ème} trimestre	1,93 €	2,27 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	4,15 %	4,22 %



EVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2018		2019		2020		2021		2022	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	4,55 €	52,09 %	4,87 €	57,97 %	6,20 €	59,30 %	6,66 €	66,72 %	6,56 €	57,41 %
Produits financiers liés aux participations	4,18 €	47,91 %	3,53 €	42,03 %	4,26 €	40,70 %	3,32 €	33,28 %	4,61 €	40,35 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
TOTAL DES REVENUS	8,73 €	100,00 %	8,39 €	100,00 %	10,46 €	91,45 %	9,98 €	100,00 %	11,43 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,48 €	5,53 %	0,55 €	6,50 %	0,51 €	4,86 %	0,58 €	5,82 %	0,66 €	5,81 %
Autres frais de gestion	0,15 €	1,71 %	0,18 €	2,20 %	0,14 €	1,32 %	0,15 €	1,51 %	0,24 €	2,09 %
Charges locatives non récupérées	0,30 €	3,45 %	0,74 €	8,78 %	0,25 €	2,42 %	0,69 €	6,89 %	0,37 €	3,26 %
Sous-total des charges externes	0,93 €	10,68 %	1,47 €	17,48 %	0,90 €	8,60 %	1,42 €	14,22 %	1,28 €	11,16 %
Charges financières	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Amortissement net	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Provision nettes	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,04 %	0,20 €	1,95 %	0,10 €	0,99 %	0,08 €	0,69 %
Sous-total des charges internes	0,05 €	0,53 %	0,59 €	7,04 %	0,37 €	3,53 %	0,47 €	4,69 %	0,43 €	3,79 %
TOTAL DES CHARGES	0,98 €	11,21 %	2,06 €	24,52 %	1,27 €	12,13 %	1,89 €	18,91 %	1,71 €	14,95 %
RESULTAT COURANT	7,75 €	88,79 %	6,34 €	75,48 %	9,19 €	87,87 %	8,10 €	81,09 %	9,72 €	85,05 %
Produits exceptionnels	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Charges exceptionnelles	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
RESULTAT NET COMPTABLE	7,75 €	88,79 %	6,34 €	75,48 %	9,19 €	87,87 %	8,10 €	81,09 %	9,72 €	85,05 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	0,15 €	1,75 %	-0,02 €	-	-0,01 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Plus-values immobilières distribuées	0,48 €	5,48 %	1,67 €	19,95 %	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Revenus distribués avant PLPS*	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,67 €	75,81 %
Revenus distribués après PLPS*	8,35 €	95,70 %	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,67 €	75,81 %

* Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux.

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 8,67 € au 31 décembre 2022.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Sommes non investies à l'ouverture	117 648	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	
Fonds collectés	13 541 000	31 385 000	32 046 200	23 730 600	58 456 475	-	21 156 000	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 94,6 %
Commission de souscription	-270 820	-627 700	-640 924	-474 612	-1 169 130	-	-423 120	
Cessions d'immeubles	-	-	623 482	1 291 667	-	-	1 518 731	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-268 731	
Acquisitions d'immeubles	-12 092 324	-	-28 505 708	-	-51 859 857	-	-12 931 000	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	1 464	-17 992 535	-185 991	-24 044 976	-	-	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 181 675	-205 522	-2 713 681	0	-4 765 618	-	-543 900	
Financement des filiales	-104 792	-12 572 859	233 228	-866 188	-	-	-	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	9 659 832	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 94,6 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2020			2021			2022		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	1 169 130	-	1 169 130	-	-	0	423 120	-	423 120
Commission de gestion	353 581	265 186	618 767	498 552	378 186	876 737	598 804	350 952	949 755
Commission d'acquisition ou de cession	1 062 898	-	1 062 898	-	-	0	543 900	146 718	690 618
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la société de gestion	2 585 608	265 186	2 850 795	498 552	378 186	876 737	1 565 824	497 670	2 063 493
Autres frais d'acquisitions et de cessions	3 472 349	-	3 472 349	-	-	0	-	136 799	136 799
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	3 472 349	0	3 472 349	0	0	0	0	136 799	136 799
Honoraires de commissaires aux comptes	21 198	498	21 696	28 621	402	29 023	21 782	538	22 320
Autres honoraires	20 550	107 466	128 016	25 950	50 509	76 459	31 772	64 665	96 437
Autres frais	16 339	1 863	18 202	40 343	2 912	43 256	57 727	6 858	64 585
FRAIS GÉNÉRAUX	58 086	109 827	167 913	94 915	53 824	148 739	111 281	72 060	183 341
TOTAL DES FRAIS	6 116 044	375 013	6 491 057	593 466	432 010	1 025 476	1 677 105	706 529	2 383 634

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

TRANSPARISATION DES COMPTES :

Actifs immobiliers détenus :

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre
Type d'actif	Bureaux	Commerces	-
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	37 951 m ²	6 295 m ²	44 246 m ²
Prix d'acquisition HD	152 000 294 €	22 268 309 €	174 268 603 €
Valeurs estimées du patrimoine	166 865 068 €	25 934 879 €	192 799 947 €

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	19 039 917 €	-	19 039 917 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	5 665 399	3 011 910	8 677 309
Charges non récupérables	88 876	42 721	131 597
Travaux non récupérables et gros entretien	13 268	-	13 268
Impact des douteux	-	-	0
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	598 804	350 952	949 755
Autres charges d'exploitation	211 389	355 580	566 969
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	319 928	300 245	620 173
Autres charges financières	-	-	0
Produits financiers	531 625	11 740	543 365
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	0	5 163 176	5 163 176

Compléments d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

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

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

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

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

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

Personnes physiques :

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

Au titre de l'exercice 2022, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2021	2022
Revenus bruts	10 471 486 €	15 460 371,45 €
Frais et charges	-2 717 340 €	-2 350 102,70 €
Intérêts des emprunts	-386 307 €	-285 000,00 €
REVENU NET	7 367 839 €	12 825 268,74 €
REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE	8,59 €	13,34 €

Personnes morales :

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

Au titre de l'exercice 2022, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 10 953 973,25 € soit 11,40 €/part.

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2022 et d'impôt sur la fortune immobilière 2023 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI :

VALEUR IFI	01/01/2023
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	174,91 €
Valeur IFI - Non résident	174,91 €



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	6	3	4	6	19	38	0	2	1	0	74	77
Montant total des factures concernées	29 906 €	6 008 €	9 262 €	12 505 €	58 024 €	85 799 €	0	1 498 €	1 324 €	0	521 481 €	524 303 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,78 %	0,16 %	0,24 %	0,33 %	1,52 %	2,25 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0	0,02 %	0,02 %	0,00 %	6,95 %	6,99 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratiques de rémunération :

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

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 46,42 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 5 545 454,32 euros (dont 5 301 204,32 euros de part fixe et 244 250,00 euros de part variable).

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

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- risque de perte en capital,
La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti
- absence de garantie de revenus,
Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur
- risque du marché immobilier

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

- durée de placement recommandée de 8 ans,
- frais de gestion annuels supportés,
- liquidité non garantie,

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





- d'achat et de vente des parts de la SCPI.
- Risque lié au crédit
L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.
- Risque lié à l'effet de levier
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier
- en cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.
- Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra-financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra-financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).
- Risque en matière de durabilité :
Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

- Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité :
Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.

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

Suivi et évaluation des risques :

La gestion des risques d'Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société Atream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société Atream a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. Atream est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

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

● ● ●

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de Regulation Partners. Ce cabinet est spécialisé dans l'accompagnement des professionnels en matière de conformité ; ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagnera Atream sur les contrôles périodiques.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est placé sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.
- Les contrôles ponctuels (troisième niveau), sont menés, périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires ou par Regulation Partners.

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

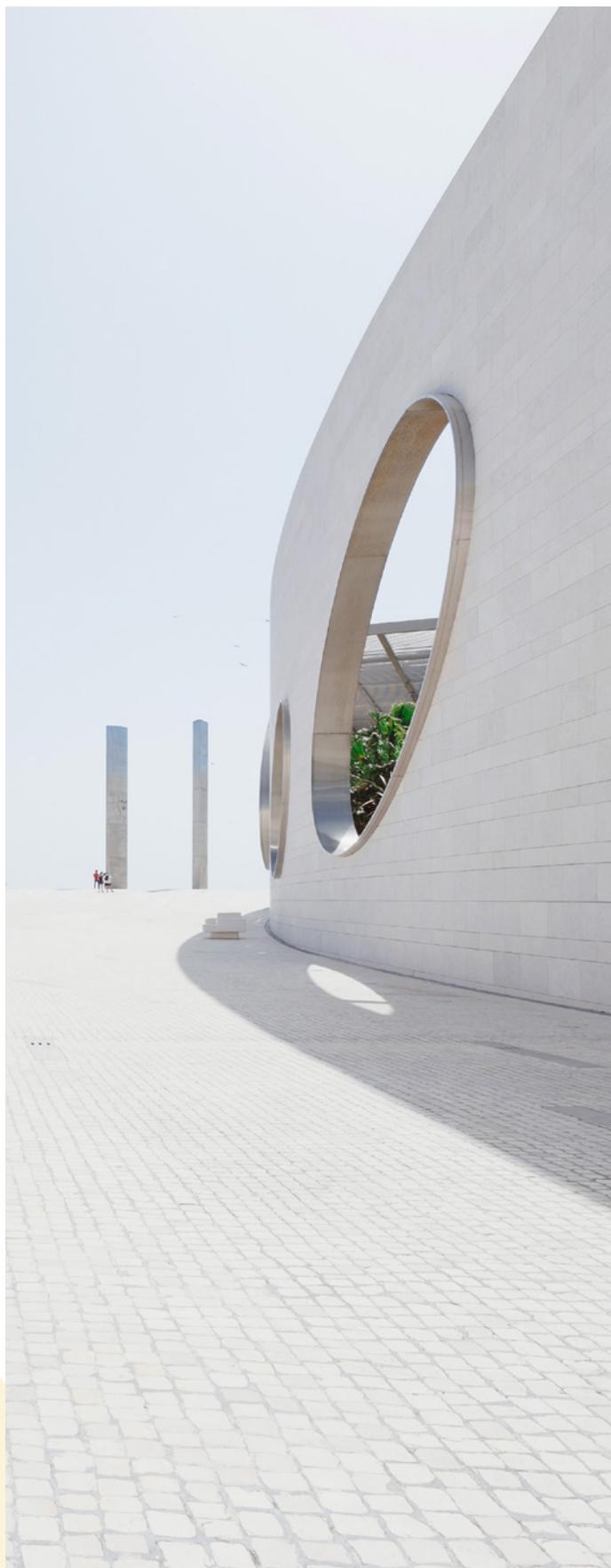
Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président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

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

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

MODIFICATION DE LA NOTE D'INFORMATION

Nous vous proposons de modifier la Note d'Information de la SCPI afin de prendre en compte la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852). Etant précisé que nous vous proposons de classer la Société en article 8 au sens du règlement SFDR.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, de la SCPI Tourisme & Littoral.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

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

Conseil de Surveillance

Nous vous rappelons que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance viennent à expiration lors de la présente Assemblée Générale et que vous serez appelés à élire les nouveaux membres du Conseil

Capital et marché des parts

Au cours de l'exercice 2022, aucune part n'a été souscrite.

Patrimoine et gestion locative

L'actif du Morgat situé à Crozon a été acquis le 9 juin 2022 pour un prix HD de 4 millions d'euros. La Société de Gestion continue à mettre en œuvre la politique d'investissement de la SCPI qui pourrait se concrétiser par des acquisitions en 2023.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à + 25 013,37 € €. À la suite de l'acquisition du premier actif de la SCPI, les premiers loyers ont pu être perçus au cours de l'exercice 2022 ; entraînant un résultat positif sur le même exercice. Néanmoins, le versement des premiers dividendes ne pourra se faire à l'épuration du report à nouveau négatif de la SCPI.

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

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

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers hors droits et hors frais.

L'acquisition du Morgat a été financée en partie par la dette à hauteur de 40%, respectant ainsi la stratégie prévue par le fonds.

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

Résolutions

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

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

DocuSigned by:


57F04EB4CE714B5...

Le Président du Conseil de Surveillance,

La CEAPC, représentée par M. Ludovic RENAUD



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

SCPI 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
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

RCS Paris 815 266 317

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI 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.

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.

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

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

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 2 juin 2023

DocuSigned by:
 Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé



61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

SCPI 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

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

RCS Paris 815 266 317

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

01. Commission de souscription (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 2 % HT du prix de la souscription (2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 432 120 euros hors taxes.

02. Commission de gestion (statutaire)

L'article XVIII des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit pour la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion au taux dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 949 755 euros hors taxes.

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

L'article XVIII des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- À 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO ;
- À 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 543 900 euros hors taxes, et une commission de cession d'un montant de 146 718 euros hors taxes.

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

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

Aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

05. Commission de cession de parts sociales (statutaire)

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- Des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.
- Une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 12 septembre 2018.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 2 juin 2023

DocuSigned by:
 Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31/12/2021		31/12/2022		Variation annuelle	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
<i>Immobilisations locatives</i>	114 131 964	121 630 000	125 826 648	135 730 000	11 694 684	14 100 000
Terrains et constructions locatives	114 124 779	121 630 000	112 606 048	122 630 000	-1 518 731	1 000 000
Immobilisations en cours	7 185	0	13 220 600	13 100 000	13 213 415	13 100 000
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>	-236 600	0	-180 600	0	56 000	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0	0	0
Gros entretiens	-236 600	0	-180 600	0	56 000	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0
<i>Titres financiers contrôlés</i>	50 325 139	53 047 261	50 325 139	52 902 918	0	-144 344
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139	53 047 261	50 325 139	52 902 918	0	-144 344
TOTAL I (Placements immobiliers)	164 220 503	174 677 261	175 971 187	188 632 918	11 750 684	13 955 656
Immobilisations financières	13 580 854	13 580 854	13 762 871	13 762 871	182 017	182 017
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	13 580 854	13 580 854	13 762 871	13 762 871	182 017	182 017
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-	-	-	0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-	0	0
Actifs immobilisés	0	0	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	6 343	6 343	4 643	4 643	-1 700	-1 700
Créances	849 272	849 272	1 165 497	1 165 497	316 224	316 224
Locataires et comptes rattachés	789 801	789 801	-32 376	-32 376	-822 176	-822 176
Autres créances	59 472	59 472	1 197 872	1 197 872	1 138 401	1 138 401
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0	0	0
Valeurs de placement et disponibilités	5 182 171	5 182 171	14 595 748	14 595 748	9 413 577	9 413 577
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0	0	0
Autres disponibilités	5 182 171	5 182 171	14 595 748	14 595 748	9 413 577	9 413 577
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	6 037 786	6 037 786	15 765 888	15 765 888	9 728 102	9 728 102
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0	0	0
Dettes	-23 772 736	-23 772 736	-24 605 746	-24 605 746	-833 010	-833 010
Dettes financières	-20 527 738	-20 527 738	-20 684 824	-20 684 824	-157 086	-157 086
Dettes d'exploitation	-965 878	-965 878	-1 596 859	-1 596 859	-630 981	-630 981
Dettes diverses	-2 279 120	-2 279 120	-2 324 063	-2 324 063	-44 943	-44 943
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-23 772 736	-23 772 736	-24 605 746	-24 605 746	-833 010	-833 010
Comptes de régularisation actif et passif	125 563	0	91 427	0	-34 136	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	125 563	0	91 427	0	-34 136	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	160 191 970		180 985 627		20 793 657	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		170 523 166		193 555 931		23 032 765

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31/12/2022
Capital					
Capital souscrit	128 684 550	-	15 480 000	-	144 164 550
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	44 053 125	-	5 676 000	-	49 729 125
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-12 722 656	-	-1 047 144	-	-13 769 800
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-268 731	-	-268 731
Réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	532 816	-355 864	-	-	176 951,58
Résultat de l'exercice précédent	6 944 840	-6 944 840	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	8 772 491	-	8 772 491,28
Acomptes sur distribution	-7 300 704	7 300 704	-	-7 818 960	-7 818 959,59
TOTAL GENERAL	160 191 970	-	28 612 616	-7 818 960	180 985 627

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Produits immobiliers (I)	10 334 327	11 476 359
Loyers	4 974 854	5 665 399
Charges facturées	1 710 134	1 580 381
Produits des participations contrôlées	2 692 470	3 860 892
Produits annexes	739 209	242 770
Reprises de provisions	215 330	126 916
Transferts de charges immobilières	2 330	0
Charges de l'activité immobilière (II)	2 604 761	2 114 620
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 710 134	1 580 381
Travaux de gros entretiens	158 310	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 548	13 916
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	189 430	70 916
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières	521 340	449 407
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	7 729 566	9 361 739
Produits d'exploitation (I)	105 963	976 267
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provision d'exploitation	104 960	0
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	1 000	962 520
Reprises de provisions pour créances douteuses	3	0
Autres produits	0	13 747
Charges d'exploitation (II)	731 216	1 777 212
Commissions de la société de gestion	498 552	598 804
Charges d'exploitation de la société	96 153	111 281
Diverses charges d'exploitation	32 978	100 107
Commission de souscription	0	423 120
Frais d'acquisitions et de cession	1 000	543 900
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	102 534	0
Autres charges	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-625 253	-800 945
Produits financiers (I)	157 384	531 625
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	157 384	301 192
Autres produits financiers	0	230 433
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
Charges financières (II)	316 857	319 928
Charges d'intérêts des emprunts	316 857	319 928
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-159 473	211 697
Produits exceptionnels (I)	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
Charges exceptionnelles (II)	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	6 944 840	8 772 491

FAITS SIGNIFICATIFS 2022

Acquisitions :

Un actif de bureaux en état futur d'achèvement au sein de la métropole grenobloise a été réalisée en juillet 2022. Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface utile de 8 087 m², pré loué à un locataire de premier plan pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois (date début de bail dès

la livraison effective de l'immeuble). L'immeuble sera livré avec une certification BREAM Very Good. Le montant total de l'acquisition est de 34,6 MHD acte en mains. La livraison devrait intervenir au cours du T3 2023.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur liquidative/Comptes/valeur de société.

Principes comptables généralement admis :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

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

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du

1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.

- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles :

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

Placements immobiliers :

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

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





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

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

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

Immobilisations financières :

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

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

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

Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision sont reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

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





La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, en qualité d'expert externe en évaluation, renouvelée pour 5 ans par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020.

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

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

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

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

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

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

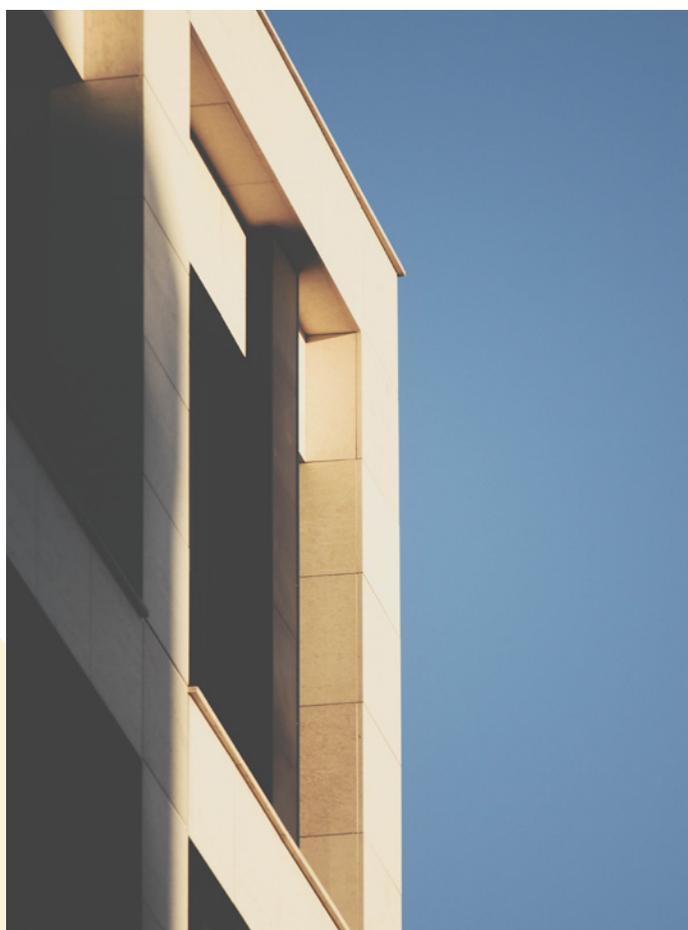
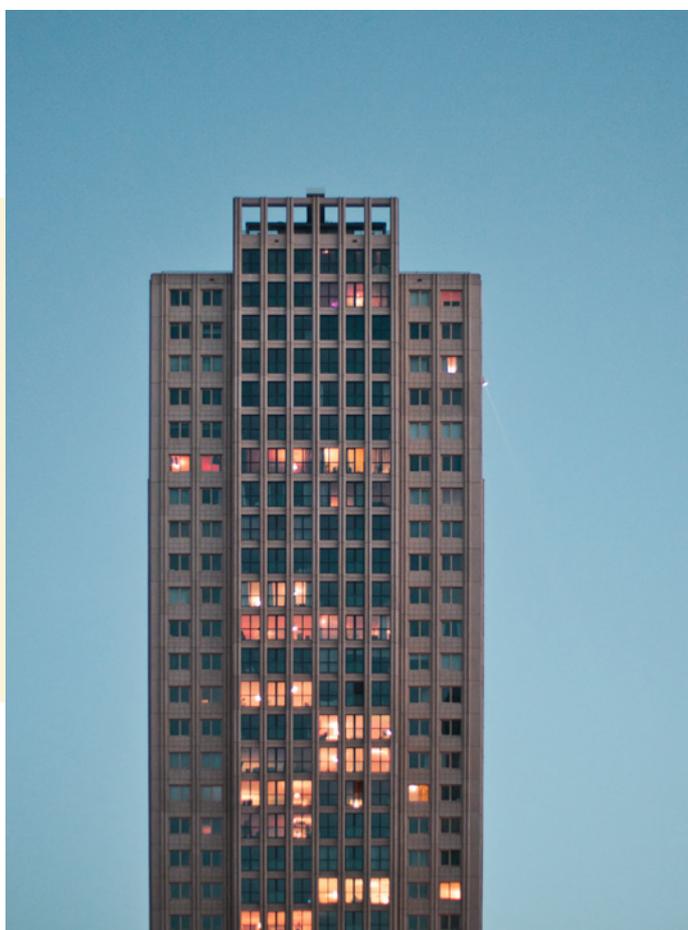
Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	114 124 779	121 630 000	112 606 048	122 630 000
Commerces	15 486 254	17 210 000	13 967 523	16 210 000
Bureaux	98 638 525	104 420 000	98 638 525	106 420 000
Autres	0	0	0	0
Immobilisations en cours	7 185	7 185	13 220 600	13 100 000
Commerces	0	0	242 805	0
Bureaux	7 185	7 185	12 977 795	13 100 000
Autres	0	0	0	0
Participations financières	63 905 993	66 628 116	64 088 010	66 665 789
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139	53 047 261	50 325 139	52 902 918
Avances en compte courant	13 580 854	13 580 854	13 762 871	13 762 871
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	178 037 957	188 265 301	189 914 658	202 395 789



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	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 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	113 715 133	114 124 779
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	114 124 779	112 606 048
Immobilisations en cours en début d'exercice	0	7 185
Immobilisations en cours en fin d'exercice	7 185	13 220 600
Participations financières en début d'exercice	50 325 139	50 325 139
Participations financières en fin d'exercice	50 325 139	50 325 139
Avances en compte courant en début d'exercice	13 607 502	13 580 854
Avances en compte courant en fin d'exercice	13 580 854	13 762 871
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	178 037 957	189 914 658

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Créances locataires	690 257	-65 581
Dont créances douteuses	115 306	0
Factures à établir locataires	99 544	33 205
Sous-total des créances locataires	789 801	-32 376
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
État et autres collectivités	57 300	172 891
Autres débiteurs	2 172	933 555
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Charges constatées d'avance	0	91 427
Sous-total des autres créances	59 472	1 197 872
TOTAL DES CRÉANCES	849 272	1 165 497

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31/12/2021	Dotation	Reprise	31/12/2022
Amortissements	0	0	0	0
Sous-total des amortissements	0	0	0	0
Provisions pour gros entretiens	236 600	70 916	126 916	180 600
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Provisions pour créances douteuses	0	0	0	0
Sous-total des provisions	236 600	70 916	126 916	180 600
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	236 600	70 916	126 916	180 600

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31/12/2021	31/12/2022
Emprunts	19 000 000	19 000 000
Concours bancaires courants	39 125	39 917
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	19 039 125	19 039 917
Locataires créditeurs	0	0
Dépôts de garantie reçus	1 488 613	1 644 907
Fournisseurs et comptes rattachés	965 878	1 596 859
Etat et autres collectivités	161 607	0
Autres créditeurs	2 117 513	2 324 063
Produits constatés d'avance	0	0
Sous-total des autres dettes	4 733 611	5 565 829
TOTAL DES DETTES	23 772 736	24 605 746

Parmi les dettes de la SCPI au 31/12/2022, 2 181 690,19 € correspondent à la distribution de dividendes aux associés du quatrième trimestre 2022.

DÉTAIL DES EMPRUNTS

En 2020, la SCPI CARAC a souscrit à deux emprunts bancaires :

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

Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31/12/2022	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31/07/2020	5 ans	31/07/2025	2,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07/12/2020	5 ans	07/12/2025	2,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					2,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Woodparc par la Société pour +301 192,15 €, de la rémunération d'appel de fonds sur l'acquisition en VEFA de Grenoble Echirolles pour 230 433 € et des intérêts d'emprunt pour -319 927,70 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Prise de participation d'une part sociale dans la SCI des Résidences des Boisses, en co-investissement avec la SCI CARAC, en date du 28 février 2023.



Ordre du jour

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Approbation des modifications apportées à la Note d'information en application de la réglementation SFDR ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions proposées

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 8 772 491,28 € ;
 - augmenté du report à nouveau antérieur de 176 951,58 € ;
- constitue un bénéfice distribuable de 8 949 442,86 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 7 818 959,59 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
 - au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 130 483,27 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 180 985 627 €, soit 188,31 € par part,
- valeur de réalisation : 193 555 931 €, soit 201,39 € par part,
- valeur de reconstitution : 213 298 873 €, soit 221,93 € par part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de Gestion, Astream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 20 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

DIXIÈME RÉOLUTION

Approbation des modifications apportées à la Note d'information en application de la réglementation SFDR

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, autorise la Société de Gestion, Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à modifier la Note d'information afin de prendre en compte la réglementation SFDR (règlement 2019/2088) et de la taxonomie (Directive Taxonomy 2020/852) et la classification de la Société en article 8.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de compléter la Note d'Information en ajoutant les paragraphes suivants :

● Ajout d'un paragraphe dans l'introduction :

« Déclaration sur les principales incidences négatives
Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la SCPI répertoriées sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques de l'activité ;
- Les consommations en eau ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- La gestion des déchets ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes ;
- La défaillance de la participation à la vie économique locale.

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.

Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers :

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'il peut être difficile de comparer des stratégies intégrant des critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent attribuer ou non à certains types de critères ESG peut différer considérablement de celle employée dans le cadre de l'approche concernant la Société.

Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts :

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra-financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra-financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

Risque en matière de durabilité :

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité :

Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.

Ces risques de durabilité identifiés incluent notamment :

- Les risques de transition portant sur les évolutions et durcissements des réglementations en matière environnementale liées :
 - aux consommations énergétiques (Dispositif Eco-Energie Tertiaire)
 - aux émissions de gaz à effet de serre
 - à la gestion des déchets
- Les risques physiques induits par le changement climatique (Aléas climatiques, catastrophes naturelles) ;
- Les risques de transition sur le plan social : dégradation des relations avec les parties prenantes (internes et/ou externes).

L'application des critères ESG au processus d'investissement dans le cadre de la prise en compte des risques de durabilité, peut exclure des actifs immobiliers pour des raisons de non-respect des critères extra-financiers, ce qui peut impliquer de renoncer à certaines opportunités





de marché disponibles pour d'autres fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité. Les informations ESG disponibles, que ces dernières proviennent de fournisseurs de données tiers ou des parties prenantes peuvent être incomplètes, inexactes, parcellaires, ou indisponibles. »

● **Ajout d'un paragraphe après celui sur la Déclaration sur les principales incidences négatives :**

« Focus sur la réglementation européenne taxonomie (« EU Taxonomy »)

La Taxonomie de l'Union Européenne a été créée en vue de définir et d'uniformiser les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce jour des critères (« Technical Screening Criteria ») ont été développés pour définir la contribution substantielle aux deux premiers objectifs, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la « UE Taxonomy », une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

S'agissant de la Société, les données actuelles ne nous permettent d'évaluer de manière suffisamment fiable le degré d'alignement de la Société avec ces objectifs. L'objectif minimum d'investissement aligné aux deux premières critères de la taxinomie ne peut être fixé à date et sera revu à horizon du 31 décembre 2023, à l'entrée en application des règlements d'application (« Regulatory Technical Standards »).

Sur les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la Société se fixe les objectifs suivants :

- Réduire son impact sur le climat par la mise en place des objectifs liés au Décret Tertiaire ;
- Réduire ses émissions de GES ;
- Maîtriser son exposition aux risques climatiques en utilisant la base de données Resilience for Real Estate-R4RE (ex. Bat'Adapt) pour les actifs français.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires. »

● **Ajout d'un paragraphe après celui sur la Politique d'Investissement :**

« Stratégie extra-financière :

La Société s'engage dans une démarche ESG qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des actifs immobiliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux et de gouvernance.

Elle sera classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG, et à ce titre mettra tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH (« Do No Significant Harm »).

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera classée en catégorie 2, c'est-à-dire ayant une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

La Société promeut des objectifs environnementaux et sociaux bien qu'elle n'ait pas un objectif de développement durable.





Les objectifs recherchés sont les suivants :

● **Objectif environnemental**

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale de ses actifs tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la Société s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.

● **Objectif social**

La Société accorde une grande importance au confort de l'ensemble des usagers des actifs. Ainsi, la Société s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

Indicateur de référence

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la Société. »

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

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.

FOCUS SUR LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE TAXONOMIE (« EU TAXONOMY »)

La Taxonomie de l'Union Européenne a été créée en vue de définir et d'uniformiser les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables. La Taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce jour, des critères (« Technical Screening Criteria ») ont été développés pour définir la contribution substantielle aux deux premiers objectifs, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la Taxonomie européenne, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do Not Significant Harm »). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

S'agissant de la Société, les données actuelles ne nous permettent pas d'évaluer de manière suffisamment fiable le degré d'alignement de la Société avec ces objectifs. L'objectif minimum d'investissement aligné aux deux premiers critères de la taxonomie ne peut être fixé à date et sera revu à horizon du 31 décembre 2023, à l'entrée en application des règlements d'application (« Regulatory Technical Standards »).

Sur les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la Société se fixe les objectifs suivants :

- Réduire son impact sur le climat par la mise en place des objectifs liés au Décret Tertiaire ;
- Réduire ses émissions de GES ;
- Maîtriser son exposition aux risques climatiques en utilisant la base de données Résilience for Real Estate – R4RE pour les actifs français.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Carac Perspectives Immo Identifiant d'entité juridique : RCS Paris 815 266 317

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● □ Oui	● ● ☒ Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?



Rappel de l'engagement : La Société s'engage dans une démarche ESG qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers des actifs immobiliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

Rappel des indicateurs analysés : Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues sont les suivants :

Environnement :

- Suivi des consommations d'énergie primaire en kWh/m²/an. En moyenne sur la SCPI Carac PI, la consommation 235,64 kWh/m²/an.
- Réalisation d'un bilan GES ou bilan Carbone : en cours.

Social :

- Services de bien-être et de confort au sein du bâtiment
- Services de proximité situés à moins de 500 mètres
- Alternatives à l'autosolisme

Gouvernance :

- Existence d'une annexe environnementale dans les baux relatifs aux nouvelles acquisitions
- Promotion des labels ESG

Résilience au changement climatique

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

N/A

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement de la SCPI répertoriées sont les suivantes :

- Les consommations énergétiques de l'activité ;
- Les consommations en eau ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

- La gestion des déchets ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes ;
- La défaillance de la participation à la vie économique locale.

Par souci d'anticipation, et en vue de l'obligation de publication, la Société déterminera des indicateurs de mesure associés à ces principales incidences négatives, qui seront intégrés au processus de gestion de la Société.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Echirolles	Tertiaire	6.8%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir:

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

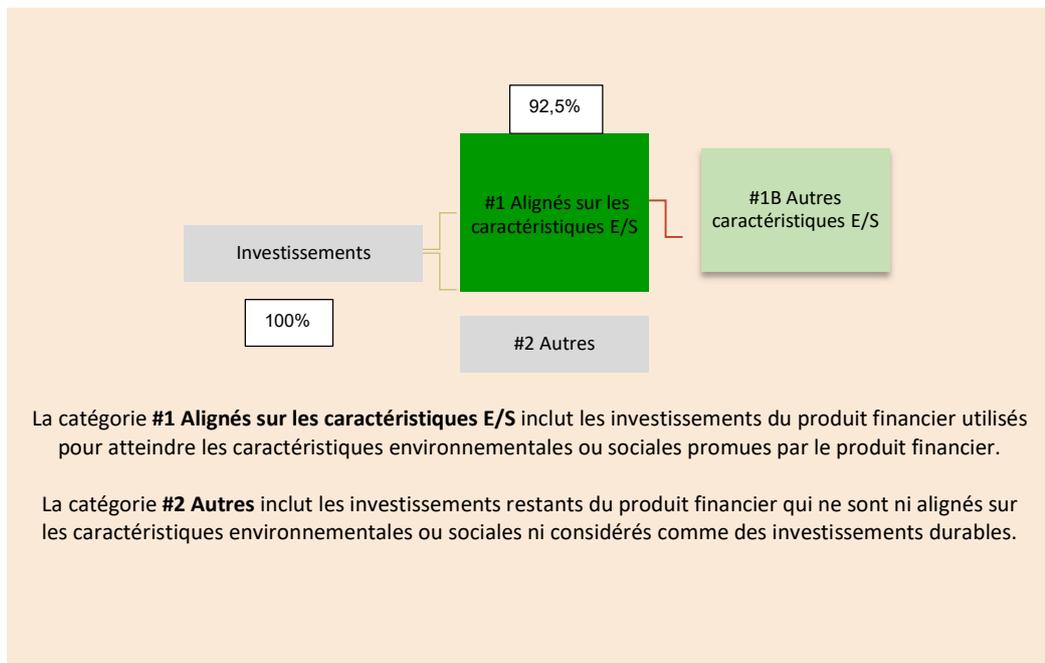


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Dans le secteur de l'immobilier/tertiaire



- **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

A ce jour l'alignement taxinomie n'est pas défini pour ce fonds.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

N/A

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

N/A



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Trésorerie, il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



- **Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Une étude est en cours afin de déterminer les mesures à prendre.



- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N/A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N/A

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de



Atream

ATREAM

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



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

VOS CONTACTS :

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

AMF :

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

Atream

Atream



SCPI Carac
Perspectives Immo