

Atream

L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel

2023



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
815 266 317 RCS PARIS
Visa AMF n°15-30

www.atream.com

Atream
L'énergie d'entreprendre



Chers Associés,

Au 31 décembre 2023, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son huitième exercice social.

Avec 14,3 Mds €⁽¹⁾ investis en 2023 en immobilier d'entreprise (dont 5,5 Mds € par des SCPI⁽²⁾), soit une baisse 51 % sur un an, le marché de l'immobilier a été chahuté par la remontée des taux directeurs. Les fonds grand public ont également été impactés par ces changements de politique monétaire, puisque la collecte des SCPI ne s'élève qu'à 5,66 Mds€, soit une baisse de 10,2 Mds € par rapport à 2022. Néanmoins, les taux de distribution des SCPI restent globalement stables, avec un taux moyen de 4,52 % sur l'année 2023 (vs 4,53 % en 2022).

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 2023.

Le patrimoine détenu au 31 décembre 2023 par la SCPI est entièrement loué (taux d'occupation physique de 100 %) et a permis la distribution d'un dividende de 8,61 € par part soit un taux de distribution de 4,20 %.

Par ailleurs, la SCPI Carac Perspectives Immo a réceptionné un actif le 26 octobre dernier, qui avait été acquis en VEFA en juillet 2022. L'actif est un immeuble de bureaux de plus de 8 000 m² situé dans la métropole grenobloise, loué à 100 % à un locataire de renom.

Pascal Savary
Président d'Atream

(1) BNR RE - Étude de marché 2023.

(2) IEIF ASPIM - Données au 31.12.2023.

Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	_____	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2023	_____	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	_____	.08
Le marché de l'immobilier	_____	.10
Rapport de la Société de Gestion	_____	.12
Compléments d'informations	_____	.27
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	_____	.35
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	—	.40
Comptes annuels au 31 décembre 2023	_____	.44
Texte des projets de résolutions	_____	.55



La SCPI Carac Perspectives Immo

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 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 89-91, 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 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 – 50 Cours de l'Île Seguin 92100 Boulogne-Billancourt

DÉPOSITAIRE

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

Chiffres clés au 31 décembre 2023

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	205,00 €
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	188,50 €
Valeur de reconstitution	208,33 €
Nombre d'associés	10
Nombre de parts	983 049
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	21 952
Capital social	147 457 350 €
Capitalisation	198 393 835 €
Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	18
Nombre de participations contrôlées ⁽¹⁾	1
Surface totale	44 253 m ²
Surface vacante	0 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	5,4 ans
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	99,4 %
Taux d'occupation physique ⁽³⁾	100 %
Loyers encaissés de l'année	9 528 759 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2022	8,65 €/part
Taux de distribution 2022	4,22 %
Distribution 2023	8,61 €/part
1 ^{er} trimestre	2,09 €
2 ^{ème} trimestre	2,08 €
3 ^{ème} trimestre	2,09 €
4 ^{ème} trimestre	2,35 €
Taux de distribution ⁽⁴⁾ 2023	4,20 %
TRI ⁽⁶⁾ 5 ans	4,31 %

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	15 239 352 €
dont loyers	6 715 185 €
dont revenus des filiales	6 220 823 €

RÉSULTAT **13 103 008 €**

NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE **966 585**

RÉSULTAT PAR PART⁽⁶⁾ **13,56 €**

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

(2) 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.

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

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

(5) 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.

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

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI s'est élevée à 5,7 milliards d'euros en 2023, soit un volume en baisse de -44,4 % par rapport à l'année 2022, marquant un retour à la moyenne de 2018-2020 après une année 2022 exceptionnelle. Les SCPI de Bureaux enregistrent la plus forte de baisse (-91,8 %) par rapport à l'année 2022 et ne représentent que 6 % de la collecte nette en 2023, tandis que les SCPI Diversifiées captent 68 % de la collecte nette de l'année, soit une augmentation de +32 % par rapport à l'année 2022. Les SCPI de santé et d'éducation, de logistique, d'habitation, et de commerce représentent respectivement 10 %, 7 %, 6 % et 3 % de la collecte nette 2023.

Coté investissement, les SCPI ont acheté pour plus de 5,5 milliards d'euros d'actifs, en ciblant les actifs étrangers (Europe : 45 %), puis les régions (31,4 %) et enfin l'Île-de-France (23,7 % dont 10,2 % à Paris).

En 2023, les acquisitions se sont principalement orientées vers les bureaux (38,4 %), les résidences de santé et éducation (18,2 %), et les commerces (16,2 %). L'hôtellerie, quant à elle, a représenté 8,2 % des acquisitions.

Sources : Données IEIF

COLLECTE NETTE DES SCPI	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	Variation 2022/2023
SCPI Bureaux	5 241	3 603	3 326	4 151	340	-91,8 %
SCPI Commerces	555	245	180	520	170	-67,3 %
SCPI Spécialisées	1 161	1 126	2 090	2 336	963	-58,8 %
- SCPI Santé et éducation	1 004	976	1 804	1 728	567	-67,2 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	132	91	278	586	397	-32,3 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir	25	59	7	22	0	-100,0 %
SCPI Diversifiées	1 476	937	1 518	2 919	3 853	+32,0 %
SCPI Résidentiel	124	172	302	270	340	+25,9 %
SCPI Alternatifs	1	0	2	0	0	0
ENSEMBLE DES SCPI	8 558	6 083	7 418	10 196	5 666	-44,4 %

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023 - Rock'n'Data - Bilan SCPI 2023.

ACTIF GLOBAL ⁽¹⁾

Au 31 décembre 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 90,08 milliards €, en hausse de 0,5 % sur un an.

Les SCPI de bureaux, commerces et résidentiel ont une capitalisation (en m€) qui baisse respectivement de 7,1 %, 1,4 % et 2,3 %. A contrario les SCPI diversifiées et spécialisées (Santé et éducation, logistique, et Hôtellerie) sortent vainqueurs en cette année mouvementée avec une hausse de leur capitalisation respectivement de 22,3 % et de 16,3 %.

CAPITALISATION	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	Variation 2022/2023
SCPI Bureaux	40 851	43 979	50 394	55 262	51 346	-7,1 %
SCPI Commerces	5 432	5 616	5 916	6 398	6 306	-1,4 %
SCPI Spécialisées	4 195	5 291	7 666	10 072	11 710	16,3 %
SCPI Diversifiées	10 638	12 196	10 152	13 262	16 214	22,3 %
SCPI Résidentiel	4 252	4 321	4 375	4 612	4 504	-2,3 %
SCPI Alternatifs	N/A	N/A	4	4	0	-100,0 %
ENSEMBLE DES SCPI	65 368	71 404	78 507	89 610	90 080	0,5 %

PERFORMANCES ⁽¹⁾

En 2023, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,52 % contre 4,53 % en 2022, soit un léger recul de 1 bps.

Seules les SCPI, de bureaux, diversifiées et de santé et éducation, voient leur taux de distribution reculer (-10 bps, -13 bps et -26 bps respectivement).

Les SCPI spécialisées (en tourisme et en logistique), de commerces et diversifiées ont un taux supérieur à la moyenne des SCPI (5,10 %, 5,90 %, 4,60 % et 5,50 % respectivement vs 4,52 %).

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*		Taux de distribution		
	2019	2020	2021	2022	2023
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,10 %
SCPI Commerces	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,60 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,17 %
- SCPI Santé et éducation	-	-	4,83 %	4,78 %	4,50 %
- SCPI Logistique	-	-	5,67 %	5,48 %	5,90 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisirs	-	-	2,85 %	5,09 %	5,10 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %
SCPI Carac Perspectives Immo	4,03 %	4,04 %	4,15 %	4,22 %	4,20 %
ENSEMBLE DES SCPI	4,40 %	4,18 %	4,45 %	4,53 %	4,52 %

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

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 8 février 2024 - Les fonds immobiliers grand public en 2023.

Le marché de l'immobilier

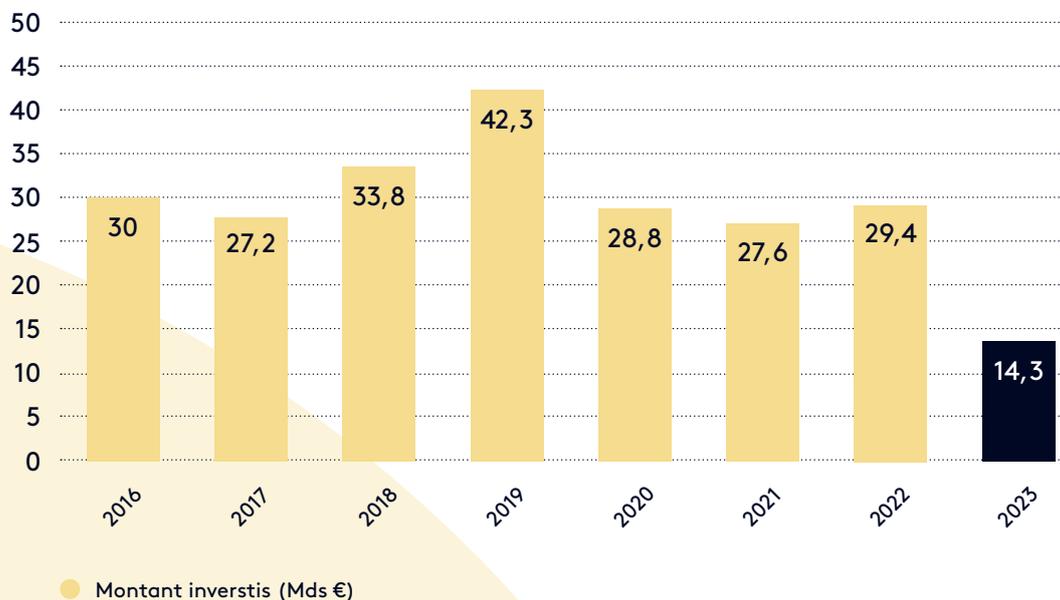
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Dans un contexte de hausse continue des taux directeurs, 14,3 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise au total sur l'année 2023 (dont 6,3 Mds € en Bureaux), soit une baisse de -51 % sur un an et -49 % par rapport à la moyenne décennale de 28,3 Mds €. Le poids des transactions immobilières de bureau recule pour représenter 44 % du total des investissements en immobilier d'entreprise (vs 50 % en 2022).

En région, 6,2 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise en 2023, soit une baisse de -51 % par rapport à 2022. L'investissement en immobilier de bureaux en Régions représente 28 % des investissements totaux soit 1,7 Mds € à fin 2023 (-53 % vs 2022), démontrant le changement de cycle en cours.

L'environnement actuel caractérisé par une hausse de l'OAT entraîne une augmentation de la prime de risque des actifs immobiliers se répercutant sur le marché de l'investissement immobilier. A fin 2023, la décompression des taux concerne presque tous les marchés : le taux Prime bureau à Paris QCA augmente de 150 points de base et atteint 4,5 %. En région, les taux atteignent 5,50 % à Lyon, 5,80 % à Marseille, 6,10 % à Toulouse, 5,60 % à Lille et 6,00 % à Bordeaux.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ LOCATIF EN ILE-DE-FRANCE⁽¹⁾

La demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à 1 932 000 m², soit une baisse de -17 % par rapport à 2022 et -12 % par rapport à la moyenne décennale.

Le segment des grandes surfaces est le créneau le plus durement impacté et totalise près de 624 000 m² via 56 opérations supérieures à 5 000 m², soit -28 % vs 2022. Par essence plus résilients, les segments de marchés inférieurs à 1 000 m² et ceux compris entre 1 000 et 5 000 m² ont le mieux résisté en 2023 avec des baisses respectives de -11 % et -12 %.

Les loyers prime à la Défense enregistrent une baisse de -5 % et s'établissent à 550 €/m²/an HT HC (Vs 580 € au T4 2022). Paris QCA atteint une valeur prime à plus de 960 €/m²/an HT HC (vs 930 €/m²/an).

Le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m² en Ile-De-France a reculé au cours du 4^{ème} trimestre 2023 pour atteindre 25,4 % (-0,6 point par rapport au 3^{ème} trimestre 2023). Le taux moyen des mesures d'accompagnement varie d'un secteur de marché à l'autre, de 15,5 % dans le Centre Ouest de Paris (Hors QCA) à 35,9 % à La Défense.

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS⁽¹⁾

En région le ralentissement du marché des bureaux s'aligne avec celui de l'activité économique et mène à l'attentisme et à la prudence des utilisateurs. En 2023 la demande placée s'élève à près de 1 480 000 m², dans les 12 métropoles régionales⁽¹⁾. Elle représente une baisse de -15 % et de -6 % par rapport à la moyenne quinquennale. Le ralentissement des grandes transactions (> 5 000 m²) permet d'expliquer en partie le repli des volumes totaux en région : 26 transactions pour 222 000 m² contre 36 transactions pour 390 000 m² en 2022.

Les loyers prime en région restent stables : 340 €/m² HT HC sur le marché lyonnais. Bordeaux (230 €/m² HT HC), Marseille (320 €/m² HT HC), Toulouse (240 €/m² HT HC). Lille (300 €/m² HT HC) ou encore Montpellier (190 €/m² HT HC).

L'offre immédiate francilienne atteint 4 759 000 m² disponibles à fin décembre soit une hausse de +10 % sur un an, dont 26 % 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 continue sa progression et s'établit à 8,5 % à fin 2023 (vs 7,8 % au 4T 2022). Un marché à deux vitesses se confirme en Ile-de-France, avec des secteurs comme la Péri-Défense qui atteint plus de 21 % de taux de vacance, alors qu'à Paris QCA par exemple, le taux de vacance reste bas et s'établit à 2,3 %.

Avec près de 1 800 000 m² disponibles au 4^{ème} trimestre 2023, l'offre à un an, sur les 12 métropoles régionales, augmente de +14 % sur un an, essentiellement alimentée par la libération de surfaces en l'état. La part du neuf s'ajuste légèrement à la hausse à 25 % du stock grâce à quelques livraisons de programmes.

Le taux de vacance en région augmente légèrement sur un an mais reste globalement contenu sous la barre des 5 %. Il est de 5,3 % à Lyon (vs 4,6 % en 2022), 5,9 % à Lille (vs 5,1 % en 2021), 4,80 % à Bordeaux (vs 3,40 % en 2022), 2,1 % à Marseille (vs 2,8 % en 2022).

(1) Source : BNP Paribas Real Estate

Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2023

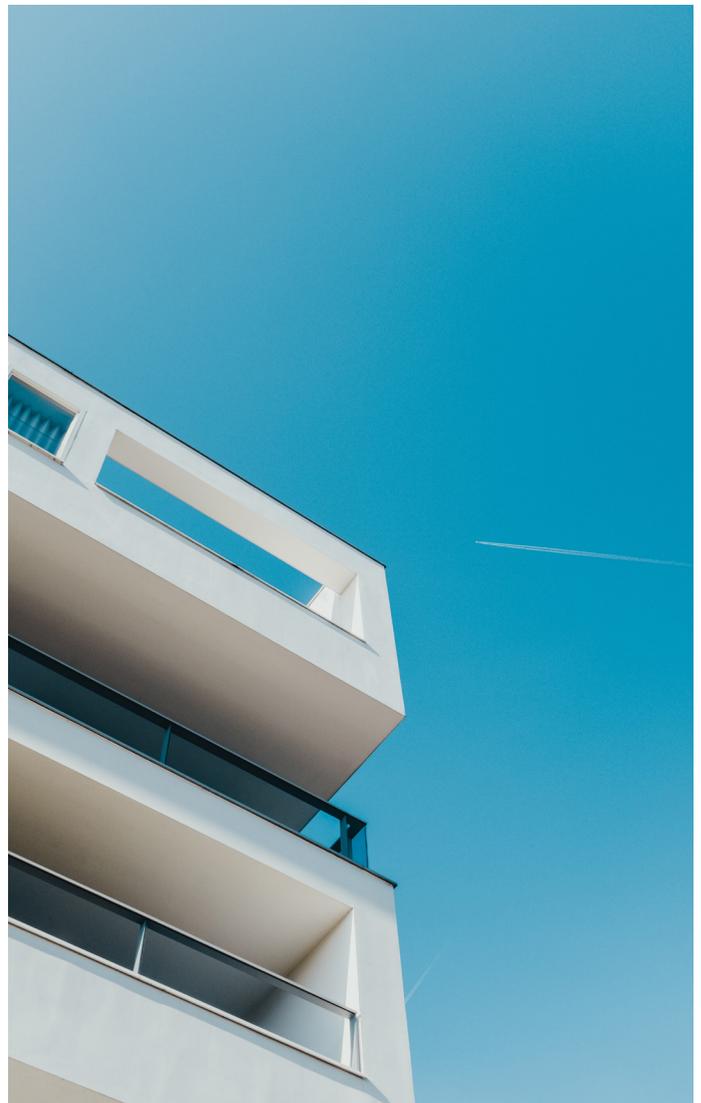
L'année 2023 s'est inscrite dans la continuité de l'année 2022, qui toutes deux ont été marquées par un contexte d'incertitude économique et géopolitique notamment liés aux conflits en cours en Ukraine et au Proche-Orient. La politique monétaire menée par les banques centrales s'est prolongée en 2023 avec des taux directeurs fixés entre 4,00 % et 4,75 % en septembre 2023, son plus haut niveau depuis plus d'une décennie (Sources : Banque de France).

Plus particulièrement sur l'immobilier, une chute des investissements a été constatée avec seulement 12 milliards d'euros investis, soit une baisse de -61 % comparé à la moyenne des quinze dernières années (sources CBRE Research).

L'inflation de ces derniers trimestres (+5,2 % en 2022 et 4,9 % en 2023) a eu un effet sur les loyers quittancés de la SCPI Carac Perspectives immo. Certaines indexations de baux ont atteint plus de 7 % d'augmentation.

Par ailleurs, le 26 octobre 2023 a eu lieu la livraison de l'immeuble de bureaux Grenoble Artelia. Le bail d'une durée ferme de 11 ans et 11 mois a commencé le jour de la livraison de l'immeuble. L'actif devrait obtenir la certification BREEAM Very Good.

Les revenus immobiliers générés par le patrimoine existant ont permis la distribution de dividendes aux associés à hauteur de 8,61 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,20 %.



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

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a signé une promesse de vente via une SCI (détenue à 80 %), pour l'acquisition d'un ensemble de bureaux et terrain d'entraînement de rugby à Lyon Gerland en janvier 2024. La livraison de l'actif a eu lieu en décembre 2023 ; le bail commencera à concourir avec le Lyon Olympique Universitaire Rugby dès la signature de l'acte définitif (bail de 16 ans ferme). La date de réitération est prévue début mai 2024.

Par ailleurs, le siège social de la Société a été transféré au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris à effet du 28 mars 2024, par décision de la Société de Gestion en date du 20 mars 2024.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

La remontée des taux directeurs et le renchérissement du coût de la dette ont conduit à une hausse des taux de rendement immobilier (une dépréciation des valeurs immobilières marquée) et des arbitrages dans les stratégies d'allocation (hausse des demandes de retrait).

Des perspectives négatives sont attendus sur les évolutions de valeurs par les experts immobiliers en 2024 (hausse de la prime de risque immobilière sur les actifs Core, Core + et Value Add) et une multiplication des facteurs de ventes

« forcées » : refinancement, ralentissement de la collecte/décollecte, CAPEX décret tertiaire, rotation du patrimoine.

La société de gestion aura une attention toute particulière sur les liquidités de l'UC Carac en 2024. Afin de prévenir une décollecte trop importante, des plans de cession seront étudiés.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

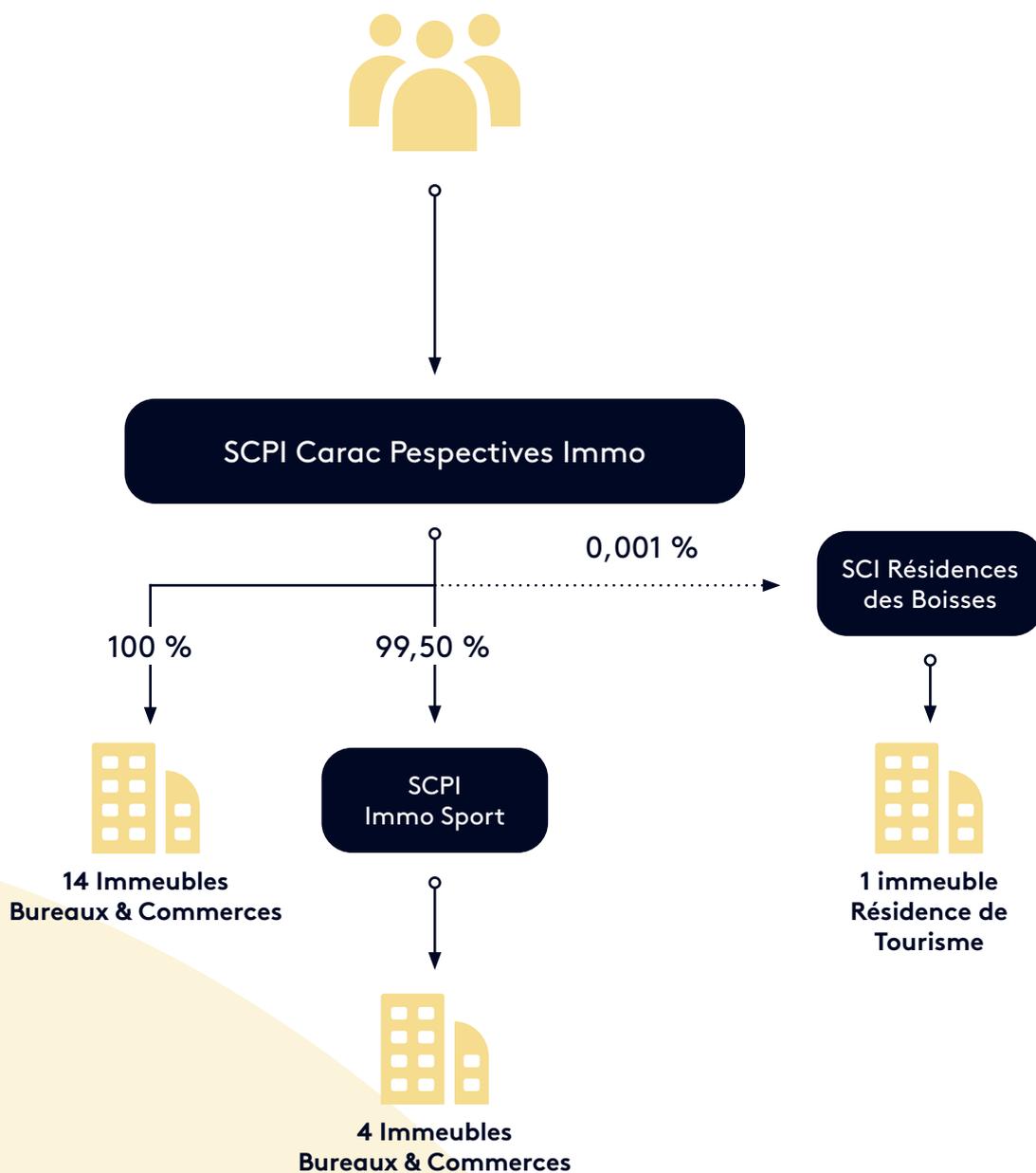
Un total de 21 952 parts a été souscrit sur l'année 2023. La capitalisation de la SCPI se porte à 198 393 835 € au 31 décembre 2023.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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 €	198 393 835 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	135 597	292 522	452 753	571 406	857 897	857 897	961 097	983 049
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 €	147 457 350 €
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 €	50 936 485 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0	0

	31.12.2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	961 097	0	0	0	21 952	983 049
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	193 893 675 €	0 €	0 €	0 €	4 500 160 €	198 393 835 €

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 31.12.2023.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

Néant.

Arbitrages de l'exercice :

Néant.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 9 528 759 €, contre 9 414 749 € au cours de l'exercice précédent, correspondant à :

- 6 386 075 € de loyers 2023 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- 3 142 684 € de loyers 2023 perçus par la SCI Immo Sport ;

En date du 31 décembre 2023, 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 100 % au 31.12.2023 (vs. 98 % à fin 2022).

Le taux d'occupation financier au 31.12.2023 atteint 99,4 % (vs. 97 % à fin 2022), tenant compte des valeurs locatives de marché appliquées aux locaux vacants.

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

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2023 :

● 3 signatures de baux commerciaux dans le cadre de la commercialisation :

- **A Suresnes Botany** : Location de 340 m² de bureaux, moyennant un loyer annuel de 90,4 K€ HT HC (235 €/m² HT HC) avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9 ans, moyennant une franchise de 10 mois, qui a pris effet le 15 décembre 2023.

- **Malakoff** : Location de 324 m² de bureaux sur l'immeuble, moyennant un loyer annuel de 69,6 K€ HT HC (215 €/m² HT HC), avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9 ans, avec 1,5 mois de franchise de loyer.

- **Grenoble** : Location de la totalité de l'immeuble soit 8 087 m² (7 487 m² de bureaux + 600 m² de RIE) moyennant un loyer annuel de 1 658 K€ HT HC, pour une durée ferme de 12 ans sans franchises.

● 1 renégociation de bail :

- Saint Michel : Renégociation du bail pour un commerce d'une surface de 195 m², moyennant un loyer annuel de 42,0 K€ HT HC (215 €/m² HT HC), avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9 ans.

Contentieux :

Nogent-sur-Marne : Au cours de l'année 2023, le locataire du restaurant situé au sein de l'ensemble immobilier à Nogent-sur-Marne a fait l'objet d'un redressement judiciaire en date du 28 avril 2023 puis d'une conversion en liquidation judiciaire entraînant la résiliation du bail commercial par une ordonnance du tribunal de commerce de Créteil en date du 25 octobre 2023. Il présentait un impayé de loyer et charges couvert par la garantie Vendeur jusqu'au 7 décembre 2023. Le liquidateur a remis les clés du local au bailleur au mois de février 2024 permettant la recommercialisation de cette surface.

Malakoff : deux locataires de deux plateaux de 310 m² ont quitté les locaux le 30 juin 2023 en dehors des périodes contractuellement définies. Un protocole d'accord a été mis en place le 31 décembre 2023 permettant de recouvrir les arriérés locatifs.



Travaux sur le patrimoine :

A Suresnes Botany, les travaux de remplacement des ventilo convecteurs ont été effectués. Un montant de 260 K€ HT a été dépensé sur l'année 2023.

Au 31 décembre 2023, le plan prévisionnel des principaux travaux (en K€ HT) des actifs est le suivant :

2024	2025	2026	2027
Suresnes Botany Remplacement des deux groupes froids pour : 250 K€ ----- Bordeaux Ravezies Remplacement des terminaux et du réseau CVC pour : 1 200 K€ ----- Boulogne Les Patios C Remplacement d'un ascenseur pour : 57 K€ ----- Malakoff 1 ^{ère} phase du remplacement des ventillo-convecteurs pour : 50 K€	Suresnes Botany Remplacement du premier ascenseur pour : 240 K€ ----- Boulogne Les Patios C Réfection de la façade pour : 1 250 K€ ----- Malakoff 2 ^{ème} phase du remplacement des ventillo-convecteurs pour : 50 K€ 1 ^{ère} phase du remplacement du groupe production eau glacée pour : 50 K€	Suresnes Botany Remplacement du second ascenseur pour : 240 K€ Nettoyage de la façade arrière pour : 120 K€ ----- Malakoff 3 ^{ème} phase du remplacement des ventillo-convecteurs pour : 50 K€	Boulogne Les Patios C Réfection de l'étanchéité pour : 250 K€ ----- Arcole Toulouse 1 ^{ère} phase du ravalement de la façade pour : 82 K€

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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 ;



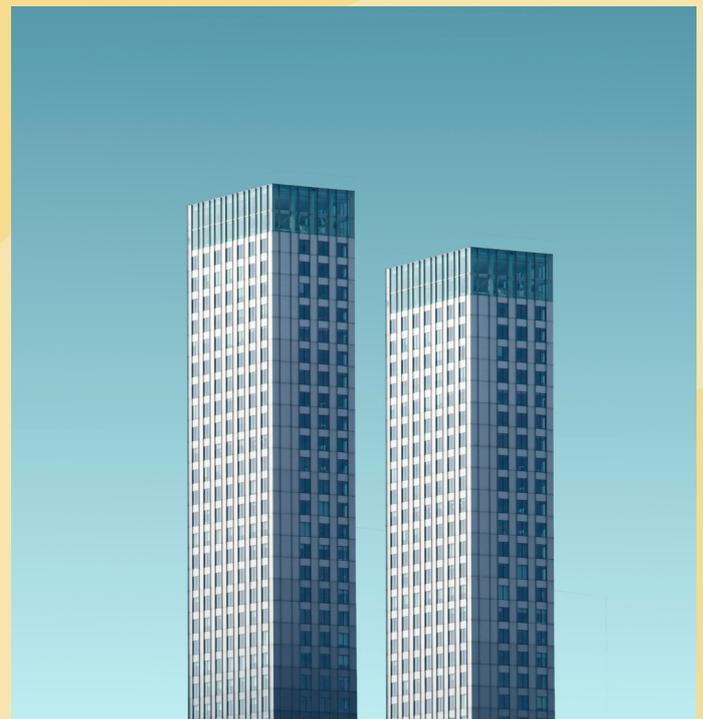
- (ii) **Suresnes Botany** : certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation « Très bon », ce label atteste d'un niveau de performance énergétique, environnementale, de santé et de confort d'un bâtiment en exploitation ;



- (iii) **Nogent sur Marne Be Office** : certifié Breeam Construction Very Good ; HQE Réalisation Excellent & Effinergie Réalisation + 2013 ;



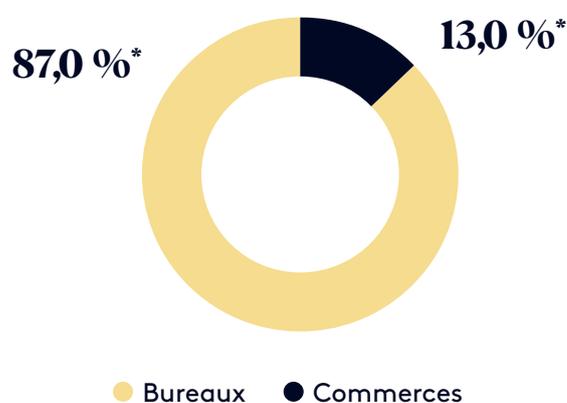
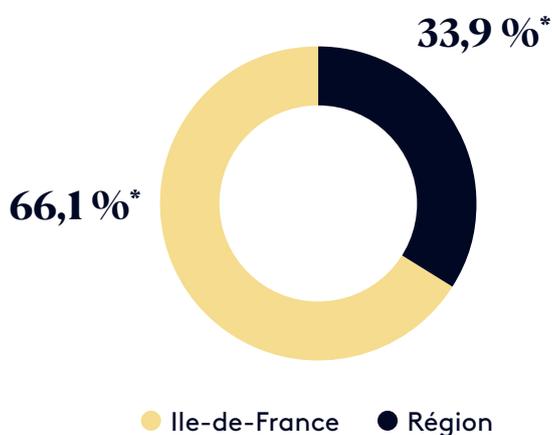
- (iv) **Grenoble Artelia** : Breeam very good & R2S niveau 3 (label valorisant la connectivité du bâtiment).



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, 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 (66,1 %) et les régions (33,9 %). La part des bureaux représente 87,0 % et celles des locaux commerciaux de centre-ville représente 13,0 %.



*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31.12.2023.

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 2023, ressort à 201 580 000 € hors droits, inférieure de -2,49 % au prix d'acquisition AEM du patrimoine de la SCPI.

La valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI est en baisse de -4,26 % par rapport à sa valeur au 31 décembre 2022 à périmètre constant.

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2023, établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant IQEQ.

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 2023, 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 31.12.2023	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31.07.2020	5 ans	31.07.2025	1,58 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	1,94 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					1,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 10,28 % 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 9,43 % au 31 décembre 2023.

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.



VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

VALEURS COMPTABLE	31.12.2022	31.12.2023
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	189 914 658 €	201 944 044 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-8 929 031 €	-16 778 056 €
Valeur comptable	180 985 627 €	185 165 988 €
Valeur comptable par part	188,31 €	188,36 €

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	31.12.2022	31.12.2023
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	202 395 789 €	202 140 974 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-8 839 858 €	-16 834 885 €
Valeur de réalisation	193 555 931 €	185 306 089 €
Valeur de réalisation par part	201,39 €	188,50 €

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 185 306 089 €, soit une baisse de 8 249 842 €, par rapport au 31 décembre 2022.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 188,50 €. Celle-ci est en diminution de 6,4 % par rapport au 31 décembre de l'année précédente, sous l'effet des baisses de valeurs d'expertises des actifs.

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.



VALEUR DE RECONSTITUTION	31.12.2022	31.12.2023
Valeur de réalisation	193 555 931 €	185 306 089 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	15 477 619 €	15 399 739 €
Commission de souscription	4 265 323 €	4 096 037 €
Valeur de reconstitution	213 298 874 €	204 801 865 €
Valeur de reconstitution par part	216,98 €	208,33 €

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, en considérant le schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Au 31 décembre 2023, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a diminué de 8 497 009 € en lien avec la baisse des valeurs d'expertises et atteint 204 801 865 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 208,33 €, en baisse de 3,99 % par rapport au 31 décembre 2022. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

A un niveau de 208,33 € par part, la valeur de reconstitution s'établit à un niveau supérieur de +1,63 % par rapport au prix de souscription en vigueur (205 €).

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.

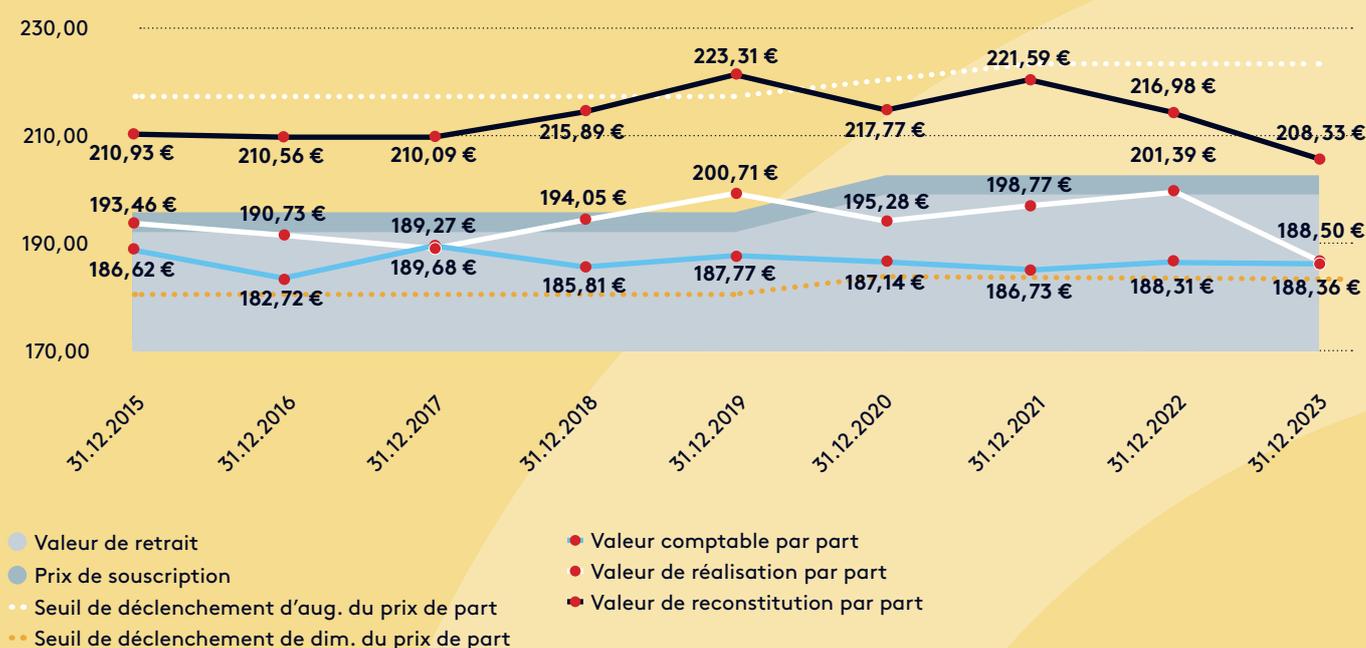
Au 31 décembre 2023, la Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

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 2023, la valeur de retrait s'élève à 200,90 €.

Evolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

Taux de distribution :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,61 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 4,20 % en 2023, soit un écart de 2 points de base par rapport au taux de distribution 2022 (4,22 %).

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 1^{er} janvier de l'année n.

DISTRIBUTION	2022	2023
	8,65 €	8,61 €
1 ^{er} trimestre	1,96 €	2,09 €
2 ^{ème} trimestre	2,21 €	2,08 €
3 ^{ème} trimestre	2,21 €	2,09 €
4 ^{ème} trimestre	2,27 €	2,35 €
Taux de distribution	4,22 %	4,20 %



EVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	4,87 €	57,97 %	6,20 €	59,30 %	6,66 €	66,72 %	6,56 €	57,41 %	7,37 €	48,71 %
Produits financiers liés aux participations	3,53 €	42,03 %	4,26 €	40,70 %	3,32 €	33,28 %	4,61 €	40,35 %	6,94 €	45,85 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,82 €	5,43 %
TOTAL DES REVENUS	8,39 €	100,00 %	10,46 €	91,45 %	9,98 €	100,00 %	11,43 €	100,00 %	15,13 €	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,55 €	6,50 %	0,51 €	4,86 %	0,58 €	5,82 %	0,66 €	5,81 %	0,93 €	6,12 %
Autres frais de gestion	0,18 €	2,20 %	0,14 €	1,32 %	0,15 €	1,51 %	0,24 €	2,09 %	0,38 €	2,50 %
Charges locatives non récupérées	0,74 €	8,78 %	0,25 €	2,42 %	0,69 €	6,89 %	0,37 €	3,26 %	-0,10 €	0,00 %
Sous-total des charges externes	1,47 €	17,48 %	0,90 €	8,60 %	1,42 €	14,22 %	1,28 €	11,16 %	1,21 €	7,97 %
Charges financières	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,33 €	2,19 %
Amortissement net	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Provision nettes	0,59 €	7,04 %	0,20 €	1,95 %	0,10 €	0,99 %	0,08 €	0,69 %	0,03 €	0,21 %
Sous-total des charges internes	0,59 €	7,04 %	0,37 €	3,53 %	0,47 €	4,69 %	0,43 €	3,79 %	0,36 €	2,40 %
TOTAL DES CHARGES	2,06 €	24,52 %	1,27 €	12,13 %	1,89 €	18,91 %	1,71 €	14,95 %	1,57 €	10,37 %
RESULTAT COURANT	6,34 €	75,48 %	9,19 €	87,87 %	8,10 €	81,09 %	9,72 €	85,05 %	13,56 €	89,63 %
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	6,34 €	75,48 %	9,19 €	87,87 %	8,10 €	81,09 %	9,72 €	85,05 %	13,56 €	89,63 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,02 €	-	-0,01 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Plus-values immobilières distribuées	1,67 €	19,95 %	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-	0,00 €	-
Revenus distribués avant PLPS*	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,67 €	75,81 %	8,60 €	56,84 %
Revenus distribués après PLPS*	8,21 €	97,82 %	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,67 €	75,81 %	8,60 €	56,84 %

*Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux.

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 13,56 € au 31 décembre 2023.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Sommes non investies à l'ouverture	117 648	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	9 659 832	
Fonds collectés	13 541 000	31 385 000	32 046 200	23 730 600	58 456 475	-	21 156 000	4 500 160	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 105,97 %
Commission de souscription	-270 820	-627 700	-640 924	-474 612	-1 169 130	-	-423 120	-90 003	
Cessions d'immeubles	-	-	623 482	1 291 667	-	-	1 518 731	-	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-5 005 513	
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	-19 766 850	
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	-	-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	-10 702 373	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 105,97 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2021			2022			2023		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	-	-	-	423 120	-	423 120	90 003	-	90 003
Commission de gestion	498 552	378 186	876 737	598 804	350 952	949 755	894 651	235 128	1 129 779
Commission d'acquisition ou de cession	-	-	-	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	498 552	378 186	876 737	1 565 824	497 670	2 063 493	984 654	235 128	1 219 782
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	136 799	136 799	-	-	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	-	-	-	-	136 799	136 799	-	-	-
Honoraires de commissaires aux comptes	28 621	402	29 023	21 782	538	22 320	41 292	-	41 292
Autres honoraires	25 950	50 509	76 459	31 772	64 665	96 437	30 952	25 175	56 127
Autres frais	40 343	2 912	43 256	57 727	6 858	64 585	114 512	3 877	118 389
FRAIS GÉNÉRAUX	94 915	53 824	148 739	111 281	72 060	183 341	186 756	29 052	215 808
TOTAL DES FRAIS	593 466	432 010	1 025 476	1 677 105	706 529	2 383 634	1 171 410	264 180	1 435 590

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	175 426 342 €	26 124 868 €	201 551 210 €

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	19 041 167 €	-	19 041 167 €
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	6 715 185	2 994 217	9 709 402
Charges non récupérables	78 165	61 565	139 730
Travaux non récupérables et gros entretien	32 859	-	32 859
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	894 651	233 952	1 128 603
Autres charges d'exploitation	365 224	55 513	420 737
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	320 847	465 786	786 633
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	1 277 031	18 052	1 295 083
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-	80 966	80 966

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 2023, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2023
Revenus bruts	11 165 934,94 €
Frais et charges	-2 892 884,98 €
Intérêts des emprunts	-285 000,00 €
REVENU NET	7 988 049,96 €
REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE	8,13 €

Personnes morales :

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

Au titre de l'exercice 2023, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 3 536 859,86 € soit 3,60 €/part

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2023 et d'impôt sur la fortune immobilière 2024 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI :

VALEUR IFI	01.01.2024
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	187,48 €
Valeur IFI - Non résident	187,48 €



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	24	16	5	1	7	29	0	0	0	0	75	75
Montant total des factures concernées	108 188 €	23 533 €	660 €	1 029 €	4 934 €	30 155 €	0 €	1 498 €	1 324 €	0 €	688 894 €	688 894 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	3,45 %	0,75 %	0,02 %	0,03 %	0,16 %	0,96 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,71 %	7,71 %
(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 49,08 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 5 684 433,08 € (dont 5 298 233,08 € de part fixe et 386 200,00 € de part variable).

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

PROFIL DE RISQUE

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

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

Facteurs de risques :

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

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers diversifiés composés principalement d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.), situés en France et en Europe. Il est ici précisé, à titre d'exemple, qu'un premier investissement est envisagé sur des actifs immobiliers à usage principal de commerces situés en France et plus particulièrement en régions.

- 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 situation du FIA n'appelle pas d'observations.

La gestion de la SCI est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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). Un nouveau RCCI a rejoint Aream le 3 juillet 2023.

Ce dernier a la 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 :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

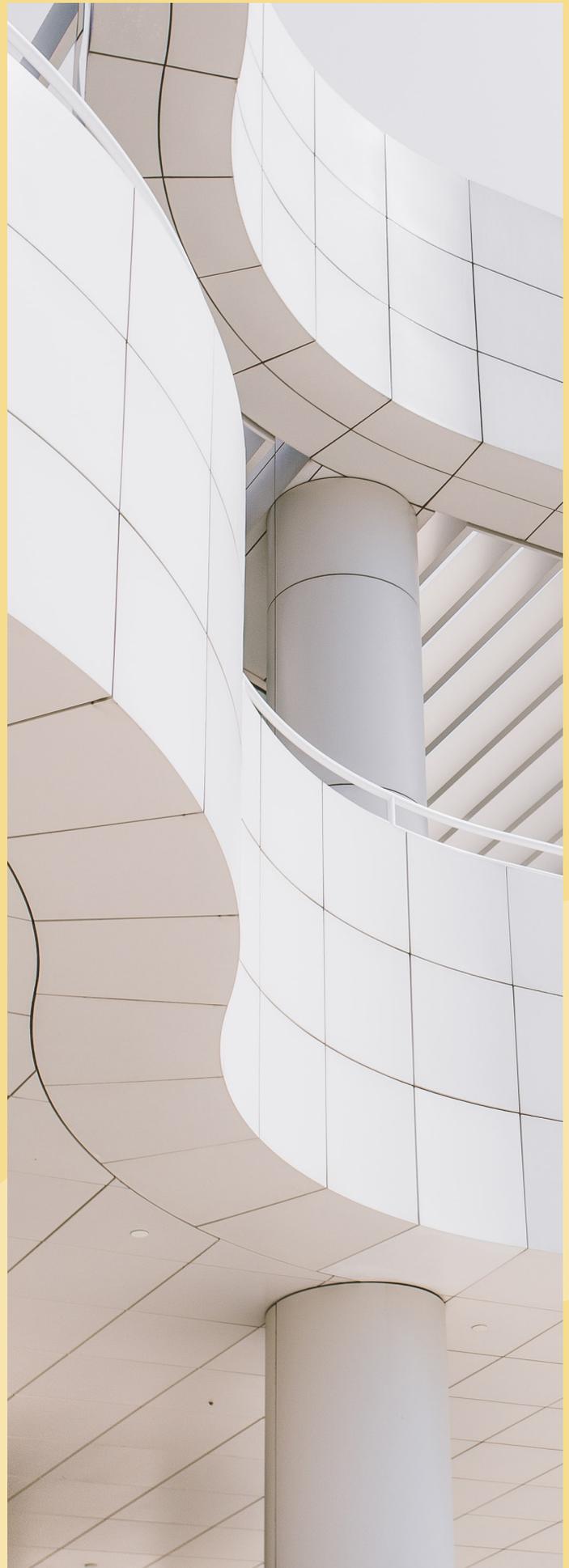
Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Les contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion s'est engagé à respecter le code de déontologie d'Aream et celui de l'ASPIM.

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

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



RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

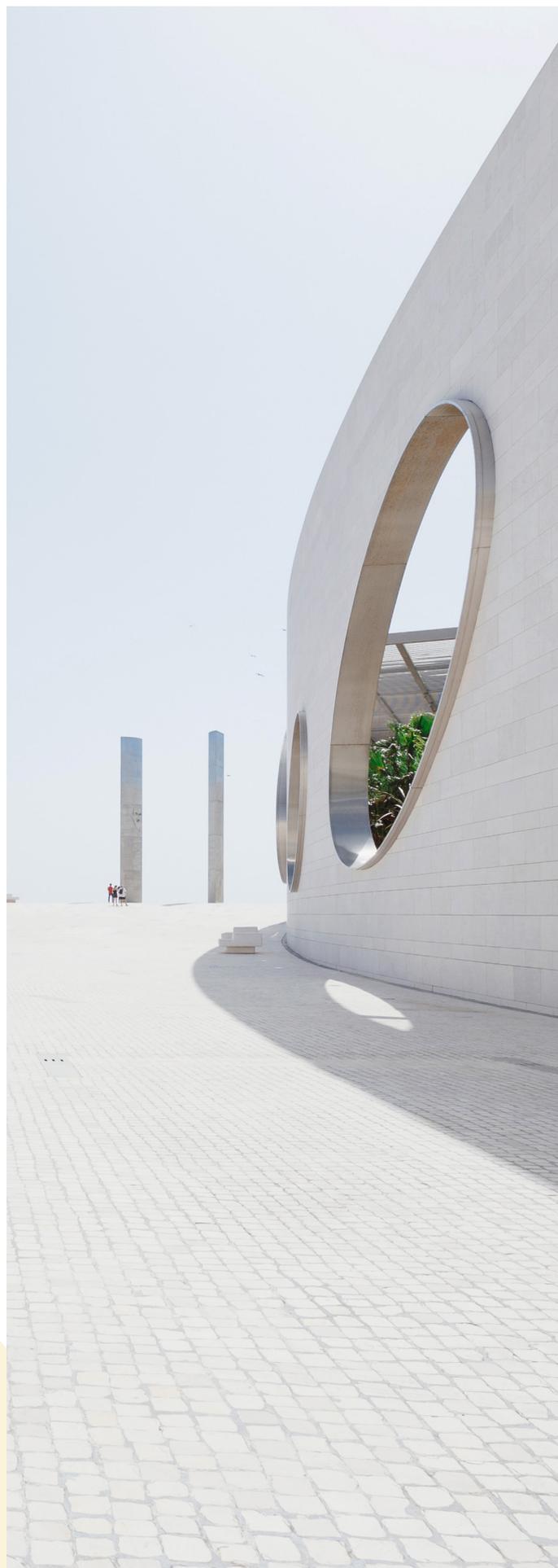
Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque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

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

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

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 2023 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, de la SCPI Carac Perspectives Immo.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

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

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que l'ensemble des mandats ont été renouvelés en juin 2022 et qu'en conséquence aucun mandat ne vient à expiration lors de l'Assemblée Générale de 2024.

Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré des souscriptions pour un montant total de 4 500 160 euros prime d'émission incluses, soit la création de 21 952 parts sociales. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2023.

Patrimoine et gestion locative

Aucune acquisitions ou cessions en 2023 sur le patrimoine de la SCPI.

La livraison du dernier immeuble acquis par la SCPI, a été faite en date du 26 octobre 2023 ; le bail du locataire Artelia a commencé à concourir et les premiers loyers ont bien été perçus.

L'année 2023 a connu 2 prises à bail dans le cadre de la commercialisation : une signature d'un bail commercial sur l'immeuble de Malakoff avec la société ESIC pour une surface de 324 m² avec un engagement du preneur sur un bail de 3/6/9 ans (date d'effet au 09/10/2023), la 2ème signature concerne la location de 340 m² de bureaux sur l'immeuble de Suresnes Botany, auprès de la société POESI, sur une durée ferme de 3 ans (prise d'effet au 15/12/2023).

En date du 31/12/2023, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99%. Le taux d'occupation physique est de 100% à fin 2023, et le taux d'occupation financier global atteint 99%.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 13 103 008 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a procédé à des distributions en 2023 à hauteur de 8,61 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,20 %.

Perspectives 2024

L'année 2024 sera consacrée à la finalisation des due diligences concernant l'actif du Lou Rugby et à la signature de l'acte authentique.

Au vu des tensions sur le marché des fonds immobiliers grand public, la société de gestion aura une attention toute particulière sur les liquidités de l'UC Carac en 2024. Afin de prévenir une décollecte trop importante, des plans de cession seront étudiés.

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

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

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

Résolutions

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

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

DocuSigned by:



BAEBEA6E9D9444F...

**Le Président du Conseil de Surveillance,
Mutuelle d'Epargne, de Retraite et de
Prévoyance Carac
Monsieur Pierre LARA**



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 2023

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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

[Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés](#)

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.821-55 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

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 2023

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 spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 perçoit 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 2023, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 90.003,00 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 perçoit 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 2023, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 712 088,35 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 2023, la Société a comptabilisé une commission d'un montant de 18.750,00 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a comptabilisé une commission de suivi et de pilotage d'un montant de 143.770,77 euros hors taxes.

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 2023.

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris – La Défense,

Anton LISSORGUES

Associé

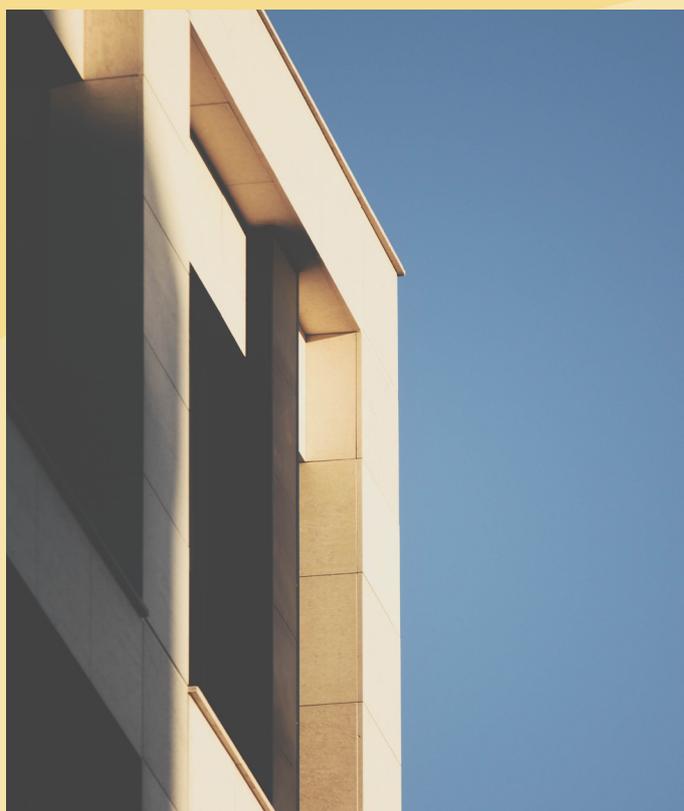
Comptes annuels au 31 décembre 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31.12.2022		31.12.2023		Variation annuelle	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
<i>Immobilisations locatives</i>	125 826 648	135 730 000	148 112 830	146 880 000	22 286 182	11 150 000
Terrains et constructions locatives	112 606 048	122 630 000	148 061 413	146 880 000	35 455 365	24 250 000
Immobilisations en cours	13 220 600	13 100 000	51 417		-13 169 183	-13 100 000
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>	-180 600		-136 500		44 100	
Gros entretiens	-180 600		-136 500		44 100	
<i>Titres financiers contrôlés</i>	50 325 139	52 902 918	45 137 313	46 430 573	-5 187 826	-6 472 344
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139	52 902 918	45 137 313	46 430 573	-5 187 826	-6 472 344
TOTAL I (Placements immobiliers)	175 971 187	188 632 918	193 113 643	193 310 573	17 142 456	4 677 656
<i>Immobilisations financières</i>	13 762 871	13 762 871	8 830 401	8 830 401	-4 932 470	-4 932 470
Immobilisations financières non contrôlées			104	104	104	104
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	13 762 871	13 762 871	8 830 296	8 830 296	-4 932 575	-4 932 575
TOTAL II (Immobilisations financières)	13 762 871	13 762 871	8 830 401	8 830 401	-4 932 470	-4 932 470
Autres actifs et passifs d'exploitation						
Actifs immobilisés						
Immobilisations incorporelles	4 643	4 643	4 643	4 643		
<i>Créances</i>	1 165 497	1 165 497	2 168 834	2 168 834	1 003 337	1 003 337
Locataires et comptes rattachés	-32 376	-32 376	1 034 903	1 034 903	1 067 279	1 067 279
Autres créances	1 197 872	1 197 872	1 133 931	1 133 931	-63 942	-63 942
Provisions pour dépréciation des créances						
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>	14 595 748	14 595 748	8 814 622	8 814 622	-5 781 125	-5 781 125
Autres disponibilités	14 595 748	14 595 748	8 814 622	8 814 622	-5 781 125	-5 781 125
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	15 765 888	15 765 888	10 988 100	10 988 100	-4 777 788	-4 777 788
Provisions générales pour risques et charges						
Dettes	-24 605 746	-24 605 746	-27 401 908	-27 401 908	-2 796 162	-2 796 162
Dettes financières	-20 684 824	-20 684 824	-20 770 886	-20 770 886	-86 062	-86 062
Dettes d'exploitation	-1 596 859	-1 596 859	-3 064 679	-3 064 679	-1 467 820	-1 467 820
Dettes diverses	-2 324 063	-2 324 063	-3 566 344	-3 566 344	-1 242 281	-1 242 281
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-24 605 746	-24 605 746	-27 401 908	-27 401 908	-2 796 162	-2 796 162
Comptes de régularisation actif et passif	91 427		56 829		-34 597	
Produits constatés d'avance			-421 077	-421 077	-421 077	-421 077
TOTAL V (comptes de régularisation)	91 427		-364 247	-421 077	-455 674	-421 077
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	180 985 627		185 165 988		4 180 361	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		193 555 931		185 306 089		-8 249 842

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31.12.2023
Capital					
Capital souscrit	144 164 550		3 292 800		147 457 350
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	49 729 125		1 207 360		50 936 485
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-13 769 800		-108 004		-13 877 804
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		-5 005 513		-5 274 244
Réserves					
Report à nouveau	176 952	953 532			1 130 483,27
Résultat de l'exercice précédent	8 772 491	-8 772 491			
Résultat de l'exercice			13 103 008		13 103 008,29
Acomptes sur distribution	-7 818 960	7 818 960		-8 309 290	-8 309 290,29
TOTAL GENERAL	180 985 627		12 489 652	-8 309 290	185 165 988



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Produits immobiliers (I)	11 476 358,77	15 239 351,58
Loyers	5 665 399,13	6 715 184,82
Charges facturées	1 580 381,30	1 807 523,32
Produits des participations contrôlées	3 860 892,06	6 220 823,26
Produits annexes	242 770,28	421 292,18
Reprises de provisions	126 916,00	74 528,00
Transferts de charges immobilières	0,00	0,00
Charges de l'activité immobilière (II)	2 114 619,88	1 818 100,23
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 580 381,33	1 807 523,31
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 915,65	32 858,76
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	70 916,00	30 428,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	449 406,90	-52 709,84
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	9 361 738,89	13 421 251,35
Produits d'exploitation (I)	976 267,38	75 451,45
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	962 520,00	90 003,20
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00
Autres produits	13 747,38	-14 551,75
Charges d'exploitation (II)	1 777 212,44	1 349 878,00
Commissions de la société de gestion	598 803,63	894 651,00
Charges d'exploitation de la société	111 281,35	186 756,00
Diverses charges d'exploitation	100 107,46	178 468,00
Commission de souscription	423 120,00	90 003,00
Frais d'acquisitions et de cession	543 900,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-800 945,06	-1 274 426,55
Produits financiers (I)	531 625,15	1 277 030,97
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	301 192,15	482 765,42
Autres produits financiers	230 433,00	794 265,55
Charges financières (II)	319 927,70	320 847,48
Charges d'intérêts des emprunts	319 927,70	320 847,48
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	211 697,45	956 183,49
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	8 772 491,28	13 103 008,29

FAITS SIGNIFICATIFS 2023

Livraisons :

Le 26 octobre 2023 a eu lieu la livraison de l'actif de Grenoble Artélia. Un actif de bureaux en état futur d'achèvement au sein de la métropole grenobloise acquis en juillet 2022. Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface utile de

8 087 m², loué à Artélia pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois dont le bail à commencer à concourir le jour de la livraison de l'immeuble.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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 2023 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.

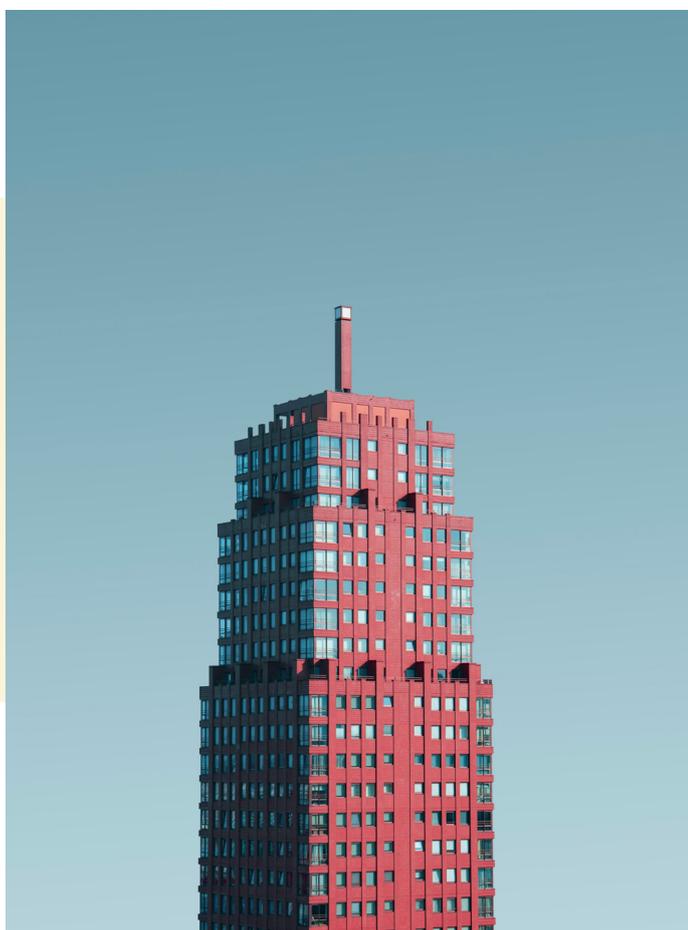
Prélèvements sur la prime d'émission :

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 €	31.12.2022		31.12.2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	112 606 047,82	148 830 000,00	148 061 412,74	146 880 000,00
Commerces	13 967 523,00	16 210 000,00	13 967 523,00	16 380 000,00
Bureaux	98 638 524,82	132 620 000,00	134 093 889,74	130 500 000,00
Autres				
Immobilisations en cours	13 220 599,76	-13 100 000,00	51 417,15	
Commerces	242 805,04			
Bureaux	12 977 794,72	-13 100 000,00	51 417,15	
Autres				
Participations financières	64 088 010,35	66 665 788,93	53 967 609,52	55 260 869,74
Immobilisations financières contrôlées	50 325 139,12	52 902 917,70	45 137 313,12	46 430 573,34
Avances en compte courant	13 762 871,23	13 762 871,23	8 830 296,40	8 830 296,40
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	189 914 657,93	202 395 788,93	202 080 439,41	202 140 869,74



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 €	2 150 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421	23/12/2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	850 000 €
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27/07/2016	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €	1 070 000 €
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 €	2 850 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27/07/2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 400 000 €
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 €	1 360 000 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 586	22/03/2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	9 800 000 €
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 €	6 000 000 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 061	05/11/2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €	15 250 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 241	04/02/2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	8 150 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 473	31/08/2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	27 800 000 €
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 €	34 000 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22/07/2022	100,00 %	12 900 000 €	565 000 €	29 500 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				30 445			124 941 421 €	9 190 675 €	146 880 000 €
SCI Immo Sport DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	3 804	23/12/2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 750 000 €
SCI Immo Sport RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19/07/2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 000 000 €
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 €	7 500 000 €
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 €	25 450 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				13 808			49 353 157 €	4 245 828 €	54 700 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				44 253			174 294 578 €	13 436 503 €	201 580 000 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	114 124 778,82	112 606 047,82
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	112 606 047,82	148 061 412,74
Immobilisations en cours en début d'exercice	7 185,00	13 220 599,76
Immobilisations en cours en fin d'exercice	13 220 599,76	51 417,15
Participations financières en début d'exercice	50 325 139,12	50 325 139,12
Participations financières en fin d'exercice	50 325 139,12	45 137 313,12
Avances en compte courant en début d'exercice	13 580 854,15	13 762 871,23
Avances en compte courant en fin d'exercice	13 762 871,23	8 830 296,40
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	189 914 657,93	202 080 439,41

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Créances locataires	-65 580,66	1 011 407,31
Dont créances douteuses	0,00	0,00
Factures à établir locataires	33 205,07	23 495,79
Sous-total des créances locataires	-32 375,59	1 034 903,10
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00
État et autres collectivités	172 890,92	474 760,54
Autres débiteurs	933 554,56	659 170,15
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	91 426,79	0,00
Sous-total des autres créances	1 197 872,27	1 133 930,69
TOTAL DES CRÉANCES	1 165 496,68	2 168 833,79

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2022	Dotation	Reprise	31.12.2023
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total des amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour gros entretiens	180 600,00	180 600,00	102 600,00	136 500,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total des provisions	180 600,00	58 500,00	102 600,00	136 500,00
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	180 600,00	58 500,00	102 600,00	136 500,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2022	31.12.2023
Emprunts	19 000 000,00	19 000 000,00
Concours bancaires courants	39 916,67	41 166,67
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	19 039 916,67	19 041 166,67
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	1 644 907,36	1 729 718,88
Fournisseurs et comptes rattachés	1 596 858,62	3 064 678,65
Etat et autres collectivités	0,00	0,00
Autres créditeurs	2 324 062,85	3 566 343,78
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Sous-total des autres dettes	5 565 828,83	8 360 741,31
TOTAL DES DETTES	24 605 745,50	27 401 907,98

Parmi les dettes de la SCPI au 31.12.2023, 2 310 165 € correspondent à la distribution de dividendes aux associés du quatrième trimestre 2023.



RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport par la Société pour +482 765,42 €, de la rémunération d'appel de fonds sur l'acquisition en VEFA de Grenoble Artelia pour 431 002 €, des intérêts générés par les comptes bancaires rémunérés et CAT mis en place pour 363 263,55 € et des intérêts d'emprunt pour -320 847,48 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Prise de participation au sein de la SCI Gerland LR, co-investissement (80 % de détention) pour l'acquisition de l'actif Lyon Olympique Universitaire Rugby, un ensemble de bureau et de centre d'entraînement situé à Lyon Gerland.



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 2023 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023 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 2023 ;
- 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 ;
- Ratification de la cooptation de trois nouveaux membres du Conseil de Surveillance et ratification de la nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions proposées

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 13 103 008,29 € ;
 - augmenté du report à nouveau antérieur de 1130 483,27 € ;
- constitue un bénéfice distribuable de 14 233 491,53 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 8 309 290,29 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
 - au compte « Report à nouveau » à hauteur de 5 924 201,24 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 185 165 988 €, soit 188,36 € par part,
- valeur de réalisation : 186 306 089 €, soit 188,50 € par part,
- valeur de reconstitution : 204 801 865 €, soit 208,33 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

SEPTIÈME RÉOLUTION

Rémunération de la Société de Gestion

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

HUITIÈME RÉOLUTION

Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

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

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de Gestion, 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

Ratification de la cooptation de trois nouveaux membres du Conseil de surveillance et ratification de la nomination d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, ratifie la cooptation faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance en date du 11 avril 2024 aux fonctions de membre du Conseil de surveillance de :

- **Madame Charlotte Gourdais** née le 13 mars 1982 à Nantes, demeurant 40, rue Pierre Bérégovoy, 92110 Clichy, en remplacement de Monsieur Albrand, pour la durée restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- **Monsieur Michel Agou** né le 21 août 1967 à Lyon, demeurant 9, avenue de Taillebourg, 75011 Paris, en remplacement de Monsieur Berthélé, pour la durée restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- **Monsieur Frédéric Baum** né le 4 mai 1967 à Strasbourg, demeurant 17 rue Faraday, 75017 Paris, en remplacement de Madame Christ, pour la durée restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale ratifie également la nomination faite à titre provisoire par le Conseil de surveillance en date du 11 avril 2024 aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de :

- **Monsieur Michel Andignac** né le 17 janvier 1964 à Bayonne, demeurant 30, rue de Condé, 75006 Paris pour une durée expirant lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 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.

Aream a réalisé son premier bilan carbone en 2023 à l'échelle de la société et de ses actifs sous gestion, lui permettant de quantifier ses émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre. Ce bilan carbone a permis de poursuivre la démarche de décarbonation des activités d'Aream et plus spécifiquement de conformer les actifs sous gestion, au Décret Tertiaire et de suivre l'alignement avec les Accords de Paris.

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021, Aream a complété son premier rapport volontaire en 2023. Aream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles.

L'année 2023 marque également la publication du premier rapport RSE-ESG d'Aream, accompagnée de son glossaire (disponible sur le site internet d'Aream, rubrique RSE/ESG), qui présente les ambitions d'Aream en matière de développement durable pour les années à venir.

L'engagement RSE d'Aream se traduit en outre par la mise à jour de sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, intégrant notamment la notion de préservation de la biodiversité, la notion de changement climatique ainsi qu'une liste plus étendue d'exclusions. Elle renforce sa position d'acteur de l'immobilier responsable et répond aux exigences toujours plus fortes de ses investisseurs et à celles de ses autres parties prenantes. Il en découle une sélectivité accrue de ses investissements via une intégration de l'ESG à tous les niveaux de la chaîne de valeur. La nouvelle Charte d'investissement responsable fait écho à la Loi Energie Climat (loi LEC 29).

Déclaration à propos des principales incidences négatives (PAI) :

- Aream reporte sur les principales incidences négatives de ses fonds sous gestion conformément (PAI : Principal Adverse Impacts). Les PAI pour l'immobilier comprennent 2 indicateurs obligatoires :
 - Pourcentage du portefeuille concerné par l'extraction, la production, le stockage de combustibles fossiles ;
 - Pourcentage d'actifs inefficients sur le volet énergétique.
- Les optionnels (dont un obligatoire) :
 - Intensité de consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus ;
 - Emissions de GES (scope 1, scope 2, scope 3) ;
 - Production de déchets d'exploitation ;
 - Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes ;
 - Artificialisation des sols.

Les principaux objectifs de la stratégie ESG d'Aream se déclinent de la manière suivante :

- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec les exigences croissantes de ses parties prenantes et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs de l'immobilier et du Private Equity ;
- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques de durabilité liés à chaque projet (risque opérationnel, réputationnel...) qui à terme pourraient se muter en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise à encourager nos partenaires quant à la prise en compte des critères ESG et à collaborer de manière transverse afin d'identifier les axes d'amélioration ;
- Identifier les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance ou ayant le meilleur potentiel d'amélioration sur ces axes, en leur apportant des capitaux afin de créer un cercle vertueux d'investissements.

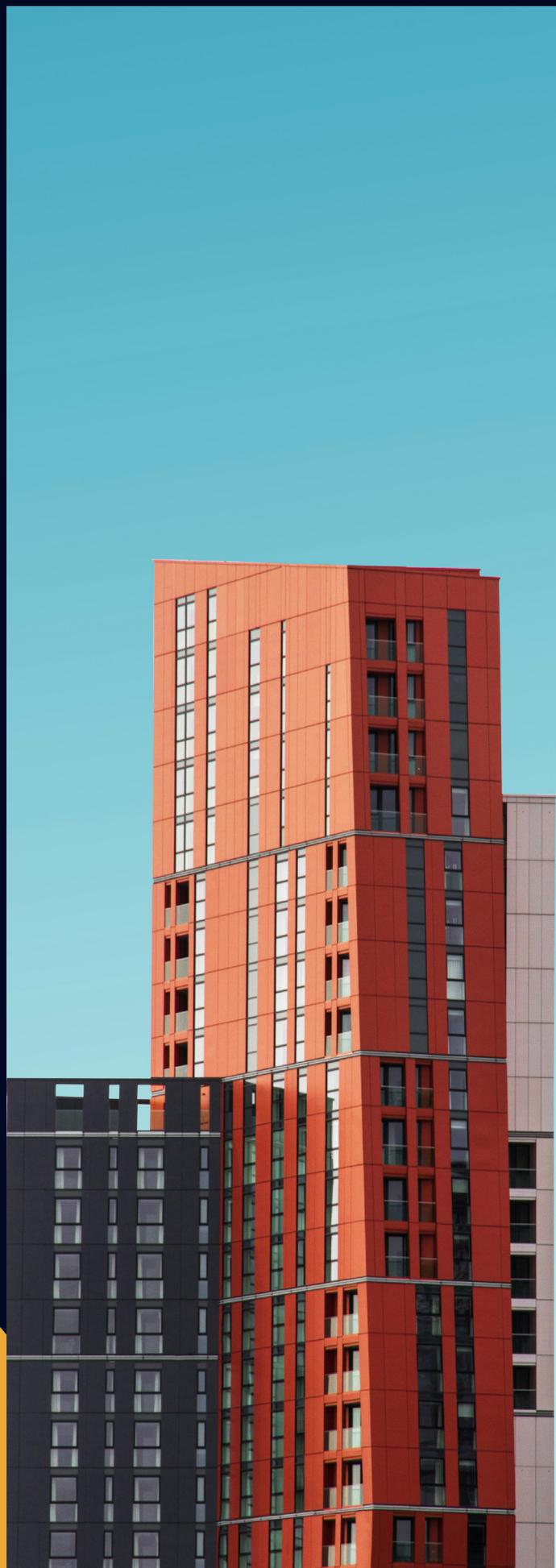




Une analyse ESG de chaque investissement est systématiquement menée et permet de définir une notation interne. Elle doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

Les grilles d'analyse ESG sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G :

- Des critères Environnementaux :
 - Performance énergétique ;
 - Emissions de gaz à effet de serre (GES) ;
 - Gestion de l'eau ;
 - Gestion des déchets ;
 - Economie circulaire ;
 - Biodiversité.
- Des critères Sociaux :
 - Diversité et Transparence ;
 - Santé et confort des occupants ;
 - Mobilité ;
 - Formation et accompagnement.
- Des critères de Gouvernance :
 - Résilience au changement climatique et à la biodiversité ;
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
 - Sensibilisation des occupants ;
 - Labels et certifications.



SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2023	DONNÉES 2022	COMPARABLES
01.	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	203,15 kWhEF/m ² .an <small>(source : Citron)</small> 41,47 % de données réelles sur l'électricité en valeur au 31.12.2023 <small>(source : Citron)</small>	219,54 kWhEF/m ² .an <small>(source : Citron)</small>	Moyenne Deepki 2023 Bureaux France : 134 kWhEF/m ² .an
	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	22,74 kgCO2eq/m ² <small>(source Citron)</small>	NC	Moyenne Deepki 2023 Bureaux France : 10,3 kgCO2/m ² .an
03.	Solutions de transport à moins de 500 m	100 % des actifs ont au moins 1 solution de transport	100 % des actifs ont au moins 1 solution de transport	Moyenne à l'échelle de 31 actifs sous gestion (400 m) : 1,7 solution
04.	Services disponibles dans un rayon de 500 m	100 % des actifs ont des services à moins de 500 m	100 % des actifs ont des services à moins de 500 m	Moyenne observée en interne : > 5
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	28 % des actifs ont des services sur site	28 % des actifs ont des services sur site	Moyenne à l'échelle de 28 actifs sous gestion : 3,4
06.	Le locataire a une politique RSE	33 % des locataires ont une politique RSE	33 % des locataires ont une politique RSE	Tendance observée en interne : Oui
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	44 % des actifs sont labellisés ou certifiés	44 % des actifs sont labellisés ou certifiés	Tendance observée en interne : Non
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité	100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité	Tendance observée en interne : Oui

SYNTHESE DES PAI

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

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : aucun actif de la SCPI n'est concerné ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Non disponible à date ;

- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) : 22,74kgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets : 0 %.

BILAN EXTRA FINANCIER DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

Stratégie ESG :

La SCPI Carac Perspective Immo est engagée 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. Elle a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux et de gouvernance.

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 SCPI Carac Perspective Immo s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.

● Objectif social

La SCPI Carac Perspective Immo accorde une grande importance au confort de l'ensemble des usagers des actifs. Ainsi, la SCPI Carac Perspective Immo 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.

● Notation ESG

La SCPI Carac Perspective Immo présente une notation ESG de 38.30/100. Cette notation est issue de notre grille d'analyse ESG interne.

L'actif affiche une note de 30.14/100 sur l'Environnement, 56.62/100 sur le Social et 37.5/100 sur la Gouvernance avec pondération de 40 % sur l'Environnement, de 40 % sur le Social et de 20 % sur la Gouvernance.

Cette note est revue annuellement.

Précisions méthodologiques :

- Consommations énergétiques : A ce jour, nous avons fiabilisé 41,47 % des données de consommations (pondération en valeurs au 31.12.2023 du portefeuille). Les autres données ont été estimées par EcoAct ;
- Emissions de Gaz à Effet de serre : Le mix énergétique de la SCPI Carac Perspective Immobilier n'étant pas connu, nous avons pris comme référence le mix énergétique français fourni par le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments produit par l'OID. Nous avons ainsi retenu le mix suivant : 50 % de consommations électrique, 15 % de consommations Gaz et 35 % de consommations en réseau de chaleur urbain.

Analyse Extra-Financière :

- Consommations énergétiques : Les variations de consommations en l'année N et l'année N-1 sont liées à une fiabilisation de notre connaissance des consommations énergétiques. Nous allons continuer le travail de fiabilisation de la donnée en prévision du prochain exercice.
- Emissions de Gaz à Effet de serre : Les données utilisées pour passer d'un kWh d'énergie à une quantité de CO₂ émis dépendent de la réglementation utilisée et mise à jour régulièrement. Nous allons poursuivre le travail de fiabilisation de la donnée de mix énergétique.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ ou sociales

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 : 815 266 317 RCS Paris

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.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

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 39 % d'investissements durables

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

Ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La Société est engagée dans une démarche ESG qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales 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.





Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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.

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 respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 203.15 kWhEF/m².an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommations énergétiques : 22,74kgCO₂eq/m² (Deepki) ;
- Solutions de transport à moins de 500m : 100% des actifs ont au moins 1 solution de transport ;
- Services disponibles dans un rayon de 400m : 100% des actifs ont des services à moins de 500m ;
- Services disponibles au sein bâtiment : 28% des actifs ont des services sur site ;
- Politique RSE occupant : 33% des occupants ont une politique RSE ;
- Labellisation et certification : 44% des actifs sont labellisés ou certifiés ;
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : 100% des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : - 16.39kWhEF/m².an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommations énergétiques : +22,74 kgCO₂eq/m² (Deepki), la donnée était indisponible en 2022 ;
- Solutions de transport à moins de 500m : Idem ;
- Services disponibles dans un rayon de 400m : Idem ;
- Services disponibles au sein bâtiment : Idem ;
- Politique RSE occupant : Idem ;
- Labellisation et certification : Idem ;
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : Idem.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Les actifs considérés comme durables sur le volet environnemental répondent aux exigences du Règlement Taxinomie pour l'activité 7.7. ACQUISITION & PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les actifs sont analysés tous les ans à travers une grille d'analyse ESG qui intègrent les indicateurs concernant les incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la SCPI, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme





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 ?

La Société prend en considération les principales incidences négatives. Elles se définissent comme 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 PAI sont pris en considérations par les biais des mesures de durabilité :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% des actifs ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : en attente ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) : en attente ;
- Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets : 0 %.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
-	-	-	-



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

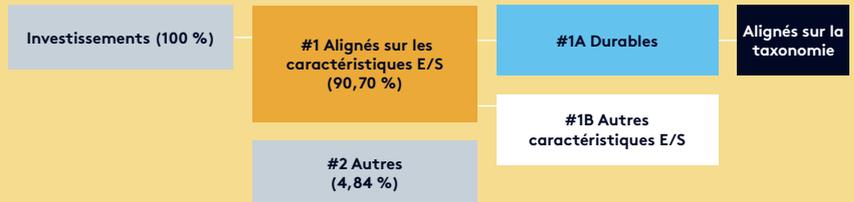
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ? Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

N/A.

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

N/A.



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

N/A

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ? ⁽¹⁾

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

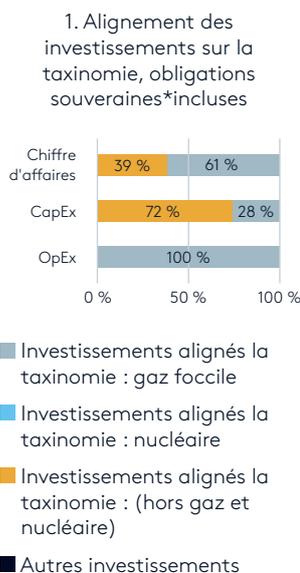
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Le graphique ci-dessous fait apparaître le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.



(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire sont conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



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.

Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

N/A



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

N/A



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI.



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

Les mesures/actions déployés ont notamment été les suivantes :

- Mobilisation des assets managers ;
- Embauche d'une analyse ESG ;
- Suivi par le property manager ;
- Cartographie des risques climatiques ;
- Outils Citron pour le suivi de consommation de tous fluides ;
- Suivi des travaux de rénovation de la façade par l'Asset manager ;
- Remise d'un guide de bonnes pratiques aux locataires ;
- Organisation des sessions de sensibilisations aux sujets environnementaux sur le chantier.



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

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

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence diffère-t-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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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.

Atream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 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
89-91 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



Crédit Photos : unsplash

Atream
L'énergie d'entreprendre



**SCPI Carac
Perspectives Immo**