

Rapport annuel 2016



Société Civile
de Placement Immobilier
Siège social :
14 rue Avaulée
92240 MALAKOFF
815 266 317 RCS Nanterre

SCPI CARAC
PERSPECTIVES
IMMO

 Aream

Avant-propos



Chers Associés,

Au 31 décembre 2016, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son premier exercice social d'une durée de 12 mois.

La stratégie d'investissement poursuivie par la SCPI Carac Perspectives Immo a reposé sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'immeubles tertiaires (à usage de bureaux ou de commerces) localisés en France (Ile de France ou Régions) et susceptibles de générer une valorisation patrimoniale à long terme. Les critères propres à la qualité de l'emplacement foncier, à la solvabilité des locataires, sont déterminants dans la politique de sélection des investissements de la SCPI.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers, ATREAM met son expertise et ses équipes au service de la SCPI Carac Perspectives Immo pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

La SCPI Carac Perspectives Immo a doublé sa capitalisation sur l'année 2016 en enregistrant une collecte nette de 13,5 millions d'euros. Cette collecte a été totalement investie, notamment dans le portefeuille de murs d'agences bancaires acquis au 3^e trimestre, portant ainsi le nombre d'actifs immobiliers détenus de 5 à 11.

Le patrimoine détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution des premiers revenus en 2016 à hauteur de 7,41€ par part correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 3,71%.

Chaque trimestre, nous vous informerons de l'actualité de la SCPI Carac Perspectives Immo et de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Au nom de toute l'équipe d'Atream, nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY,

Président d'Atream

Grégory SOPPELSA,

Directeur Général d'Atream

SOMMAIRE

Le marché de l'immobilier	7
Rapport de la Société de Gestion	11
Rapport spécial de la Société de Gestion	23
Rapport du Conseil de Surveillance	24
Rapports du Commissaire aux comptes	25
Comptes annuels au 31 décembre 2016	29
Projet des Résolutions	38

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

14 rue Avaulée - 92240 Malakoff

Visa AMF

N°15-30 du 18 décembre 2015

**Date de création
(immatriculation RCS)**

9 décembre 2015

**Numéro
d'immatriculation**

815 266 317 R.C.S. Nanterre

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statuaire

37 500 000 €



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.

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 250.000 €, 503 740 433 RCS Nanterre, dont le siège social est 14 rue Avaulée - 92240 Malakoff.

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-1300001 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 Asset Management tertiaire **Arnaud Le Tallec**
Directeur de la gestion des fonds **Benjamin Six**
Directeur des Investissements **Martin Jacquesson**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	Mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance Carac, représentée par Monsieur Claude Tarall
Secrétaire	Bernard Altariba
Membres	Jean-Jacques Berthelé André Darnet Frédéric Garde Jean-Nicolas Grzybowski Pierre Lara Stéphane Macé Agnès Obradors

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS - 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense
Suppléant	Olivier LECLERC 61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France,
1-3, place Valhubert - 75013 Paris

Chiffres clés au 31 décembre 2016

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	200,00 €	10 Associés  135 597 parts	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 67 705 parts		
Valeur de retrait	196,00 €				
Valeur de réalisation	190,73 €				
Valeur de reconstitution	210,56 €				
Capital social	20 339 550 €	Capitalisation	27 119 400 €	Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles		11	Loyers encaissés
Surface totale	10 572 m²	Taux d'occupation financier	92,39 %
Surface vacante	0 m²	Taux d'occupation physique	100 %
			970 745 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2016	7,41 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,71%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	1 111 166 €		
dont loyers	571 517 €		
Résultat	762 118 €		
Résultat par part*	7,89 €		
Immobilisations locatives	24 707 190 €	Capitaux propres	24 776 935 €

* résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

Le marché de l'immobilier



Le marché de l'immobilier

CONJONCTURE FINANCIÈRE

Marchés financiers

Sur le plan macroéconomique, l'année est marquée par des incertitudes politiques depuis l'été. Pourtant le climat des affaires s'est amélioré, signe que la croissance resterait solide, dans la zone euro comme en France. D'après l'INSEE, l'augmentation de +1,1% du PIB français en 2016 résulte de l'augmentation des investissements des entreprises et la croissance de la consommation des ménages.

Marché monétaire

Pour lutter contre la faiblesse de l'inflation qui touche la zone Euro, la BCE (Banque Centrale Européenne) a diminué son taux directeur à 0,00% au cours de l'année 2016.

La faiblesse du taux directeur combinée avec l'élargissement du programme de rachats massifs de dette publique et privée sur 2015 (programme qui continue en 2017), a eu un impact positif sur le PIB national estimé à +1,1 % par l'INSEE.

Marché obligataire

Les mesures prises par la BCE en début d'année 2015 puis en 2016 ont eu des impacts positifs sur la croissance des pays de l'Union Européenne. En revanche, ces mesures n'ont eu que très peu d'effet sur l'inflation qui reste très modérée (+0,2% en France).

Fin décembre 2016, le taux à dix ans allemand se situait à 0,21%, le taux à dix ans français à 0,68%, le taux à dix ans italien à 1,82%, le taux à dix ans espagnol à 1,39% et le taux à dix ans belge à 0,55%. Pour ce qui est des PIG, le Portugal empruntait sur 10 ans à 3,76%, l'Irlande à 0,766% et la Grèce à 7,13%.

Indicateurs de croissance (croissance du PIB) :

	2015	2016
France	1,1 % (▲)	1,1 % (=)
Zone Euro (19)	1,6 % (▲)	2,5 % (▲)
UE (28)	1,9 % (▲)	-0,1 % (▼)

Source : Eurostat, Banque de France

Marché monétaire

	2015	2016
Taux directeur de la BCE (fin d'année)	0,05 % (=)	0,00 % (▼)
Taux EONIA (moyenne annuelle)	-0,108 % (-215%)	-0,320 % (-196%)
Taux Euribor 3 mois (moyenne annuelle)	-0,020 % (-126%)	-0,265 % (-1225%)

Source : Banque de France, Global Rates

Marché obligataire

	2015	2016
TEC 10 (fin d'année)	1,01 % (+18%)	0,68 % (-33%)
Bund 10 ans (fin d'année)	0,63 % (+16%)	0,21 % (-67%)

Source : Agence France Trésor, Bloomberg

MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Cette année encore, dans un environnement de taux d'intérêts bas, le caractère tangible de l'immobilier, sa moindre volatilité comparativement aux actifs financiers et les niveaux de rendement offerts ont renforcé l'appétence des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise.

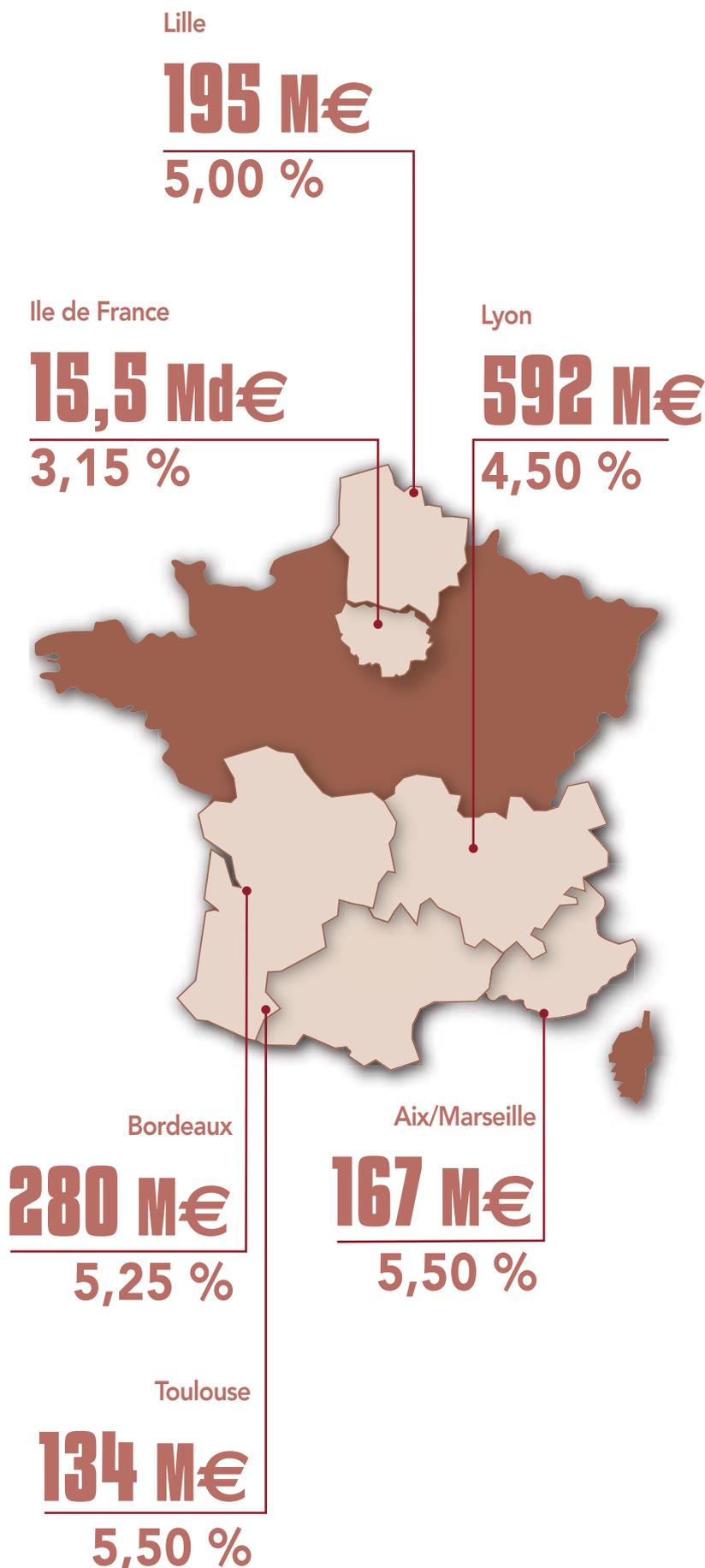
Au cours de l'année 2016, près de 31 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France soit un volume stable (-2%) comparativement à 2015. L'Île-de-France concentre près de 75% des volumes investis principalement sur Paris, le Croissant Ouest et la Défense. La transaction la plus importante de l'année porte sur l'acquisition par Norges Bank de l'ensemble immobilier Vendôme Saint Honoré pour un montant d'environ 1 milliard d'euros.

En régions les volumes investis sont concentrés à près de 90% sur les 5 principales métropoles régionales que sont Lyon, Marseille/Aix, Lille, Bordeaux et Toulouse.

Avec 40% des investissements bureaux en régions, Lyon a été la métropole régionale la plus dynamique devant Bordeaux et Lille.

A Lyon, quatre transactions supérieures à 40 millions d'euros ont été réalisées. Toutefois, la plus grande transaction de bureaux en régions porte sur l'acquisition par ANF et Foncière des Régions de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux Euratlantique pour environ 80 millions d'euros.

L'immobilier de bureaux reste la classe d'actif privilégiée des investisseurs et représente 58% des montants investis (19 Md€) tandis que l'intérêt pour le segment des commerces demeure important avec 4,9 Md€.

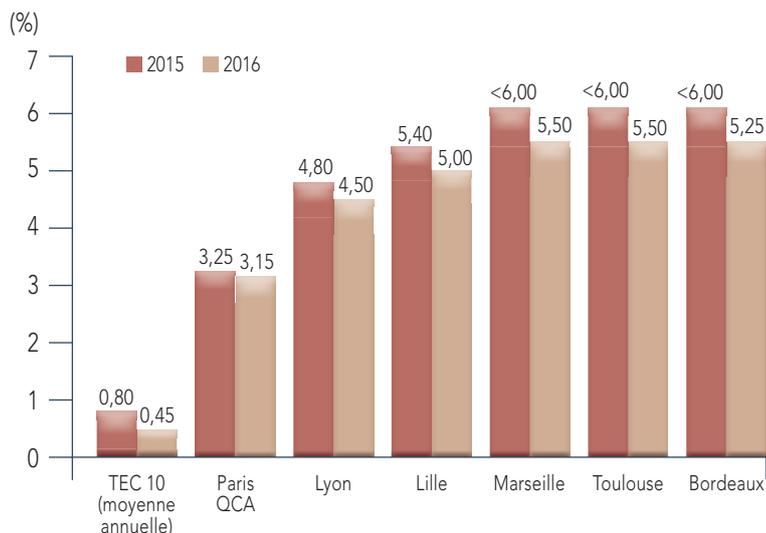


S'agissant des commerces, les centres villes et les emplacements « prime » sont la cible des investisseurs. Pourtant, et bien que le volume d'investissement sur le segment des commerces soit supérieur à la moyenne des dix dernières années, les investisseurs sont confrontés à un manque de produits disponibles ce qui conduit à une légère baisse du poids du commerce dans le volume d'investissement total (-5%).

Cet afflux de capitaux a eu pour effet l'appréciation du prix des actifs, entraînant une compression substantielle des taux de rendement toutes classes d'actifs confondues (cf. graphique ci-contre).

Sur le segment des bureaux, la croissance économique atone depuis plusieurs années favorise la négociation d'importantes mesures d'accompagnement sur la base de valeurs locatives qui restent toutefois globalement stables. Concernant les commerces, les valeurs locatives des emplacements n°1 à Paris et en régions progressent alors que, sur les emplacements secondaires, les loyers ont davantage tendance à stagner voir s'infléchir.

Pour 2017, malgré une plus grande volatilité attendue sur les taux longs, celle-ci ne devrait pas affecter le marché de l'investissement toujours porté par un afflux de liquidité et une confiance des investisseurs sur le rebond des valeurs locatives à terme, principalement sur Paris et les principales places régionales.



Sources : CBRE, BNP Real Estate, Banque de France

Segment bureaux - Valeur Locative Moyenne

Localisation	Prime/Neuf	Seconde-main
Paris	685 €/m ²	500 €/m ²
Lyon	280 €/m ²	150 €/m ²
Marseille	265 €/m ²	150 €/m ²
Lille	220 €/m ²	130 €/m ²
Toulouse	220 €/m ²	110 €/m ²
Bordeaux	180 €/m ²	135 €/m ²

Source : CBRE, Cushman & Wakefield

Segment commerces - Valeur Locative Moyenne Zone A

Localisation	Emplacement n°1	Emplacement n°2
Paris	3 500 € - 18 000 €/m ²	500 € - 3 200 €/m ²
Lyon	900 € - 1800 €/m ²	300 € - 800 €/m ²
Marseille	600 € - 1200 €/m ²	350 € - 450 €/m ²
Lille	800 € - 1500 €/m ²	200 € - 400 €/m ²
Toulouse	900 € - 1400 €/m ²	200 € - 300 €/m ²
Bordeaux	1000 € - 1800 €/m ²	400 € - 700 €/m ²

Source : CBRE, Cushman & Wakefield

Rapport de la Société de Gestion



Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION

L'année 2016 a été marquée par la distribution des premiers revenus à hauteur de 7,41 € par part correspondant à un taux de distribution de 3,71% et par une collecte totale de 13 541 000 €, doublant ainsi la capitalisation de la société.

Fort de cette collecte, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis, en date du 27 juillet 2016, un portefeuille composé de 7 agences bancaires pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€. Ces agences, louées à BNP Paribas, sont localisées essentiellement dans Paris et sa région et bénéficient d'emplacements de centre-ville. Il s'agit d'agences historiques ouvertes depuis près de 20 ans, situées en pieds d'immeubles. Intégralement loué à BNP Paribas en vertu de baux présentant une durée résiduelle ferme moyenne de 4 ans, le portefeuille présente un revenu locatif sécurisé avec un potentiel de réversion locative sur certains emplacements (artères commerçantes en centre-ville).

Avec sa surface commerciale de 2 995 m² au cœur de Toulouse, les murs du magasin Décathlon acquis en décembre 2015 constitue l'actif majeur de la SCPI Carac Perspectives Immo.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2017

A patrimoine et activité constants, le montant prévisionnel de la distribution 2017 est estimé à près de 7,60 € par part.

La SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra la mise en œuvre de sa politique d'investissement au cours de l'année 2017. Cette dernière s'est notamment traduite par la signature d'une promesse de vente au second trimestre 2017 portant sur l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé en centre-ville de Bordeaux pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€. Cet immeuble est loué à 100%, notamment au titre d'un bail principal de longue durée. L'acquisition sera réalisée au cours du troisième trimestre 2017.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

L'ouverture du capital au public destinée à augmenter le capital social de la société de 36 739 950 € par l'émission de 244 933 parts nouvelles à souscrire en numéraire a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 28 décembre 2015. La date d'ouverture de la souscription a ainsi été fixée au 5 janvier 2016. En 2016, 67 705 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

	2015	2016
Souscriptions de la période en €	13 578 400 €	13 541 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	67 892	28 720
Montant nominal	10 183 800 €	10 155 750 €
Prime d'émission	3 394 600 €	3 385 250 €
Nombre de retraits sur la période	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 37 500 000 €, divisé en 250 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis un portefeuille composé de 7 agences bancaires pour un montant actes en main (AEM) de 13,02 M€.

Ces actifs ont été acquis directement par la SCPI.

Le prix d'acquisition AEM correspond au prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI et hors commission d'investissement.

Arbitrages de l'exercice

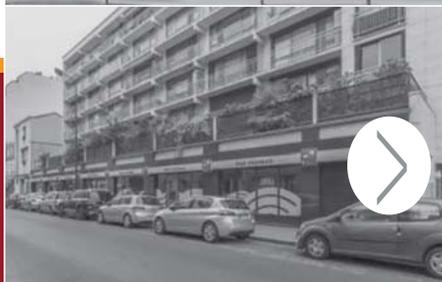
Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.



Agence de Paris - 5 rue de la Pompe et 8 rue François Ponsard - 75016 Paris

(Acquis le 27/07/2016)

- **Type d'actif** : Commerce • **Surface** : 585 m²
- **Nombre de locataire** : 1 - BNP Paribas



Agence de Levallois-Perret - Villiers 26/32 rue de Villiers - 92200 Levallois-Perret

(Acquis le 27/07/2016)

- **Type d'actif** : Commerce • **Surface** : 510 m²
- **Nombre de locataires** : 1 - BNP Paribas



Agence de Charenton-Le-Pont 144 rue de Paris - 94220 Charenton-Le-Pont

(Acquis le 27/07/2016)

- **Type d'actif** : Commerce • **Surface** : 2 333 m²
- **Nombre de locataires** : 1 - BNP Paribas

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de 970 745 € correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2016 des actifs de commerces acquis le 23 décembre 2015,
- à l'intégralité des loyers 2016 perçus par la SCI Immo Sport, détenant l'actif Décathlon,
- aux quotes-parts de loyer des agences bancaires, au titre de la période du 27 juillet au 31 décembre 2016.

En date du 31 décembre 2016, le taux de recouvrement des loyers 2016 de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99,92%.

Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par la SCPI est de 100 %.

Taux d'occupation

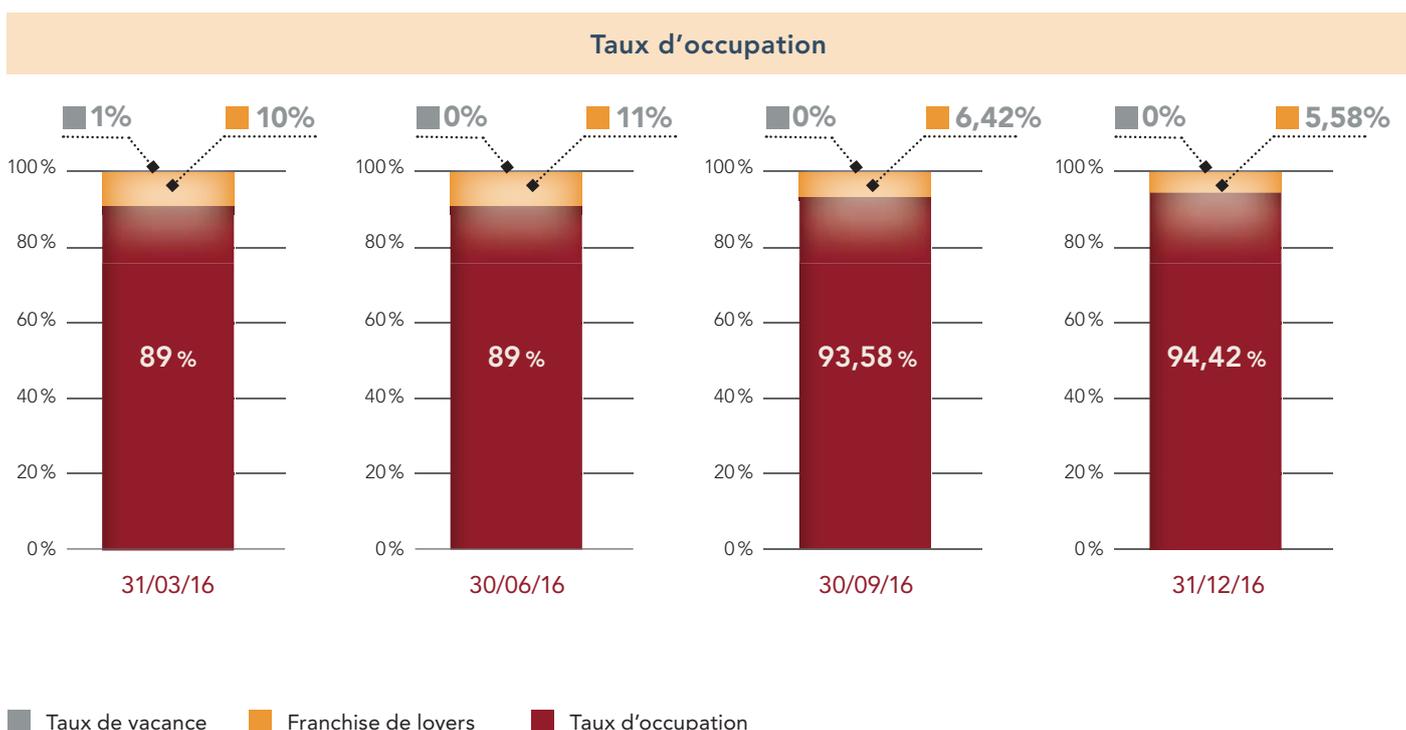
Le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 100% à fin 2016.

Le taux d'occupation financier global 2016 atteint 92,39% en raison des mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs. Suite à l'acquisition du portefeuille d'agences bancaires au mois de juillet 2016, ce taux d'occupation financier a enregistré une progression pour s'établir au 4^{ème} trimestre 2016 à 94,42%.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Le seul local vacant du portefeuille à fin 2015 (102 m² au sein du centre commercial de Lanta) a été commercialisé auprès d'un restaurateur (pizzeria). Le bail a pris effet en avril 2016.



Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Travaux sur le patrimoine

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

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

Au 31 décembre 2016, le plan de travaux des actifs est le suivant :

Plan Travaux gros entretien en €	
2017	2 600
2018	52 709
2019	4 800
2020	10 700
2021	30 808
Pour un total de	101 617

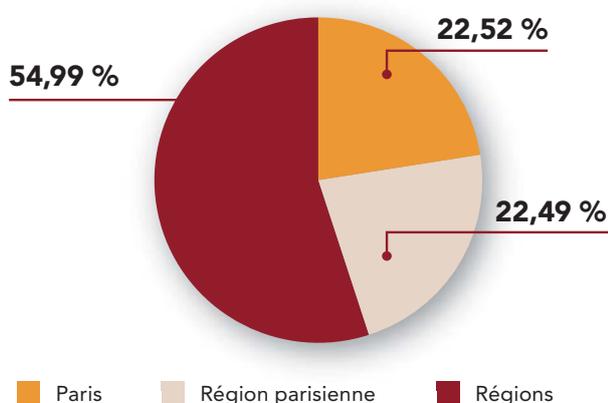
Ce plan glissant est révisé chaque année. Pour rappel, avant l'acquisition de la société par la SCPI Carac Perspectives Immo, la SCI Immo Sport avait réalisé en 2015 d'importants travaux d'extension du magasin Décathlon permettant d'augmenter la surface commerciale de 1 300 m² en réponse à la demande de la clientèle locale. Aucune restructuration lourde n'est actuellement prévue sur le patrimoine.

Répartition du patrimoine

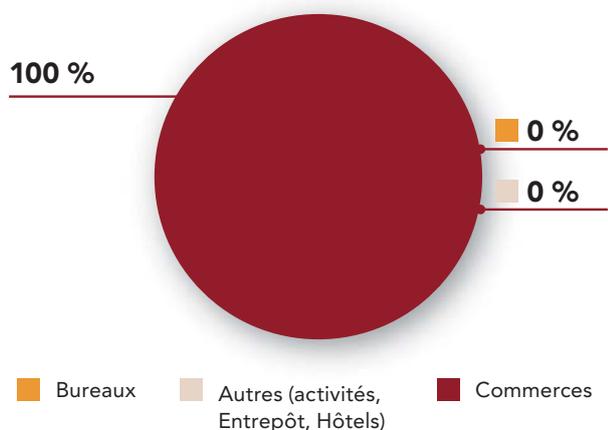
Au 31 décembre 2016, la SCPI Carac Perspectives Immo bénéficie d'une répartition géographique équilibrée entre Paris, Ile-de-France (45%) et les Régions (55%).

La répartition sectorielle de la SCPI Carac Perspectives Immo demeure concentrée à 100% sur des commerces de centre-ville, loués à des enseignes et commerces de proximité implantés depuis de nombreuses années, et de murs d'agences bancaires loués à BNP Paribas.

Répartition géographique



Répartition sectorielle



EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 26 novembre 2015, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2016, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 25 792 987,12 € hors droits.

VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

Valeur de réalisation

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

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

Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé à 200 €. Il 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 50 € 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.

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, soit 196 à la date du présent rapport.

Valeur comptable (en €)	31/12/2015	31/12/2016
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 569 626,74	24 765 278,62
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	100 312,23	11 656,69
Valeur comptable	12 669 938,97	24 776 935,31
Valeur comptable par part	186,62	182,72

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2015	31/12/2016
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	13 034 004,13	25 792 987,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	100 312,23	69 745,69
Valeur de réalisation	13 134 316,36	25 862 732,81
Valeur de réalisation par part	193,46	190,73

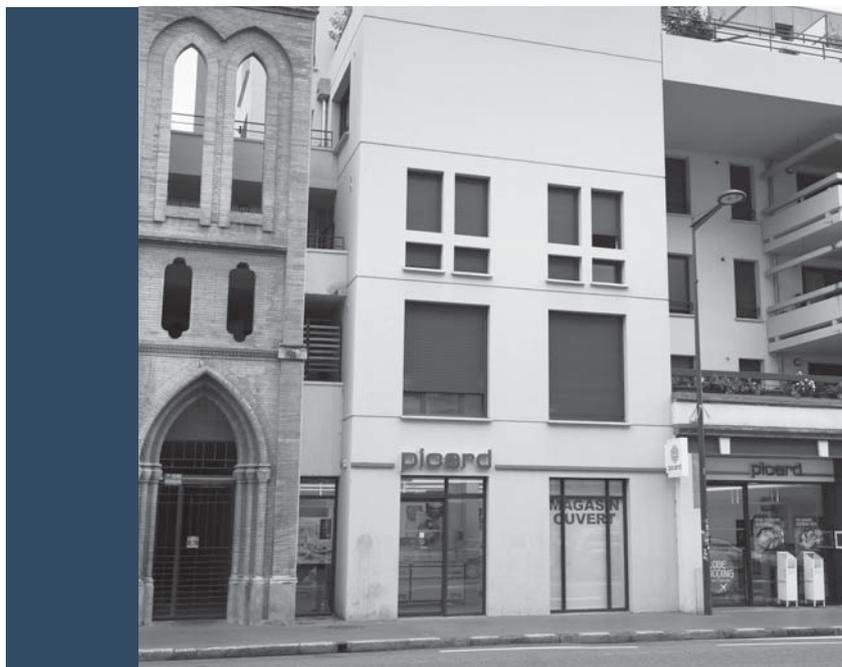
Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2015	31/12/2016
Valeur de réalisation	13 134 316,36	25 862 732,81
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	899 984,37	2 117 912,87
Commission de souscription	286 414,32	571 033,59
Valeur de reconstitution	14 320 716,04	28 551 679,27
Valeur de reconstitution par part	210,93	210,56

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, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 26/11/2015, 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.

Au 31 décembre 2016, la société n'a pas d'endettement.



PERFORMANCE

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende brut de 7,41 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 3,71%. Cette performance est notamment à mettre au regard du lancement récent de la société et qui demeure en phase de constitution de son patrimoine.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Distribution 2016	7,41 €
1 ^{er} Trimestre (Juillet 2016)	1,54 €
2 ^e Trimestre (Juillet 2016)	1,77 €
3 ^e Trimestre (Novembre 2016)	1,70 €
4 ^e Trimestre (Février 2016)	2,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,71%

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part (nombre de part moyen en jouissance sur l'exercice)	Exercice 2015		Exercice 2016	
	en €	En % du total des revenus	en €	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	0,10		5,92	
Produits financiers liés aux participations			4,42	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,05	
Total des revenus	0,10	100	10,39	100
CHARGES				
Commission de gestion	0,03	-	0,77	-
Autres frais de gestion	0,32	-	0,63	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,51	-
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,36	345,14	1,90	18,29
Charges financières	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	0,60	-
Sous-total CHARGES INTERNES	-	0,00	0,60	5,79
Total des charges	0,36	345,14	2,50	24,07
Résultat courant	- 0,25	- 245,14	7,89	75,93
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	- 7,70	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	7,70	-
Report à nouveau annuel	- 0,25	N/A	- 0,19	N/A
Report à nouveau cumulé	- 0,25	N/A	+ 0,01	N/A

EMPLOI DES FONDS (EN €)

	2015	2016	Variation
Sommes non investies à l'ouverture	-	117 648	117 648
Fonds collectés	13 578 400	13 541 000	- 37 400
Commission de souscription	- 271 568	- 270 820	748
Cessions d'immeubles	-	-	-
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Acquisitions d'immeubles	- 4 017 412	- 12 092 324	- 8 074 912
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- 8 552 086	-	8 552 086
Frais d'acquisition des immobilisations	- 619 685	- 1 181 675	- 561 989
Sommes non investies à la clôture	117 648	113 830	- 3 819

Taux
d'investissement
de la collecte nette
au 31/12/2016
de 99,15%

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI (EN €)

	31/12/2015	31/12/2016	Variation
Commission de souscription	271 568	270 784	- 0,29
Commission de gestion	2 334	73 996	3069,86
Commission d'acquisition ou de cession	188 833	217 662	15,27%
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	N/A
Commission de cession de parts sociales	-	-	N/A
Rémunérations de la Société de Gestion	462 735	562 442	21,55%
Autres frais d'acquisitions et de cessions	430 853	964 013	123,75
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	430 853	964 013	123,75
Honoraires de commissaires aux comptes	10 700	15 920	48,79
Autres honoraires	5 893	36 484	519,14
Autres frais	5 300	8 219	55,08
Frais généraux	21 893	60 623	176,91
Total des frais	915 480	1 587 078	73,36

Les rémunérations versées par la SCPI Carac Perspectives Immo à la société de gestion ATREAM 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 ;
- Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers.

Compléments d'information

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 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.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés ci-contre pour l'exercice 2016 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	556 798
Autres charges déductibles	- 152 809
Revenus ou déficits parts de SC	218 367
Revenu net	622 356
Revenu net par part	6,44
Personnes morales	
Bénéfice / perte comptable	762 118
Réintégration	169 244
Déductions	- 427 050
Résultat fiscal	504 312
Revenu net par part	5,22

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les 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.

Informations sur les délais de paiement				
En euros TTC	Exercice 2015		Exercice 2016	
	Valeur	%	Valeur	%
Échéances à 45 jours ou moins	15 260	4	8 340	4
Échéances à 60 jours ou moins	0	0	0	0
Échéances à plus de 60 jours fin de mois	0	0	0	0
Échéances indéterminées - FNP	410 685	96	188 452	96
Total dettes fournisseurs	425 945	100	196 792	100
Dont :				
dettes échues	0	0	0	0
dettes à échoir	425 945	100	196 792	100

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

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM). La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, l'exploitant/locataire dans le cadre des opérations de Sale & Lease Back, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 30% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

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

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

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 12 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

Rémunération du personnel de la Société de Gestion

	Nbre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel ATREAM	12 ETP	1 227 743,02	504 127,38	1 731 870,40

CONTRÔLE INTERNE

Le Président d'ATREAM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d'ATREAM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

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

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

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

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

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, pris 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.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Rapport Spécial de la Société de Gestion

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Chers associés,

Lors de la prochaine Assemblée Générale, nous soumettrons à votre approbation un projet d'augmentation du capital social maximum de la SCPI.

Pour rappel, le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est actuellement fixé à 37 500 000,00€ et il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital maximum statutaire.

Nous vous proposons d'augmenter ce capital social maximum pour le porter à 75 000 000 €.

Si vous l'acceptez, nous vous demanderons de bien vouloir modifier corrélativement les Statuts de la SCPI.

La Société de Gestion

ATREAM, représentée par M. Pascal SAVARY

Rapport du Conseil de Surveillance



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 2016, 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 les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

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

Conseil de Surveillance

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2016.

Capital et marché des parts

La SCPI Carac Perspectives Immo a enregistré une collecte totale de 13 541 000 €, correspondant à 67 892 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

En date du 27 juillet 2016, votre SCPI a acquis 7 agences bancaires BNP Paribas pour un montant total acte en main de 13,02 M€. L'acquisition de ce portefeuille, intégralement loué à un preneur de premier rang, a renforcé la pérennité des revenus locatifs de la SCPI et a permis de poursuivre la mutualisation du risque locatif et de bénéficier d'une répartition géographique équilibrée entre l'Île-de-France et les régions.

Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 92,39% en lien avec les mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs.

Valeurs de la société

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

Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 762 118 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition du portefeuille d'agences bancaires. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2016 à hauteur de 7,41 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 3,71%.

Perspectives 2017

L'année 2017 sera consacrée à la poursuite de la politique d'investissement avec l'acquisition d'un actif de bureau, permettant d'améliorer la diversification sectorielle (typologie d'actif) du portefeuille.

Sur la base du patrimoine existant, la Société de Gestion prévoit une distribution 2017 estimée à près de 7,60 € par part.

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 détaillés dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Assemblée générale extraordinaire

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital social maximum de la SCPI pour le porter de 37 500 000 € à 75 000 000 €. Cette augmentation permettra d'augmenter le potentiel de collecte de votre SCPI pour réaliser de nouveaux investissements. Les résolutions soumises à votre approbation sur ce sujet n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver.

Projets de résolution

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble. Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Président du Conseil de Surveillance,
Mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance Carac, représentée par Monsieur Claude Tarall

Rapports du Commissaire aux Comptes



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par l'expert immobilier indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert immobilier indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note intitulée « Changement de méthodes comptables » de l'annexe qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de l'application du règlement de l'ANC n°2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le vendredi 15 juin 2017,
Le Commissaire aux comptes

M A Z A R S
GILLES MAGNAN

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

Aux associés,

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'attache 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.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, 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.

Commission de souscription (statutaire) :

L'article XIX des statuts de la SCPI Carac Perspectives Immo prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription d'un taux maximum de 2% HT (2,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à la CARAC, ou une de ses filiales, en sa qualité de sponsor de la Société. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 270 820 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

Commission de gestion (statutaire) :

L'article XIX des statuts de la SCPI Carac Perspectives Immo prévoit pour la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux, compte tenu des frais fixes, est dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement et indirectement par la Société SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO :

Commission de gestion				
Assiette	Valeur du patrimoine (en millions d'€)			
	Jusqu'à 19,99M€	Entre 20 et 39,99 M€	Entre 40 et 49,99 M€	50 M€ et au-delà
Produits locatifs hors taxes encaissés + Produits financiers nets, directs et indirects	14,00 % HT	12,00 % HT	11,00 % HT	10,00 % HT
	16,80 % TTC*	14,40 % TTC*	13,20 % TTC*	12,00 % TTC*

* au taux de TVA en vigueur

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 73 996 € au titre de cette commission.

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

L'article XIX 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 Société
- à 0,15% 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 Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 270 784 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

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 XIX 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 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI. Commission de cession de parts sociales (statutaire) : L'article XIX 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 1^{er} 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, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des présents Statuts, calculée au taux de 6,25% HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2016, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le vendredi 15 juin 2017,
Le Commissaire aux comptes

M A Z A R S
GILLES MAGNAN

Comptes annuels au 31 décembre 2016



Comptes annuels au 31 décembre 2016

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

En euros	Exercice 2015		Exercice 2016	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	4 017 412,00	4 380 000,00	16 109 736,00	16 820 000,00
Terrains et constructions locatives	4 017 412,00	4 380 000,00	16 109 736,00	16 820 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	- 58 089,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	0,00	0,00	- 58 089,00	0,00
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	8 306 620,75	8 408 410,14	8 305 156,75	8 622 601,25
Immobilisations financières contrôlées	8 306 620,75	8 408 410,14	8 305 156,75	8 622 601,25
Total I (Placements immobiliers)	12 324 032,75	12 788 410,14	24 356 803,75	25 442 601,25
Immobilisations financières	245 593,99	245 593,99	350 385,87	350 385,87
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	245 593,99	245 593,99	350 385,87	350 385,87
Total II (Immobilisations financières)	245 593,99	245 593,99	350 385,87	350 385,87
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Créances	160 668,43	160 668,43	222 456,12	222 456,12
Locataires et comptes rattachés	-	-	23 469,22	23 469,22
Autres créances	160 668,43	160 668,43	198 986,90	198 986,90
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	442 255,88	442 255,88	592 158,97	592 158,97
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	442 255,88	442 255,88	592 158,97	592 158,97
Total III (Actifs d'exploitation)	602 924,31	602 924,31	814 615,09	814 615,09
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	- 502 612,08	- 502 612,08	- 744 869,40	- 744 869,40
Dettes financières	- 15 841,11	- 15 841,11	- 184 704,10	- 184 704,10
Dettes d'exploitation	- 425 945,43	- 425 945,43	- 196 792,45	- 196 792,45
Dettes diverses	- 60 825,54	- 60 825,54	- 363 372,85	- 363 372,85
Total IV (Passifs d'exploitation)	- 502 612,08	- 502 612,08	- 744 869,40	- 744 869,40
Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
Total V (comptes de régularisation)	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables (i+ii+iii+iv+v)	12 669 938,97	-	24 776 935,31	-
Valeur estimée du patrimoine	-	13 134 316,36	-	25 862 732,81

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016

En euros	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	10 183 800,00	-	10 155 750,00	20 339 550,00
Capital en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Prime d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	3 394 600,00	-	3 385 250,00	6 779 850,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 891 253,39	-	- 1 452 494,52	- 2 343 747,91
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00	-	-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	-	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	-	-	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	-	-	0,00
Réserves	0,00	-	-	0,00
Report à nouveau	0,00	- 17 207,64	-	- 17 207,64
Résultat de l'exercice	- 17 207,64	- 17 207,64	762 118,28	762 118,28
Acomptes sur distribution	0,00	-	- 743 627,42	- 743 627,42
Total Général	12 669 938,97	0,00	12 106 996,34	24 776 935,31

**COMPTE DE RÉSULTAT AU
31 DÉCEMBRE 2016**

	31/12/2015	31/12/2016
Produits immobiliers (I)	6 891,00	1 111 169,40
Loyers	6 891,00	571 516,97
Charges facturées	0,00	112 598,94
Produits des participations contrôlées	0,00	427 050,00
Produits annexes	0,00	3,49
Charges de l'activité immobilière (II)	0,00	219 676,99
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	112 598,94
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	10 845,43
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00	58 089,00
Autres charges immobilières	0,00	38 143,62
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	6 891,00	891 492,41
Produits d'exploitation (I)	891 253,39	1 452 494,52
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	891 253,39	1 452 494,52
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00
Charges d'exploitation (II)	915 480,41	1 587 078,72
Commissions de la société de gestion	2 334,36	73 995,97
Charges d'exploitation de la société	21 892,66	52 404,06
Diverses charges d'exploitation	0,00	8 220,17
Commission de souscription	271 568,00	270 784,00
Frais d'acquisitions	619 685,39	1 181 674,52
Dépréciation des créances douteuses	0,00	0,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 24 227,02	- 134 584,20
Produits financiers (I)	128,38	5 210,07
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	128,38	5 210,07
Autres produits financiers	0,00	0,00
Charges financières (II)		
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Résultat financier C = (I-II)	128,38	5 210,07
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)	- 17 207,64	762 118,28

FAITS SIGNIFICATIFS 2016

Acquisitions

En date du 27 juillet 2016, la société a procédé à l'acquisition de sept actifs immobiliers.

Changement de méthodes comptables

Suite à la publication du règlement de l'ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, la société a procédé aux changements de méthodes comptables requis pour l'application de ce règlement, notamment concernant la provision pour gros entretien. Aucun impact significatif de ce changement de plan comptable n'a été constaté dans les comptes au 31 décembre 2016.

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 2016 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 1er 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 OPCIL 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 OPCIL 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 ...).

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 France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 26 novembre 2015.

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.

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 euros	Exercice 2015		Exercice 2016	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	4 017 412,00	4 380 000,00	16 109 736,00	16 820 000,00
Commerces	4 017 412,00	4 380 000,00	16 109 736,00	16 820 000,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations contrôlées	8 552 214,74	8 654 004,13	8 655 542,62	8 972 987,12
SCI Immo Sport	8 306 620,75	8 408 410,14	8 305 156,75	8 622 601,25
Compte courant SCI Immo Sport	245 593,99	245 593,99	350 385,87	350 385,87
Total placements immobiliers	12 569 626,74	13 034 004,13	24 765 278,62	25 792 987,12

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Actifs	Adresse des immeubles	Détention	Typologie	Surface (en m2)	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagement réalisés
Saint-Michel	16 Grande Rue St-Michel Toulouse	Directe	Commerce	603	23/12/15	100,00%	1 838 681	65 454	0
Lanta	1 Route de Caraman Lanta	Directe	Commerce	2 728	23/12/15	100,00%	1 518 731	137 033	0
Blagnac	Place de Catalogne Blagnac	Directe	Commerce	421	23/12/15	100,00%	660 000	60 098	0
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Directe	Commerce	174	27/07/16	100,00%	1 042 460	104 240	0
Agence Hendaye	4 Rue d'Aizpardi 64700 Hendaye	Directe	Commerce	341	27/07/16	100,00%	333 496	35 967	0
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Directe	Commerce	510	27/07/16	100,00%	2 576 813	247 672	0
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Directe	Commerce	147	27/07/16	100,00%	928 254	101 072	0
Agence Montpellier	1 Boulevard Victor Hugo 34000 Montpellier	Directe	Commerce	340	27/07/16	100,00%	289 986	31 958	0
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Directe	Commerce	585	27/07/16	100,00%	5 715 517	541 261	0
Agence Rueil-Malmaison	10 Bd du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Directe	Commerce	236	27/07/16	100,00%	1 205 798	119 506	0
Sous-total détention directe				6 084			16 109 736	1 444 260	0
SCI Immo Sport	2 boulevard d'Arcole Toulouse	Indirecte	Commerce	4 487	23/12/15	99,34%	8 305 157	357 100	0
Sous-total détention indirecte				4 487	23/12/15	99,34%	8 305 157	357 100	0
Total				10 571			24 414 893	1 801 360	0

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (EN €)

(En euros)	2015	2016
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	0	4 017 412
Acquisition Saint-Michel - 16 Grande Rue Saint Michel, Toulouse	1 838 681	-
Acquisition Lanta - 1 Route de Caraman, Lanta	1 518 731	-
Acquisition Blagnac - Place de Catalogne, Blagnac	660 000	-
Acquisition Agence Charenton-le-Pont 144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	-	1 042 460
Acquisition Agence Hendaye 4 Rue d'Aizpurdi 64700 Hendaye	-	333 496
Acquisition Agence Levallois-Perret 26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	-	2 576 813
Acquisition Agence Levallois-Perret 9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	-	928 254
Acquisition Agence Montpellier 1 Boulevard Victor Hugo 34000 Montpellier	-	289 986
Acquisition Agence Paris 5 Rue de la Pompe 75016 Paris	-	5 715 517
Acquisition Agence Rueil-Malmaison 10 Boulevard du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	-	1 205 798
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	4 017 412	16 109 736
Participations contrôlées au début de l'exercice	0	8 306 621
Acquisition parts de la SCI Immo Sport	3 306 611	- 1 464
Augmentation de capital SCI Immo Sport	5 000 010	0
Participations contrôlées à la fin de l'exercice	8 306 621	8 305 157
Avances en compte courant au début de l'exercice	0	245 594
Compte courant SCI Immo Sport	245 594	104 792
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	245 594	350 386
Total placements immobiliers	12 569 627	24 765 279

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Détail des créances	31/12/15	31/12/16
Créances locataires	-	15 607,13
Factures à établir locataires	-	7 862,09
Créances douteuses	-	-
Sous-total créances locataires	0,00	23 469,22
Etat et autres collectivités	119 665,37	127 428,86
Autres débiteurs	41 003,06	17 183,29
Syndics et administrateurs de bien	-	54 374,75
Charges constatées d'avance	-	-
Sous-total autres créances	160 668,43	198 986,90
Total des créances	160 668,43	222 456,12

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions	31/12/15	Dotation	Reprise	31/12/16
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	0,00	58 089,00	0,00	58 089,00
Provision pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour créances douteuses	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total provisions	0,00	58 089,00	0,00	58 089,00
Total	0,00	58 089,00	0,00	58 089,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/15	31/12/16
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Locataires créditeurs	-	-
Dépôt de garantie reçus	15 841,11	184 704,10
Fournisseurs et comptes rattachés	425 945,43	112 373,34
Etats et autres collectivités	27 314,53	54 374,75
Autres créditeurs	33 511,01	67 984,41
Produits constatés d'avance	-	-
Sous-total autres dettes	502 612,08	419 436,60
Total des dettes	502 612,08	419 436,60

Détail des emprunts

La société n'a contracté aucun emprunt.

Capitaux propres

La perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015 a été affectée en totalité au report à nouveau, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du 3 juin 2016.

Résultat financier

Le résultat financier est uniquement composé de la rémunération du compte courant consenti à la SCI Immo Sport par la société.

Résultat exceptionnel

Néant

Engagements donnés ou reçus

Engagement reçu : Garantie de passif donnée par le vendeur des parts de la SCI Immo Sport jusqu'au 31 décembre 2018.

Projet des résolutions



Projet des résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
MIXTE DU 30 JUIN 2017

ORDRE DU JOUR

A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2016,
- Lecture du rapport du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2016 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 en 2016 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2016,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de gestion,
- Lecture du rapport du Conseil de surveillance,
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article VII des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos 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.

2^{ème} 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.

3^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 762 118,28 €,
- diminué du report à nouveau antérieur négatif de 17 207,64 €,

constitue un bénéfice distribuable de 744 910,64 € et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 743 627,42 €, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- au compte de « report à nouveau » à hauteur de 1 283,22 €.

4^{ème} résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 24 776 935,31 €,
soit 182,72 € par part,
- valeur de réalisation : 25 862 732,81 €,
soit 190,73 € par part,
- valeur de reconstitution : 28 551 679,27 €,
soit 210,56 € par part.

5^{ème} résolution : 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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

6^{ème} résolution : Augmentation du capital social maximum

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance décide d'augmenter le capital social maximum statutaire pour le porter de 37 500 000 € à 75 000 000 €, et de modifier en conséquence l'article VII des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Article VII : Capital Social Maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à soixante-quinze millions euros (75.000.000,00 €). Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital maximum statutaire.

7^{ème} résolution : Pouvoirs en vue des 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.

SCPI CARAC
PERSPECTIVES
IMMO





ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 250 000 euros.
503 740 433 RCS NANTERRE.
Agréée par l'AMF en qualité de
Société de Gestion de portefeuille
le 15 avril 2013 sous le numéro
GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
14 rue Avaulée
92240 MALAKOFF
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com