

Rapport annuel

2017



Société Civile
de Placement Immobilier
Siège social :
153, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
815 266 317 R.C.S. Paris

SCPI CARAC
PERSPECTIVES
IMMO

 Atream

Avant-propos



Chers Associés,

Au 31 décembre 2017, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son second exercice social.

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.

Fort 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 de nouveau doublé sa capitalisation sur l'année 2017 en enregistrant une collecte nette de 31,4 millions

d'euros. Cette collecte a été totalement investie au travers de deux immeubles situés à Bordeaux et Malakoff et de parts sociales de la SCI Woodparc à hauteur de 30%, portant ainsi le nombre d'actifs immobiliers détenus de 11 à 14 à la clôture.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est intégralement loué et a permis la distribution de revenus à hauteur de 8,46 euros par part en pleine jouissance sur l'année 2017 correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché 4,23%.

Chaque trimestre, nous vous informerons de l'actualité de la SCPI Carac Perspectives Immo et de poursuite 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

Chiffre clés	6
Le marché des SCPI d'entreprise	7
Le marché de l'immobilier	9
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	26
Comptes annuels	31
Projet des Résolutions	39

Classification

SCPI à capital variable

Siège social

153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

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. Paris

Durée de la SCPI

99 ans

Capital maximum statuaire

75 000 000 €



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.

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 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS. Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-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 2017

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	200,00 €	10 Associés  292 522 parts	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice		
Valeur de retrait	196,00 €		156 925 parts		
Valeur de réalisation	189,27 €				
Valeur de reconstitution	210,09 €				
Capital social	43 878 300 €	Capitalisation	58 504 400 €	Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles		14	Loyers encaissés
Surface totale	20 642 m²	Taux d'occupation financier	91,89 %
Surface vacante	0 m²	Taux d'occupation physique	100 %
			1 641 561 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2017	8,46 €
Taux de distribution sur valeur de marché	4,23%

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	1 845 689 €
dont loyers	960 389 €
Résultat	1 552 433 €
Résultat par part*	8,69 €
Placements immobiliers	55 297 588 €
Capitaux propres	55 485 144 €

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

Le marché des SCPI d'entreprise



Le marché des SCPI d'entreprise

Collecte nette¹

Avec un total supérieur à 6 milliards d'euros, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,3 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,7 milliards €).

Actif global¹

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards d'euros, soit une augmentation de 18,1% par rapport à la fin 2016.

Performances¹

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,64% en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79%) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (- 3,28%). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78% par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017

	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 234	3 206	-0,9%
SCPI Commerces	977	971	-0,6%
SCPI Spécialisées	583	1 079	+85,1%
SCPI Diversifiées	455	791	+73,6%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	5 250	6 047	+15,2%

Performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017

	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2016	2017	2016	2017
SCPI Bureaux	4,56%	4,33%	+2,7%	+2,0%
SCPI Commerces	4,77%	4,56%	+1,4%	+0,5%
SCPI Spécialisées	5,07%	4,94%	+0,3%	+2,3%
SCPI Diversifiées	5,02%	5,02%	-0,8%	+2,2%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	4,64%	4,43%	+2,2%	+1,8%

Le marché de l'immobilier



Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Sur l'ensemble de l'année 2017, l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, services, locaux d'activité et logistique) a atteint un volume de 26,1 milliards d'euros (source Cushman&Wakefield). Ce volume élevé (+39% par rapport à la moyenne décennale) se rapproche de celui de l'année 2016 sans toutefois réussir à l'égaliser (-3%). La forte accélération des investissements au cours du 4^e trimestre (+15% par rapport au 4T 2016), n'a pas suffi à rattraper le retard constaté à la fin du 3T 2017.

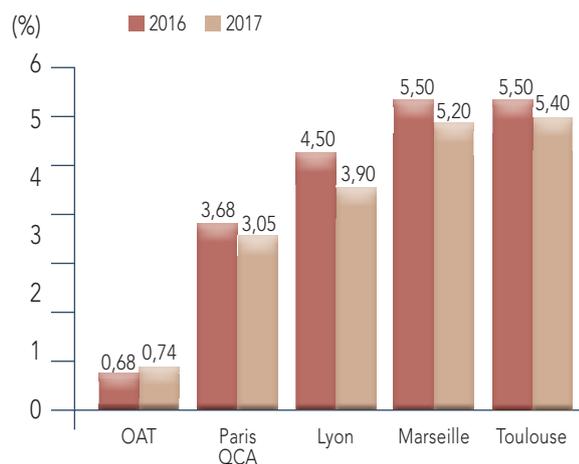
L'année 2017 a été marquée par les méga-transactions (>200 M€). Ces transactions totalisent un volume d'investissement de 9,4 milliards d'euros (niveau non-égalé depuis 2007 – 10,1 milliards) soit 36% du marché immobilier d'entreprise. Ce segment des méga-transactions a été porté notamment par la vente de plusieurs tours à la Défense : Cœur Défense, tour Helka, les immeubles Palatin II et III. En régions, la plus importante transaction a porté sur la vente du centre commercial « Place des Halles » à Strasbourg.

A l'instar de 2016, les fondamentaux du marché immobilier restent inchangés. Les bureaux restent la classe d'actifs privilégiés des investisseurs, ce segment aura enregistré un volume d'investissement de 19 milliards d'euros soit 70% du marché. L'équilibre géographique demeure stable et respecte le ratio 80/20 entre l'Ile-de-France et les régions.

Le marché régional en 2017 a été dominé par trois régions : la région Auvergne-Rhône-Alpes cumulant un montant d'investissement de 930 millions d'euros (20% du marché régional), la région Grand-Est, qui a enregistré un niveau record de 680 millions d'euros (trois fois supérieur à la moyenne décennale) suite à la cession des deux grands centres commerciaux à Nancy et Strasbourg, et la région PACA avec un niveau d'engagements de 650 millions d'euros, la cession des Docks de Marseille pour 230 millions d'euros ayant constitué la principale transaction de cette année en région. L'investissement en commerce est en léger retrait sur la période, malgré l'attrait des investisseurs pour cette typologie d'actifs, et totalise, pour l'année 2017, un volume de 3,6 milliards d'euros. Le ralentissement des volumes investis est lié à un ajustement du marché, qui, entre 2014 et 2016, a été marqué par d'importantes transactions.

Dans un environnement marqué par des taux d'intérêts bas et un afflux important de capitaux, les taux « prime » ont continué à se compresser en 2017 en Ile-de-France comme en régions. A fin décembre, le taux « prime » pour des actifs de bureaux s'établit à 3,0% pour Paris QCA (vs. 3,15% un an plus tôt).

Compte tenu du déséquilibre entre l'offre et la demande, les taux « prime » devraient à minima se maintenir aux niveaux actuels voire se compresser encore de quelques dizaines de points.



MARCHÉ LOCATIF EN ILE-DE-FRANCE

En Ile-de-France, la demande placée en 2017 s'établit à 2,6 millions de m² en progression de +8% par rapport à 2016 (source JLL). Le marché a enregistré une très forte progression de la demande placée sur les grande surfaces (>5 000m²) : +27%. Une partie du stock immédiat a été absorbé et s'établit à 3,4 millions de m² soit un taux de vacance de 6,4%.

Les valeurs locatives prime sont restées stables en 2017 : 775 €/m² dans le QCA (vs. 765 €/m²) et 510 €/m² à la Défense (vs. 515 €/m²).

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

En régions, les volumes placés affichent un record absolu de 1,5 million de m² (+7% par rapport à 2016 - (source JLL). A l'instar du marché francilien, le dynamisme du marché en régions a été porté par le segment des grandes transactions (>5 000 m²) qui ont représenté 20% du volume. Du côté de l'offre immédiate, le stock s'est légèrement réduit à 1,8 million de m² soit un taux de vacance moyen en régions de 5%. Les valeurs locatives des immeubles prime et neufs ont progressé en 2017 (320 €/m² à Marseille, 300 €/m² à Lyon ou encore 200 €/m² à Lille, Bordeaux et Nice) en raison de la rareté des produits neufs (15% de l'offre immédiate). En revanche, les loyers des immeubles de seconde main sont restés plutôt stables voire ont baissé sur les marchés présentant un excès d'offre.

Rapport de la Société de Gestion



Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION

L'année 2017 a été marquée par la distribution des revenus à hauteur de 8,46 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,23%, et par une collecte totale de 31,39 m€, doublant ainsi la capitalisation de la société. Pour rappel, en 2016, la société avait distribué des revenus à hauteur de 7,41€ par part correspondant à un taux de distribution de 3,71% et avait également doublé sa capitalisation avec une collecte de 13,54 m€.

Fort de cette collecte, la SCPI Carac Perspectives Immo a acquis, en date du 19 juillet 2017, un immeuble de bureaux situé en centre-ville de Bordeaux pour 12,0 m€. AEM, constituant le premier actif de bureaux de la SCPI. La SCPI a poursuivi ses investissements avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Malakoff le 6 décembre 2017 pour 7,5 m€ AEM au travers de sa filiale SCI Immo Sport ainsi que 30% des parts sociales de la SCI Woodparc détenant un immeuble de bureaux situé à Toulouse d'une valeur globale de 33,3 m€.

Ces acquisitions ont permis à la SCPI de diversifier l'allocation sectorielle de son patrimoine et de poursuivre sa politique d'investissement en privilégiant la qualité des emplacements fonciers ainsi que la solvabilité des locataires.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2018

A patrimoine et activité constants, le montant prévisionnel de la distribution 2018 est estimé à près de 8,00 par part.

La SCPI Carac Perspectives Immo poursuivra la mise en œuvre de sa politique d'investissement au cours de l'année 2018. Cette dernière s'est notamment traduite l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt, le 22 mars 2018 pour un montant de 10,2 millions d'euros AEM.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

L'ouverture du capital au public 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 2017, 156 925 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

Marché des parts	2015	2016	2017
Souscriptions de la période en €	13 578 400 €	13 541 000 €	31 385 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	67 892	67 705	156 925
Nombre total de parts fin de période	67 892	135 597	292 522
Montant nominal souscrit	10 183 800 €	10 155 750 €	23 538 750 €
Prime d'émission souscrite	3 394 600 €	3 385 250 €	7 846 250 €
Nombre de retraits sur la période	0 €	0 €	0 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Nombre de parts moyen de la période	5 067	96 612	178 610

Pour rappel, suite aux décisions de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2017, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 75 000 000 €, divisé en 500 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 150 €.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Carac Perspectives Immo a acquis trois immeubles de bureaux au cours de l'exercice dont deux au travers de sa filiale SCI Immo Sport et un par l'acquisition de 30% des parts sociales de la SCI Woodparc.

La SCI Woodparc a été acquise conjointement avec l'OPCI Capitole (elle-même détentrice du solde de 70% des parts sociales), société également gérée par Astream.

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. Toutefois, la vente des deux agences bancaires situées en région (Montpellier et Hendaye) est intervenue le 26 avril 2018 au prix de 900 000 € net vendeur.

La plus-value nette de cette vente s'établit à 122 600 €.



Bordeaux - Ravezies

(Acquis le 19/07/2016)

- **Adresse** : 6 place Ravezies - 33300 Bordeaux
- **Type d'actif** : Bureaux
- **Surface** : 4 366,5 m²



Malakoff - Le Pyramide

(Acquis le 06/12/2017)

- **Adresse** : 36-33 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff
- **Type d'actif** : Bureaux
- **Surface** : 1 889 m²



Toulouse - Woodparc (30%)

(Acquis le 13/12/2017)

- **Adresse** : 4 rue Claude-Marie Perroud - 31400 Toulouse
- **Type d'actif** : Bureaux
- **Surface** : 12 719 m²

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de 1 641 561 € correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2017 des actifs détenus en direct par la SCPI,
- à l'intégralité des loyers 2017 perçus par la SCI Immo Sport, correspondant aux loyers qu'elle a perçus sur les actifs Décathlon, Ravezies (à partir du 19 juillet) et Le Pyramide (à partir du 6 décembre),
- à 30% de la quote-part des loyers 2017 perçus par la SCI Woodparc pour la période du 13 au 31 décembre.

En date du 31 décembre 2017, le taux de recouvrement des loyers 2017 de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99,43%.

Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2017, 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 2017.

Le taux d'occupation financier global 2017 atteint 91,89% en raison des mesures d'accompagnement accordées à certains preneurs. Ce taux a progressé au cours de l'année en raison des mesures accompagnements accordées aux locataires des actifs acquis en cours d'année (Ravezies, Malakoff et Woodparc).

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

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

Taux d'occupation



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 2017, le plan de travaux des actifs est le suivant :

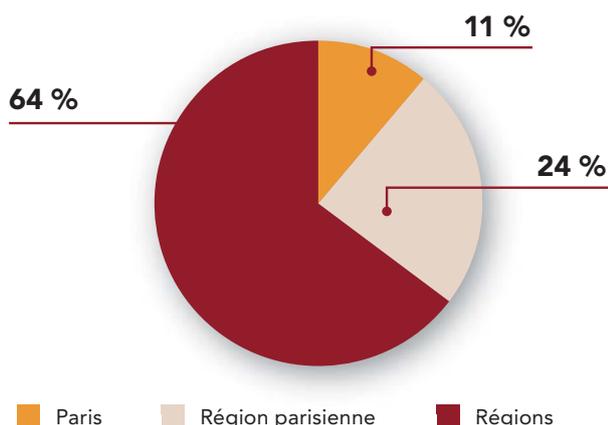
Plan Travaux gros entretien en €	
2018	52 709
2019	4 800
2020	10 700
2021	30 808
2022	10 808
Pour un total de	109 825

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.

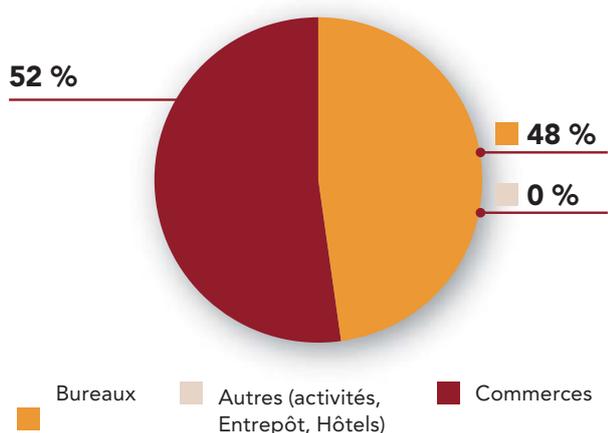
Répartition du patrimoine

Suite aux acquisitions des immeubles de bureaux à Bordeaux et Malakoff et de la participation dans la SCI Woodparc détenant un immeuble de bureaux à Toulouse, le portefeuille présente une allocation géographique et sectorielle de son portefeuille diversifiée et équilibrée entre Paris & Île-de-France (35%) et les régions (64%) et entre bureaux (52%) et locaux commerciaux de centre-ville (48%).

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 2017, 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 54 736 099 € hors droits.

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 2017, la société n'a pas d'endettement.

VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

Valeur comptable

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

Valeur comptable (en €)	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 569 626,74	24 765 278,62	55 377 641,86
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	100 312,23	11 656,69	107 501,71
Valeur comptable	12 669 938,97	24 776 935,31	55 485 143,57
Valeur comptable par part	186,62	182,72	189,68

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 (en €)	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	13 034 004,13	25 792 987,12	55 178 922,40
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	100 312,23	69 745,69	187 555,62
Valeur de réalisation	13 134 316,36	25 862 732,81	55 366 478,02
Valeur de réalisation par part	193,46	190,73	189,27

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 (en €)	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Valeur de réalisation	13 134 316,36	25 862 732,81	55 366 478,02
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	899 984,37	2 117 912,87	4 861 334,00
Commission de souscription	286 414,32	571 033,59	1 229 139,02
Valeur de reconstitution	14 320 716,04	28 551 679,27	61 456 951,04
Valeur de reconstitution par part	210,93	210,56	210,09

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.

PERFORMANCE

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende brut de 8,46 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,23% en 2017.

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.



Distributions	2016	2017
1 ^{er} Trimestre	1,54 €	1,88 €
2 ^e Trimestre	1,77 €	1,82 €
3 ^e Trimestre	1,70 €	2,50 €
4 ^e Trimestre	2,40 €	2,26 €
Total de la distribution	7,41 €	8,46 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,71%	4,23%

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur l'exercice	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus	En € par part	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	0,10	98%	5,92	80%	5,38	52%
Produits financiers liés aux participations	-	0%	4,42	60%	4,95	48%
Produits financiers avant PFNL*	0,00	2%	0,05	1%	-	0%
Total des revenus	0,10	100%	10,39	100%	10,33	100%
CHARGES						
Commission de gestion	0,03	33%	0,77	10%	0,70	7%
Autres frais de gestion	0,32	312%	0,63	8%	0,33	3%
Charges locatives non récupérées	-	0%	0,51	7%	0,48	5%
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,36	345%	1,90	26%	1,52	15%
Charges financières	-	0%	-	0%	-	0%
Amortissement net	-	0%	-	0%	-	0%
Provisions nettes	-	0%	0,60	8%	0,12	1%
Sous-total CHARGES INTERNES	-	0%	0,60	8%	0,12	1%
Total des charges	0,36	345%	2,50	34%	1,64	16%
Résultat courant	-0,25	-245%	7,89	107%	8,69	84%
dont :						
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire et prélèvements sociaux	-	0%	7,70	104%	7,82	76%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	0%	7,70	104%	7,82	76%
Report à nouveau annuel	-0,25	-245%	-0,19	-3%	0,88	8%
Report à nouveau cumulé	-0,25	-245%	0,01	0%	0,88	9%

*Prélèvements libératoires et prélèvements sociaux

EMPLOI DES FONDS (EN €)

	2015	2016	2017
Sommes non investies à l'ouverture	-	117 648	113 830
Fonds collectés	13 578 400	13 541 000	31 385 000
Commission de souscription	- 271 568	- 270 820	-627 700
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	-
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- 8 552 086	-	- 30 565 394
Frais d'acquisition des immobilisations	- 619 685	- 1 181 675	- 205 522
Sommes non investies à la clôture	117 648	113 830	- 13 616

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2017 de 100,04%

FRAIS SUPPORTÉS

Frais supportés	31/12/2016			31/12/2017		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	270 784	0	270 784	627 700	0	627 700
Commission de gestion	73 996	52 000	125 996	125 441	75 982	201 423
Commission d'acquisition ou de cession	217 662	0	217 662	180 090	273 720	453 810
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	0	0	0	0	0	0
Commission de cession de parts sociales	0	0	0	0	0	0
Rémunérations de la Société de Gestion	562 442	52 000	614 442	933 231	349 702	1 282 933
Autres frais d'acquisitions et de cessions	964 013	0	964 013	23 794	1 309 635	1 333 429
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	964 013	0	964 013	23 794	1 309 635	1 333 429
Honoraires de commissaires aux comptes	15 920	0	15 920	15 920	0	15 920
Autres honoraires	36 484	9 176	45 660	46 916	10 595	57 511
Autres frais	8 219	1 262	9 482	14 152	4 562	18 713
Frais généraux	60 623	10 438	71 062	76 988	15 156	92 144
Total des frais	1 587 078	62 438	1 649 516	1 034 013	1 674 493	2 708 506

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'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. Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	1 027 309
Autres charges déductibles	- 299 024
Revenus ou déficits parts de SC	1 314 489
Revenu net	2 042 774
Revenu net par part	11,44
Personnes morales	
Bénéfice / perte comptable	1 552 433
Réintégration	251 639
Déductions	- 783 971
Résultat fiscal	1 020 101
Revenu net par part	3,49

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2017 et d'impôt sur la fortune immobilière 2018 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

VALEUR IFI

(en €)	01/01/2018
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	196,00 €
Valeur IFI - Résident	190,04 €
Valeur IFI - Non résident	190,04 €

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	0					18	0					274
Montant total des factures concernées	0 €	168 841 €	3 698 €	0 €	-66 €	172 473 €	0 €	7 181 €	22 215 €	8 987 €	2 138 €	40 521 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0%	25%	1%	0%	0%	16%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0%	1%	2%	1%	0%	3%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues				0							0	
Montant total des factures exclues				0 €							0 €	
(C) Délais de paiement de référence utilisés												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

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.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 16,17 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	16,17 ETP	1 535 451,58	656 729,91	2 192 181,49

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.

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 délégué du contrôle interne. Le délégué 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 75.000.000 € et il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital maximum statutaire.

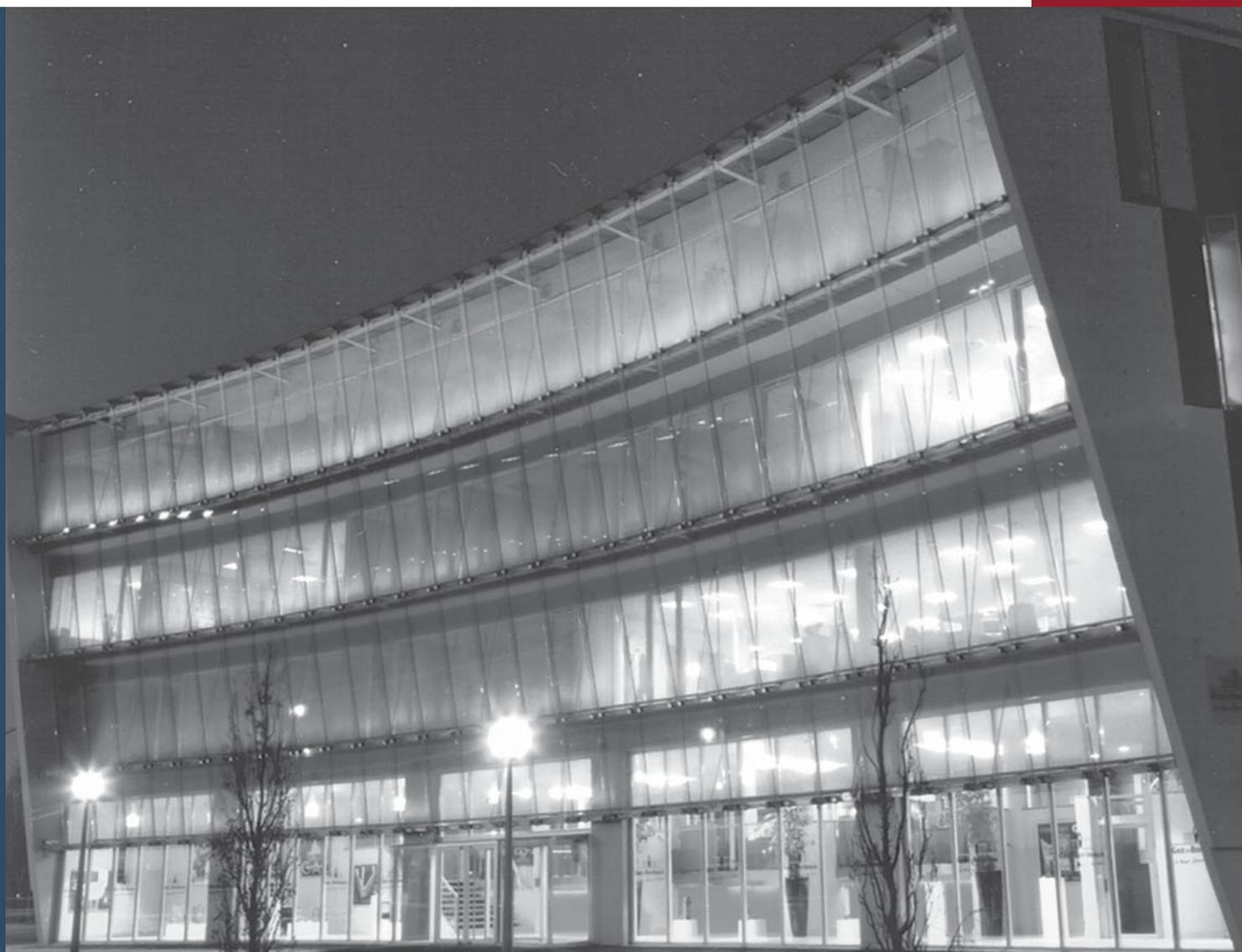
Nous vous proposons d'augmenter ce capital social maximum pour le porter à 150.000.000 €.

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 2017, 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 2017. Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, les mandats des membres arriveront à échéance lors de l'assemblée générale relative au 3ème exercice social complet de la société, soit lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Capital et marché des parts

SCPI Carac Perspectives Immo a doublé sa capitalisation sur l'exercice en enregistrant une collecte globale nette de 31 385 000 €, soit 156 925 parts souscrites.

Patrimoine et gestion locative

Votre SCPI Carac Perspectives Immo a acquis un immeuble de bureaux situé en centre-ville de Bordeaux (12,0 m€ AEM le 19 juillet 2017), un immeuble de bureaux à Malakoff au travers de sa filiale SCI Immo Sport (7,5 m€ AEM le 6 décembre 2017) ainsi que 30% des parts sociales de la SCI Woodparc détenant un immeuble de bureaux situé à Toulouse (33,3 m€ de valeur de l'immeuble le 13 décembre 2017).

L'acquisition de ces actifs a permis de renforcer la pérennité des revenus locatifs de la SCPI, de poursuivre la mutualisation du risque locatif et de bénéficier d'une répartition sectorielle diversifiée entre bureaux et commerces.

Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation financier de 91.89% 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 1 552 433,36 €.

Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite aux acquisitions réalisées. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2017 à hauteur de 8,46 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,23%.

Perspectives 2018

L'année 2018 sera encore une fois consacrée à la poursuite de la politique d'investissement.

Sur la base du patrimoine existant, la Société de Gestion prévoit une distribution 2018 estimée à près de 8,00 € 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 détaillées 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 75 000 000 € à 150 000 000 €. 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'appellent 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'appellent 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 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

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 SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » 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 » 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie, le jeudi 14 juin 2018,
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 31/12/2017

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'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.

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 réservera 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 2017, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 627 700 €, 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 2017, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 125 441€ 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 2017, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 180 090 €, 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 2017, 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 2017, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

Fait à Courbevoie, le jeudi 14 juin 2018,
Le Commissaire aux comptes

M A Z A R S
GILLES MAGNAN

Comptes annuels au 31 décembre 2017



Comptes annuels au 31 décembre 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE

En euros	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	16 109 736,00	16 820 000,00	16 109 736,00	17 540 000,00
Terrains et constructions locatives	16 109 736,00	16 820 000,00	16 109 736,00	17 540 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-58 089,00	0,00	-80 053,91	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-58 089,00	0,00	-80 053,91	0,00
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	8 305 156,75	8 622 601,25	26 297 691,71	24 668 708,25
Immobilisations financières contrôlées	8 305 156,75	8 622 601,25	26 297 691,71	24 668 708,25
Total I (Placements immobiliers)	24 356 803,75	25 442 601,25	42 327 373,80	42 208 708,25
Immobilisations financières	350 385,87	350 385,87	12 970 214,15	12 970 214,15
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	350 385,87	350 385,87	12 970 214,15	12 970 214,15
Total II (Immobilisations financières)	350 385,87	350 385,87	12 970 214,15	12 970 214,15
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0,00	0,00	6 222,82	6 222,82
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	6 222,82	6 222,82
Créances	222 456,12	222 456,12	1 062 148,18	1 062 148,18
Locataires et comptes rattachés	23 469,22	23 469,22	110 484,38	110 484,38
Autres créances	198 986,90	198 986,90	951 663,80	951 663,80
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités	592 158,97	592 158,97	653 949,26	653 949,26
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	592 158,97	592 158,97	653 949,26	653 949,26
Total III (Actifs d'exploitation)	814 615,09	814 615,09	1 722 320,26	1 722 320,26
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	-744 869,40	-744 869,40	-1 534 764,64	-1 534 764,64
Dettes financières	-184 704,10	-184 704,10	-183 301,14	-183 301,14
Dettes d'exploitation	-196 792,45	-196 792,45	-624 031,23	-624 031,23
Dettes diverses	-363 372,85	-363 372,85	-727 432,27	-727 432,27
Total IV (Passifs d'exploitation)	-744 869,40	-744 869,40	-1 534 764,64	-1 534 764,64
Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V (comptes de régularisation)	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables (i+ii+iii+iv+v)	24 776 935,31	-	55 485 143,57	-
Valeur estimée du patrimoine	-	25 862 732,81	-	55 366 478,02

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euros	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	20 339 550,00	-	23 538 750,00	43 878 300,00
Capital en cours de souscription	0,00	-	0,00	0,00
Prime d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	6 779 850,00	-	7 846 250,00	14 626 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 343 747,91	-	-833 221,64	-3 176 969,55
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00	-	0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	-	0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00	-	0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00	-	0,00	0,00
Réserves	0,00	-	0,00	0,00
Report à nouveau	-17 207,64	18 490,86	0,00	1 283,22
Résultat de l'exercice	762 118,28	-762 118,28	1 552 433,36	1 552 433,36
Acomptes sur distribution	-743 627,42	743 627,42	-1 396 003,46	-1 396 003,46
Total Général	24 776 935,31	0,00	30 708 208,26	55 485 143,57

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2016	31/12/2017	Var
Produits immobiliers (I)	1 111 169,40	2 010 801,27	899 631,87
Loyers	571 516,97	960 388,70	388 871,73
Charges facturées	112 598,94	243 390,63	130 791,69
Produits des participations contrôlées	427 050,00	783 971,45	356 921,45
Produits annexes	3,49	0,00	-3,49
Reprise de provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges immobilières	0,00	23 050,49	23 050,49
Charges de l'activité immobilière (II)	219 676,99	374 858,98	155 181,99
Charges ayant leur contrepartie en produits	112 598,94	243 390,63	130 791,69
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 845,43	48 404,27	37 558,84
Dotations aux provisions pour gros entretiens	58 089,00	21 964,91	-36 124,09
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00	0,00
Autres charges immobilières	38 143,62	61 099,17	22 955,55
Dépréciation des titres de participations contrôlés	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	891 492,41	1 635 942,29	744 449,88
Produits d'exploitation (I)	1 452 494,52	833 223,18	-619 271,34
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	1 452 494,52	833 221,64	-619 272,88
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	1,54	1,54
Charges d'exploitation (II)	1 587 078,72	1 017 484,43	-569 594,29
Commissions de la société de gestion	73 995,97	125 440,92	51 444,95
Charges d'exploitation de la société	52 404,06	46 859,13	-5 544,93
Diverses charges d'exploitation	8 220,17	11 962,74	3 742,57
Commission de souscription	270 784,00	627 700,00	356 916,00
Frais d'acquisitions	1 181 674,52	205 521,64	-976 152,88
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	0,00	0,00	0,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-134 584,20	-184 261,25	-49 677,05
Produits financiers (I)	5 210,07	100 752,32	95 542,25
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	5 210,07	100 752,32	95 542,25
Autres produits financiers	0,00	0,00	0,00
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00	0,00
Charges financières (II)	0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00	0,00
Résultat financier C = (I-II)	5 210,07	100 752,32	42 811,67
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0,00	0,00	0,00
Résultat net (A+B+C+D)	762 118,28	1 552 433,36	790 315,08

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Acquisitions

En date du 13 décembre 2017, la société a procédé à l'acquisition de parts sociales de la SCI Woodparc.

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 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 (État 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 ...).

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 2016		Exercice 2017	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	16 109 736,00	16 820 000,00	16 109 736,00	17 540 000,00
Commerces	16 109 736,00	16 820 000,00	16 109 736,00	17 540 000,00
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	8 655 542,62	8 972 987,12	39 267 905,86	37 638 922,40
SCI Immo Sport	8 305 156,75	8 622 601,25	26 297 691,71	24 668 708,25
Compte courant SCI Immo Sport	350 385,87	350 385,87	12 970 214,15	12 970 214,15
Total placements immobiliers	24 765 278,62	25 792 987,12	55 377 641,86	55 178 922,40

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	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	Régions	Commerce	603	23/12/15	100,00%	1 838 681	65 454	0
Lanta	1 Route de Caraman Lanta	Régions	Commerce	2 728	23/12/15	100,00%	1 518 731	137 033	0
Blagnac	Place de Catalogne Blagnac	Régions	Commerce	421	23/12/15	100,00%	660 000	60 098	0
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Région parisienne	Commerce	174	27/07/16	100,00%	1 042 460	104 240	0
Agence Hendaye	4 Rue d'Aizpurdi 64700 Hendaye	Régions	Commerce	341	27/07/16	100,00%	333 496	35 967	0
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Région parisienne	Commerce	510	27/07/16	100,00%	2 576 813	247 672	0
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Région parisienne	Commerce	147	27/07/16	100,00%	928 254	101 072	0
Agence Montpellier	1 Boulevard Victor Hugo 34000 Montpellier	Régions	Commerce	340	27/07/16	100,00%	289 986	31 958	0
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerce	585	27/07/16	100,00%	5 715 517	541 261	0
Agence Rueil-Malmaison	10 Bd du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Région parisienne	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	Régions	Commerces	4 487	23/12/15	99,99%	8 305 157	357 100	0
	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureau	4 366	19/07/17	99,99%	11 258 000	1 227 749	0
	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Région parisienne	Bureau	1 889	06/12/17	99,99%	6 990 000	680 820	0
SCI Woodparc	4 rue Claude-Marie Perroud 31400 Toulouse	Régions	Bureau	3 816	13/12/17	30,00%	10 228 388	205 522	0
Sous-total détention indirecte				14 558			36 781 545	2 471 191	0
Total				20 642			52 891 281	3 915 451	0

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (EN €)

(En euros)	2016	2017
Terrains et constructions locatives au début de l'exercice	4 017 412	16 109 736
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	1 205 798	-
Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice	16 109 736	16 109 736
Participations contrôlées au début de l'exercice	8 306 621	8 305 157
Acquisition parts de la SCI Immo Sport	-1 464	-
Augmentation de capital SCI Immo Sport	-	12 804 709
Acquisition parts de la SCI Woodparc	-	5 187 826
Participations contrôlées à la fin de l'exercice	8 305 157	26 297 692
Avances en compte courant au début de l'exercice	245 594	350 386
Compte courant SCI Immo Sport	104 792	7 589 803
Compte courant SCI Woodparc	-	5 030 025
Avances en compte courant à la fin de l'exercice	350 386	12 970 214
Total placements immobiliers	24 765 279	55 377 642

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Détail des créances	31/12/16	31/12/17
Créances locataires	15 607,13	48 625,68
Factures à établir locataires	7 862,09	61 858,70
Créances douteuses	-	-
Sous-total créances locataires	23 469,22	110 484,38
Etat et autres collectivités	127 428,86	226 236,41
Autres débiteurs	17 183,29	405 544,81
Syndics et administrateurs de bien	54 374,75	319 882,58
Charges constatées d'avance	-	-
Sous-total autres créances	198 986,90	951 663,80
Total des créances	222 456,12	1 062 148,18

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions	31/12/16	Dotation	Reprise	31/12/17
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour gros entretiens	58 089,00	21 964,91	0,00	80 053,91
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	58 089,00	21 964,91	0,00	80 053,91
Total	58 089,00	21 964,91	0,00	80 053,91

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Détail des dettes	31/12/16	31/12/17
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Locataires créditeurs	-	-
Dépôt de garantie reçus	184 704,10	183 301,14
Fournisseurs et comptes rattachés	112 373,34	810 022,23
Etats et autres collectivités	54 374,75	82 766,15
Autres créditeurs	67 984,41	3 433,32
Dettes envers les associés	325 432,80	455 241,80
Sous-total autres dettes	744 869,40	1 534 764,64
Total des dettes	744 869,40	1 534 764,64

Détail des emprunts

La société n'a contracté aucun emprunt.

Capitaux propres

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016 a été affectée à hauteur de 18 490,86 € en compte de report à nouveau et 743 627,42 € à titre de distribution aux Associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2017.

Résultat financier

Le résultat financier est uniquement composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Woodparc 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 29 JUIN 2018

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 2017,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2017 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 2017 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 2017,
- 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,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Ratification du transfert du siège social.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de gestion,
- Lecture du rapport spécial 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 1 552 433,36 €,
- augmenté du report à nouveau antérieur de 1 283,22 €, constitue un bénéfice distribuable de 1 553 716,58 € et décide de l'affecter :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 1 396 003,46 €, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- au compte de « report à nouveau » à hauteur de 157 713,12 €.

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 : 55 485 143,57 €,
soit 189,68 € par part,
- valeur de réalisation : 55 366 478,02 €,
soit 189,27 € par part,
- valeur de reconstitution : 61 456 951,04 €,
soit 210,09 € par part.

5^{ème} résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

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.

6^{ème} résolution : 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.

7^{ème} résolution : 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.

8^{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 Aream, 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.

9^{ème} résolution : Ratification du transfert du siège social

L'Assemblée Générale ratifie la décision prise par la Société de Gestion en date du 30 Mars 2018 de transférer le siège social du 14 Rue Avaulée - 92240 MALAKOFF au 153 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS, et prend acte qu'à la suite de cette décision, la nouvelle adresse a été substituée d'office à l'ancienne dans l'article 4 des statuts.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

10^{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 75 000 000 € à 150 000 000 €, 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 cent cinquante millions euros (150.000.000,00 €). Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital maximum statutaire.

11^{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.

Crédit photos :
Christophe Audebert - 2017

Réalisation :
Printvallée

Date :
Juin 2018

**SCPI CARAC
PERSPECTIVES
IMMO**

 **Aream**



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
153, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com