

Atream

L'énergie d'entreprendre

Rapport Annuel

2023



SC Carac
Perspectives Immo

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile à capital variable

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

814 068 755 RCS PARIS

www.atream.com

Atream
L'énergie d'entreprendre



Madame, Monsieur,

L'année 2023 a été ponctuée par une crise géopolitique, la progression de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt engagée par les banques centrales ; autant de facteurs de risques pour les marchés financiers.

Dans ce contexte adverse, la SC Carac Perspectives Immo a délivré une performance de 1,13 % en 2023, pénalisée par les ajustements de valorisation des actifs liés à la remontée des taux de capitalisation immobiliers.

De même le record de collecte a été atteint en 2023 avec plus de 57 M€ de collecte nette sur l'exercice. Elle a notamment permis l'acquisition du portefeuille hôtelier Delta Loisirs Evasion le 14 décembre 2023, dans la continuité de la stratégie de diversification typologique. La liquidité du fonds est par ailleurs de 15 % en fin d'année 2023, apportant ainsi du confort aux adhérents quand à la liquidité de leur placement.

L'engagement des équipes d'Aream auprès des preneurs et la qualité de ses actifs ont permis à la SC Carac Perspectives Immo d'atteindre un taux d'occupation de ses actifs détenus directement ou indirectement, supérieur à 99 %.

Les investissements réalisés en 2023 par la SC Carac Perspectives Immo s'inscrivent en cohérence avec la volonté partagée entre la Carac et Aream, d'associer à la politique de gestion de la SC, des objectifs extra-financiers autour des critères ESG*.

Pascal Savary
Président d'Aream

*Environnement, Social et Gouvernance

Sommaire

La SC Carac Perspectives Immo	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2023	.07
Le marché de l'immobilier	.08
Rapport de Gestion	.10
Compléments d'informations	.22
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	.30
Comptes annuels au 31 décembre 2023	.33
Texte des projets de Résolution	.40
Rapport extra-financier	.43



La SC Carac Perspectives Immo

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	12 octobre 2015
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	200 000 000 €

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

GÉRANT

ATREAM, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

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

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa
Directeur Général Adjoint – Gestion d'Actifs	Martin Jacquesson
Directrice Générale Adjointe - Relations Investisseurs & Fonctions Support	Pauline Cornu-Thenard

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie
-----------	--

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

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

Objectif de gestion :

L'objectif de gestion du support Carac Perspectives Immo est de dégager une performance brute (avant frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier diversifié sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et de risque de perte en capital.

Le portefeuille de la Société est majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés. Le patrimoine immobilier peut être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), instruments financiers émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière.

Une poche de liquidité cible est également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en actifs liquides au-delà des 10 % cible. La performance de la Société pourrait en être affectée.

Stratégie d'investissement :

La stratégie immobilière de la Société Carac Perspectives Immo consiste à investir principalement au travers de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Un double objectif est recherché : investir sur des marchés et immeubles susceptibles de dégager un potentiel de rendement et une valorisation sur la durée totale de placement recommandée.

La Société Carac Perspectives Immo pourra, en outre, investir dans d'autres sociétés immobilières répondant aux mêmes objectifs.

La mise en œuvre de cette stratégie suivra plusieurs étapes qui peuvent être décrites de la manière suivante :

- Encours inférieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes (taille des immeubles) situées principalement dans de grandes métropoles régionales françaises, dans le secteur des commerces, sélectionnées pour leur source potentielle de rendement attractif. Cette phase correspond à la volonté de mutualiser rapidement l'exposition immobilière de la société par le nombre d'actifs gérés ;
- Encours supérieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes ou plus importantes, sur le marché francilien et dans le secteur des bureaux, notamment.

Par la suite, la Société pourra également diversifier son portefeuille immobilier sur d'autres secteurs d'investissement du marché immobilier en Europe.

Stratégie de capitalisation des bénéfices :

Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social. La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

Chiffres clés au 31 décembre 2023

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté	391 953 700,03 €
Valeur liquidative au 28.12.2023	132,979 €
Valeur de souscription au 29.12.2023	132,979 €
Nombre de parts	2 947 485
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	429 143
Capital social	147 380 899 €
Capitalisation	345 500 000,00 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	72,64 % 293 943 087 €
Poche multigestion	1,25 % 5 042 804 €
Poche co-investissement	10,77 % 43 565 466 €
Poche Immobilière	2,66 % 8 602 909 €
Liquidités et autres actifs	15,34 % 62 091 395 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	378 569 162 €
Résultat	5 860 476 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (30.09.2023 – 31.12.2023)	-0,86 %
6 mois (30.06.2023 – 31.12.2023)	-0,52 %
1 an (31.12.2022 – 31.12.2023)	1,13 %
Création (12.10.2015)	33,68 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

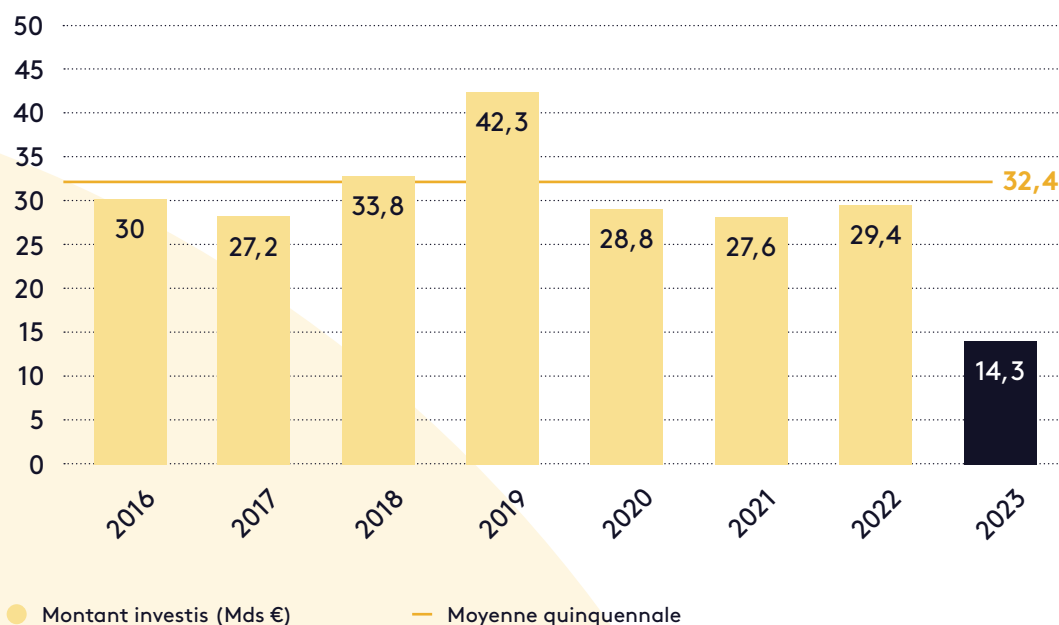
Dans un contexte de hausse continue des taux directeurs, 14,3 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise au total sur l'année 2023 (dont 6,3 Mds € en Bureaux), soit une baisse de -51 % sur un an et -49 % par rapport à la moyenne décennale de 28,3 Mds €. Le poids des transactions immobilières de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

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

Source : BNP Paribas & Banque de France

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

EVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (MDS €)



Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

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

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

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

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

L'offre immédiate francilienne atteint 4 759 000 m² disponibles à fin décembre soit une hausse de +10 % sur un an, dont 26 % d'offre neuve/restructurée.

Conséquence indirecte de la crise sanitaire (télétravail, impacte économique sur certains secteurs d'activité...) le taux de vacance en Ile de France continue sa progression et s'établit à 8,5 % à fin 2023 (vs 7,8 % au 4T 2022). Un marché à deux vitesses se confirme en Ile-de-France, avec des secteurs comme la Péri-Défense qui atteint plus de 21 % de taux de vacance, alors qu'à Paris QCA par exemple, le taux de vacance reste bas et s'établit à 2,3 %.

MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

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

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

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

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

Source : BNP Paribas Real Estate

Rapport de Gestion

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

Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2023, le support a enregistré une collecte de 57 M€, investie sur des supports immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement. Cette collecte a permis à la SC Carac Perspectives Immo d'atteindre une capitalisation de 345,50 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille du support est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers par l'intermédiaire de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que via des SCI :

- ✦ SCPI Carac Perspectives Immo, support immobilier principal ;
- ✦ SCI Immo Sport, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo (100 %) ;
- ✦ SCI Résidence des boisses, poche Carac perspectives immo (100 %) ;
- ✦ OPCI Delta Loisirs Evasion, poche Carac Perspectives immo (85 %) ;
- ✦ SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Epargne Foncière, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Edissimmo, poche multigestion ;
- ✦ SCI Winlit, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Arcs Panorama Invest, poche co-investissement ;
- ✦ De Eemhof Invest B.V., poche co-investissement ;
- ✦ SCI Community Invest, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Canopée Investissement, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Astream Garden Invest, poche co-investissement ;

La SC Carac a également investi en direct, via un contrat de crédit-bail, le 16 juin 2021 dans un actif de bureau, Patios D.

Concernant le support principal (SCPI Carac Perspectives Immo) :

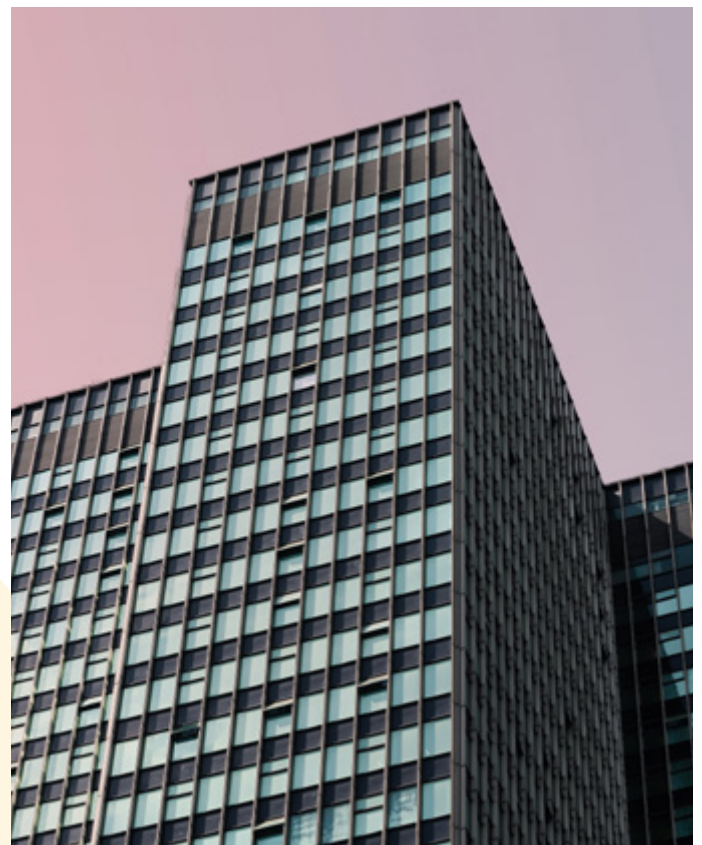
L'année 2023 s'est inscrite dans la continuité de l'année 2022, qui toutes deux ont été marquées par un contexte d'incertitude économique et géopolitique notamment liés aux conflits en cours en Ukraine et au Proche-Orient. La politique monétaire menée par les banques centrales s'est prolongée en 2023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

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

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

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

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



ÉVOLUTION DU CAPITAL

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

Souscriptions de la période	4 500 160 €
Nombre de parts souscrites sur la période	21 952
Montant nominal	3 292 800 €
Prime d'émission	1 207 360 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 200 000 000 €,

lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

INVESTISSEMENTS DE LA PÉRIODE

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

SOCIÉTÉ	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Carac Perspectives Immo	857 888	857 897	99,99 %	Contrôle
SCI Immo Sport	1	1 900	0,05 %	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 474 435	0,07 %	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	11 618 075	0,04 %	Participation
SCPI Epargne Foncière	2 057	5 482 640	0,04 %	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	16 178 465	0,04 %	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72 %	Participation
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	53 385 001	7,02 %	Participation
SCI Les Arcs Panorama Invest	50 000	630 000	7,94 %	Participation
SCI Community Invest	10 000	35 000	28,57 %	Participation
SCI Canopée Investissement	65 372	367 383,00	17,80 %	Participation
SCI Astream Garden Invest	73 000	395 000	18,48 %	Participation
SCI Résidence des Boisses	149 999	150 000	99,99 %	Participation
OPCI Delta Loisirs Evasion	720 171,45	847 260,53	85,00 %	Participation

Il est précisé que la SCPI Carac Perspectives Immo détient 99,95 % des parts de la SCI Immo Sport et le solde est détenu par la SC Carac Perspectives Immo.

PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ↳ Continuité de l'exploitation,
- ↳ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ↳ Indépendance des exercices,
- ↳ Régularité, sincérité,
- ↳ Prudence.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître un total bilan qui s'élève à 385 473 979 € et un bénéfice comptable de 5 860 476 €.

Les produits des titres de participation de la Société s'élèvent à 10 423 805 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI & SCI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2023
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	8 198 081 €
SCI Immo Sport	23.12.2015	655 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01.04.2016	41 053 €
SCPI Sélectinvest 1	01.01.2016	37 702 €
SCPI Epargne Foncière	01.01.17 & 01.02.17	48 123 €
SCPI Edissimmo	01.03.2017	58 230 €
SCI Winlit	08.10.2018	286 440 €
DE EEMHOF B.V.	03.12.2019	250 773 €
SCI Arcs Panorama Inv	03.10.2019	301 500 €
SCI Canopée	15.11.2021	395 501 €
SCI Aream Garden Invest	17.12.2021	221 541 €
SCI Community Invest	09.09.2021	542 857 €
TOTAL		10 423 805 €

Les charges correspondent uniquement aux charges de gestion.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes, au titre des trois précédents exercices.

PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2023

Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier	Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	9,70 %	Bureaux	61,35 %
Région parisienne	47,22 %	Hôtellerie et tourisme	30,77 %
Régions	41,31 %	Autres (activités, entrepôts)	0,08 %
Etranger	1,76 %	Commerces	7,79 %

ALLOCATION ACTIF		CIBLE	MONTANT
Poche Carac Perspectives Immo	72,64 %	Minimum 60 %	293 943 087 €
SCPI Carac Perspectives Immo	48,81 %		197 492 736 €
SCI Immo Sport	0,01 %		25 167 €
Patio D	1,90 %		7 678 182 €
SCI Tignes	3,56 %		14 407 499 €
OPCI Delta Loisirs Evasion	18,37 %		74 339 503 €
Poche multigestion	1,25 %	Entre 0 % et 20 %	5 042 804 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	0,25 %		1 027 992 €
SCPI Edissimmo	0,33 %		1 331 027 €
SCPI Sélectinvest 1	0,27 %		1 095 000 €
SCPI Epargne Foncière	0,39 %		1 588 786 €
Co-investissement	10,77 %	Entre 0 % et 20 %	43 565 466 €
SCI Winlit	2,04 %		8 260 724 €
SCI Arcs Panorama Invest	1,37 %		5 532 430 €
De Eemhof Invest BV	1,30 %		5 267 930 €
SCI Community Invest	2,13 %		8 615 976 €
SCI Canopée Investissement	2,48 %		10 055 212 €
SCI Aream Garden Invest	1,44 %		5 833 193 €
Liquidités et autres actifs	15,34 %	10 %	62 091 395 €
Liquidités	15,15 %		61 306 672 €
Autres actifs	0,19 %		784 723 €
TOTAL	100,00 %		404 642 752 €

La poche de liquidité de 15,05 % au 31 décembre 2023, supérieure à la cible de 15 % min.

Poche Carac Perspectives Immo :

La poche Carac Perspectives Immo (72,64 % de l'actif total) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo, l'acquisition de la SCI Résidence des boissons ainsi que l'OPCI Delta Loisirs Evasion et au contrat de crédit-bail détenu en direct (Patio D). La stratégie

d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités...etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

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

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France

(66,07 %) et les régions (33,93 %) et, entre bureaux (87,04 %) et locaux commerciaux de centre-ville (12,96 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	558	23.12.2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 150 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421	23.12.2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	850 000 €
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27.07.2016	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €	1 070 000 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	379	27.07.2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €	2 850 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27.07.2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 400 000 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	578	27.07.2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €	6 700 000 €
Agence Rueil-Malmaison	10 Boulevard du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Île-de-France	Commerces	236	27.07.2016	100,00 %	1 205 798 €	119 506 €	1 360 000 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 586	22.03.2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	9 800 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 533	19.06.2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	6 000 000 €
Arcade	60 rue de l'Arcade 75008 Paris	Paris	Bureaux	1 061	05.11.2018	100,00 %	11 914 041 €	1 091 072 €	15 250 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 241	04.02.2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	8 150 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 473	31.08.2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	27 800 000 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 972	07.12.2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €	34 000 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22.07.2022	100,00 %	12 900 000 €	565 000 €	29 500 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				30 445			124 941 421 €	9 190 675 €	146 880 000 €
SCI IMMO SPORT DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	3 804	23.12.2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 750 000 €
SCI IMMO SPORT RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19.07.2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 000 000 €
SCI IMMO SPORT MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 900	06.12.2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €	7 500 000 €
SCI IMMO SPORT LES PATIOS	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	3 738	28.11.2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €	25 450 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				13 808			49 353 157 €	4 245 828 €	54 700 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				44 253			174 294 578 €	13 436 503 €	201 580 000 €

À fin 2023, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 201 580 000 € hors droits

Situation locative :

Au 31 décembre 2023, 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 99,4 % à fin 2023 (vs. 97 % à fin 2022).

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

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

Poche co-investissement :

Au 31 décembre 2023, la poche co-investissements (10,77 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers tertiaires situés en France (3,93 % de l'actif total), touristiques situés en France (6,84 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,30 % de l'actif total) et exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle – SCI WINLIT), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme – SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité – De Eemhof Invest B.V.).

SCI Winlit – Mama Shelter La Défense :

Pour rappel : en décembre 2018, Carac perspectives Immo a souscrit un engagement de 10 M€ (34,72 % de l'engagement total et du capital de la SCI Winlit) aux côtés d'un pool d'investisseurs de premier rang réunis par Atream. La SCI Winlit a acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier, composé d'un bâtiment (R+14) à usage d'hôtel, de 211 chambres totalisant une surface de plancher d'environ 9 727 m² et 58 places de parking localisé au 10 rue Jean Jaurès à Puteaux (Hauts de Seine).

La livraison et l'ouverture au public ont eu lieu le 3 mars 2022. L'immeuble est exploité en hôtel de catégorie 3 étoiles sous enseigne Mama Shelter dans le cadre d'un bail commercial

d'une durée initiale ferme de 12 ans. Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 75 M€.

A fin décembre 2023, le marché du Mama Shelter (marché de La Défense) affiche une fréquentation en retrait à 67,8 % (-3 pts vs. 2019). Toutefois, grâce à une augmentation du Prix Moyen de +12,7 % vs. 2019, le RevPAR de la Défense atteint 96,5 € HT (+8,1 % vs. 2019).

La valeur d'expertise est en baisse de -3,6 % au 4T 2023 suite à l'augmentation des taux de capitalisation et d'actualisation retenus par les experts immobiliers.

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs Panorama :

Pour rappel : au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a souscrit un engagement d'investissement de 5 M€ (7,94 % de l'engagement total et du capital de la SCI Arcs Panorama Invest) dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel. Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4 & 5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1 050 lits). Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence (Paradiski, deuxième domaine skiable de France) et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver.

Un bail commercial a été conclu avec Club Med pour une durée initiale ferme de 12 ans (échéance 2030).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 116 M€.

Les mois de janvier et février 2023 ont battu des records de performances et s'établissent parmi les meilleurs mois enregistrés au Club Med. Cette progression est notamment liée à l'activité en montagne du groupe.

Le début de la saison hivernale 2023-2024 est prometteur, affichant un taux d'occupation de 91 % jusqu'à fin février selon les réservations effectuées.

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 31 décembre 2023 s'élève à 118 M€ HD, enregistrant une légère baisse de -1,4 % sur la période. Cette variation est principalement attribuable au passage en droits pleins en partie compensée par l'indexation annuelle des loyers à +6,60 % en décembre.

De Eemhof Invest B.V. – Center Parcs Domaine de Eemhof :

Pour rappel : au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo a également investi 5 M€ (7,02 % de l'engagement total et du capital de la société De Eemhof Invest) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel. Le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », bénéficiant d'un emplacement d'exception au bord du lac Eemmeer et d'une zone de chalandise dense à proximité d'Amsterdam. Le périmètre de l'opération est composé de 340 cottages (sur 651 au total), d'un hôtel de 50 chambres et des infrastructures récréatives (Aqua Mundo). Ce village de vacances bénéficie de 40 années d'exploitation et intègre des infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » tout en proposant de nombreuses activités (sports nautiques, tennis, équitation, vélo, randonnée...) été comme hiver.

Un bail commercial a été conclu avec le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour une durée initiale ferme de 15 ans (échéance 2034).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

À l'image des résultats du Groupe, le Center Parc De Eemhof voit son chiffre d'affaires progresser de +8,3 % par rapport au T1 2022/2023 grâce d'une part à la hausse du prix moyen de +4 % (157 € HT) et d'autre part à l'augmentation du taux d'occupation de +0,9 pt pour s'établir à 73,5 % : cette progression est principalement liée à l'impact des vacances scolaires dans les pays voisins des Pays-Bas durant le mois d'octobre.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2023 du Center Parc De Eemhof s'élève à 158 M€ HD, soit une baisse de -2 % sur la période. Cette baisse de valorisation s'explique par une décompression mécanique des taux de rendement retenus par rapport à la dernière expertise, conséquence de la politique monétaire.

SCI Canopée Investissement :

La SC Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021 dans les murs de l'actif de bureaux Canopée (acquis le 5 janvier 2022) via la SCI Canopée Investissement pour un montant total de 9 740 330 € (soit 17,79 % de l'engagement total et du capital de la SCI Canopée Investissement) au travers d'un club deal institutionnel.

Le repositionnement de l'actif s'inscrit dans une démarche de labellisation ISR basée sur 4 grands thèmes : le remplacement intégral de la façade, la végétalisation des espaces, la rénovation des parties communes et privatives ainsi que la création de nouveaux services aux utilisateurs. Le label a été obtenu le 5 mai 2023.

Les travaux du hall d'entrée ont été lancés au cours du 4^{ème} trimestre, tandis que se poursuivent l'aménagement des espaces de service en rez-de-jardin et la rénovation du plateau du 4^{ème} étage

L'expert immobilier a retenu une valeur de 79,9 M€ HD au 31.12.2023.

SCI Community Invest :

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

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

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

La superficie totale de l'immeuble est de 15 234,50 m². Au 31.12.2023 l'actif à un taux d'occupation de 100 % ainsi que de recouvrement du loyer.

SCI Atream Garden Invest :

Le 17 décembre 2021 la SC Carac Perspectives Immo a acquis une Part Sociale d'une valeur de 10 €. À sa création, le capital social de la SCI Atream Garden Invest s'élève à 20 €. Le 23 décembre 2021, son capital a été augmenté d'une somme de 3 619 980 €, par décisions unanimes des associés. Ainsi, le capital social de la filiale Garden Invest est porté à 3 620 000 € au 31 décembre 2021. La participation de la SC Carac Perspectives Immo représente 1 200 000 euros (hors prime d'émission), soit 33,15 % de l'engagement total de la SCI Atream Garden Invest au 31 décembre.

Ce véhicule au travers de la SCI Urban Garden est devenu, en date du 29 mars 2022 détenteur d'un bail à construction de 99 ans, ayant pour objet un immeuble de bureau à Lyon L'actif est situé dans le quartier de Gerland, l'une des principales zones tertiaires de la Métropole Lyonnaise. Livré en mai 2021, l'actif offre une surface utile de 28 124 m². Il est 100 % loué à deux locataires de qualité :

- Société Engie pour 80 % des surfaces : bail en date du 10 mai 2021 d'une durée ferme de 9 ans, Le locataire bénéficie d'une option de sortie sur 15 % de sa surface après 3 ou 6 ans, moyennant indemnités dues au Bailleur.
- Société Vitrais Mylan pour 20 % des surfaces : bail en date du 1^{er} septembre 2021 d'une durée ferme de 7 ans. Le locataire bénéficie d'une option de sortie anticipée sur environ 20 % moyennant indemnités dues au Bailleur.

Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). Il bénéficie en outre de plusieurs labels et certifications : Breeam Excellent, RT 2012, Biodiversity Performant, R2S Niveau 1 et Osmoz. Enfin, l'actif est modulable grâce à une construction permettant une divisibilité horizontale et verticale du site.

Le véhicule a obtenu le label ISR « Best in Class » le 5 mai 2023 conformément à la stratégie de détention.

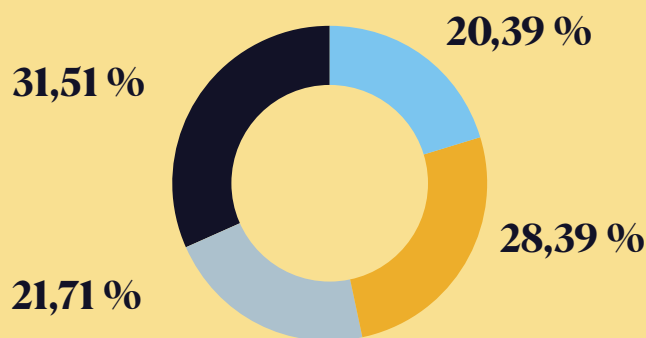
Cette labélisation traduit les qualités de l'immeuble ainsi que la démarche du gérant. Loué à 100 % à des locataires de renom, l'immeuble dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 31 décembre 2023, la société de gestion a retenu la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France au 30 septembre dernier, à 139 M€ soit une baisse de -17 % sur 9 mois. La révision de la valeur se justifie par la décompression des taux directeurs et la revalorisation de la prime de risque des actifs immobiliers tertiaires.

Poche multigestion :

La poche multigestion (1,25 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2023, l'allocation de cette poche est la suivante :



- SCPI Rivioli Avenir Patrimoine
- SCPI Edissimmo
- SCPI Sélectinvest 1
- SCPI Epargne Foncière

SCPI Sélectinvest :

Acquisition : décembre 2015.

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,60 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (73 % du patrimoine) et en province (23 %) et en Allemagne (4 %).

SCPI Rivioli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015.

Rivioli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,46 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 188 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (68,9 %).

SCPI Eurofoncière 2 :

Acquisition : novembre 2016 (fusion rétroactive au 01.01.2021 dans Epargne Foncière).

Epargne Foncière totalise une capitalisation de 5,2 Mds€ investis principalement en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (61 %) et en province (30 %).

Pour rappel, la SCPI Eurofoncière 2 a fusionné avec la SCPI Epargne Foncière le 15 janvier 2021 afin de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié.

SCPI Edissimmo :

Acquisition : novembre 2016.

Edissimmo totalise une capitalisation de 3,6 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 191 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (55,8 %).

Poche immobilière :

Patios D :

Le 16 juin 2021 la SC Carac Perspective Immo a acquis le contrat de crédit-bail pour un montant de 6 074 404 € portant l'actif des Patios D à Boulogne-Billancourt et dont la valeur immobilière s'élève à 16,6 M€.

Au sein d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, l'immeuble développe 2 186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par le locataire ASTEK dans le cadre d'un bail de sous-location jusqu'au 14.07.2025. Il y a domicilié son siège social. Dans le cadre du décret tertiaire, cette acquisition prévoit un programme de rénovation ambitieux à hauteur de 2,3 M€ hors taxes.

Le crédit-bail a une durée résiduelle de 4 ans et s'achève en 2028. A l'occasion de la levée d'option du crédit-bail, à l'issue du contrat ou de façon anticipée, l'actif pourra être apporté à la SCPI Carac Perspectives Immo.

Liquidités et autres actifs :

La Société détient, au 31 décembre 2023, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 15,15 % de son actif brut. Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités est de 15 % de l'actif au minimum.

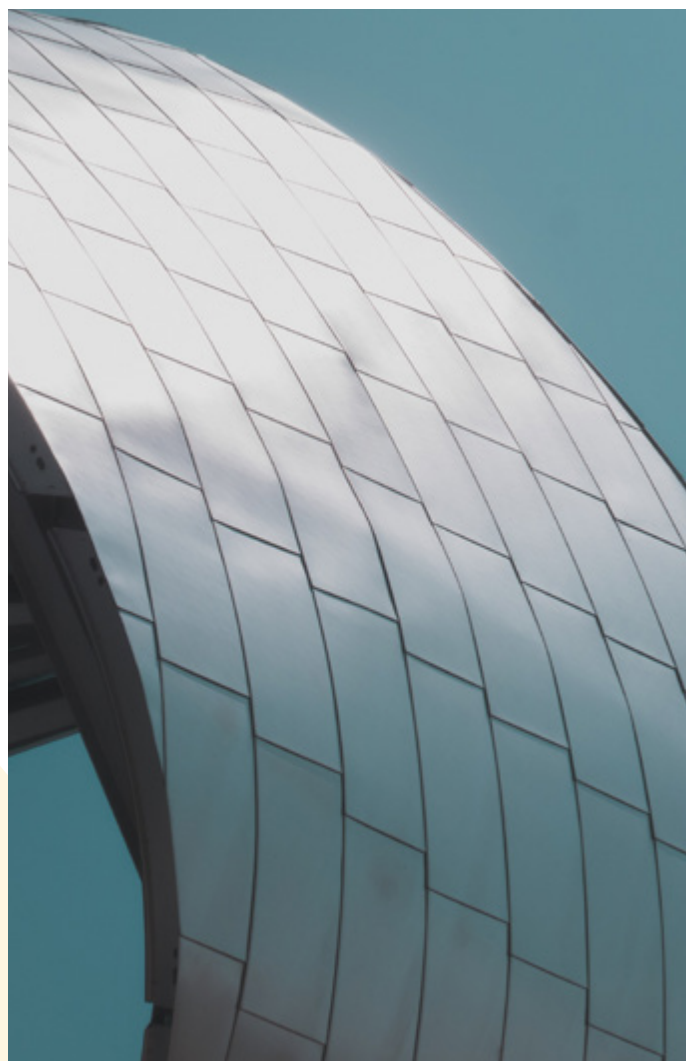
PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation :

Le principe de valorisation du support Carac Perspectives Immo repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché. Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base de règles d'évaluation définies ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
 - à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
 - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
 - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
 - à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la Société de Gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la Société et l'égalité des souscripteurs.



Performance au 31 décembre 2023 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +1,13 % sur l'exercice 2023, et s'établit à 132,979 € au 31 décembre 2023.

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

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois	-0,86 %
6 mois	-0,52 %
1 an	+1,13 %
3 ans	+9,41 %
Création (le 12.10.2015)	+32,98 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

ENDETTEMENT

La Société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur brute de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

Au 31 décembre 2023, la société a un d'endettement direct de 5 200 000 € dans le cadre d'un financement corporate.

Expert immobilier :

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

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

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

- ✦ 12,04 % pour la poche Carac Perspectives Immo, (suite à la mise en place d'un financement hypothécaire de 15 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Botany » et d'un financement hypothécaire de 4 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Be Office »)
- ✦ 22,70 % pour la poche Multigestion
- ✦ 49,06 % pour la poche Co-Investissements

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

La souscription au support Carac Perspectives Immo se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Droit d'entrée non acquis à la Société	Néant
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant
Droit de rachat acquis à la Société	Néant
Frais de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • 0,55 % HT maximum de l'actif immobilier réévalué • 1,00 % HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI Carac Perspectives Immo dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % à 14 % des recettes locatives.

Frais de gestion et commissions d'investissements du support :

Pour rappel, les frais ont évolué à compter du 2 octobre 2023 dans le cadre du passage en « autre FIA ». Vous trouverez ci-dessous le nouveau barème de frais (HT) pour les parts A :

	Frais de la période en %	Taux annuel max jusqu'au 01.10.2023	Taux annuel max à partir du 02.10.2023	Taux annuel appliqué à partir du 02.10.2023	Assiette
IMMOBILIER INDIRECT					
COMMISSION DE GESTION					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
COMMISSION D'INVESTISSEMENT ET DE CESSION					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession
IMMOBILIER DIRECT					
COMMISSION DE GESTION					
Actifs Immobiliers Directs	0,00 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs immobiliers
COMMISSION D'INVESTISSEMENT ET DE CESSION					
Actifs Immobiliers Directs	0,00 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	Valeur des actifs immobiliers

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

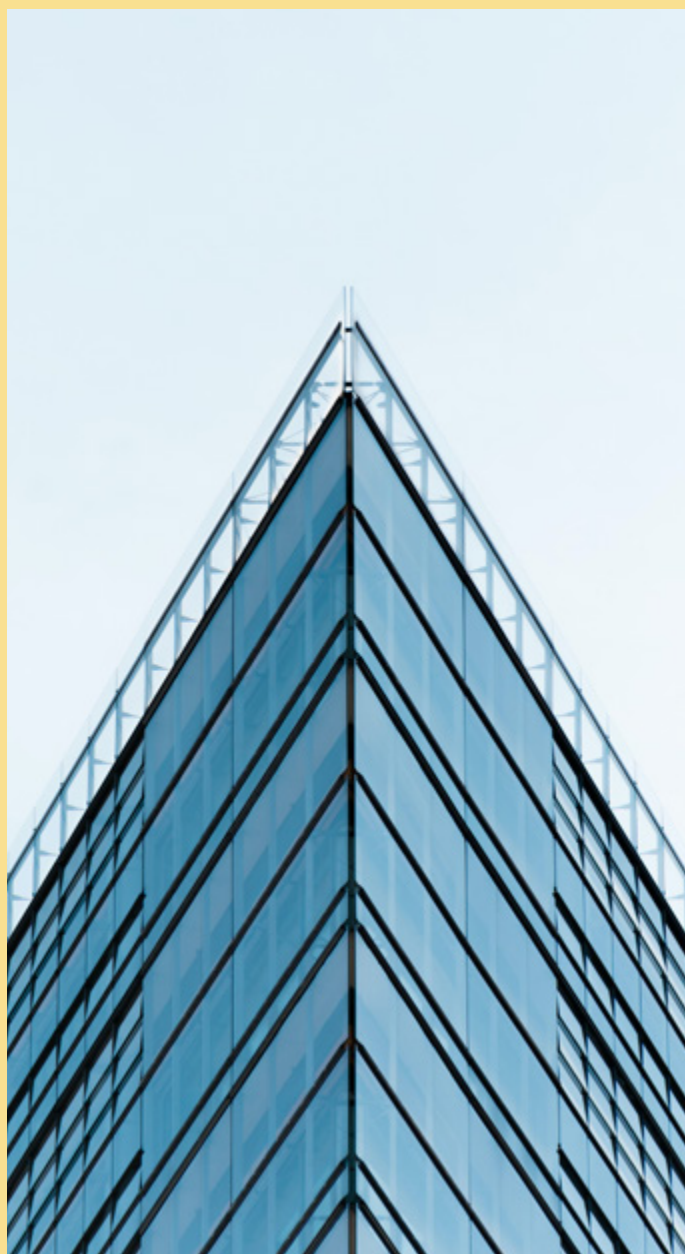
En 2024, Carac Perspectives Immo poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support enregistrera.

ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Crise Russie/Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société de Gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît

à ce jour limité. À l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.



Compléments d'informations

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 SC Carac Perspectives Immo à la clôture du dernier exercice.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	2	-				19	0	-				2
Montant total des factures concernées	106 725 €	-	-25 898 €	68 829 €	116 858 €	159 789 €	0 €	0 €	50 968 €	0 €	0 €	50 968 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	5 %	0 %	-1 %	3 %	5 %	7 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0 %	0 %	5 %	0 %	0 %	5 %
(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 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					

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

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

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

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

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

PROFIL DE RISQUE

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

Durée de placement recommandée :

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

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

Indicateur de risque :

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

Principaux risques associés :

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

Risque de perte en capital :

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

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers :

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

...

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

Risque de gestion discrétionnaire :

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

sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au recours à l'endettement :

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

DISPOSITIFS DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

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

La gestion de la SCl est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Un nouveau RCCI a rejoint Ateam le 3 juillet 2023.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,

- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

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

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

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

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

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

RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

RÉMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49,08 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Astream	49,08 ETP	5 298 233,08	386 200,00	5 684 433,08

Politique et pratiques de rémunération :

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

La rémunération versée par ATREAM est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable.

La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.

La rémunération variable peut atteindre 30 à 50 % du montant de la rémunération fixe, dont 20 à 30 % sur les critères qualitatifs et 10 à 20 % sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, ATREAM ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices.

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

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



SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière au capital variable
RCS Paris 814 068 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « Immobilisation financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Le paragraphe « Immobilisations corporelles et incorporelles » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation du droit au bail. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation du droit au bail retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris – La Défense, le 11 juin 2024,

DocuSigned by:
 Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...
Anton LISSORGUES
Associé

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile Immobilière au capital variable
RCS Paris 814 068 755

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société SCI CARAC PERSPECTIVES IMMO,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, le 11 juin 2024

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...
Anton LISSORGUES
Associé

Comptes annuels au 31 decembre 2023

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	6 239 824	6 354 144
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	317 079 013	241 700 167
Participations	316 873 943	241 495 097
Autres immobilisations financières	205 070	205 070
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	323 318 837	248 054 310
ACTIF CIRCULANT		
Clients et comptes rattachés	79 863	76
Créances diverses	768 608	879 609
Disponibilités	61 306 672	68 082 780
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	62 155 143	68 962 465
COMPTES DE REGULARISATION		
Charges constatées d'avance (III)	0	0
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	385 473 979	317 016 775

BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31.12.2023	31.12.2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	147 380 899	125 923 117
Prime d'émission	198 119 101	162 576 883
Réserves	0	0
Réserve légale	0	0
Report à nouveau	27 208 686	20 222 520
Résultat de l'exercice précédent en attente d'affectation	0	0
Résultat de l'exercice	5 860 476	6 986 166
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	378 569 162	315 708 686
DETTES		
Dettes financières	5 473 540	229 917
Dettes d'exploitation	1 137 803	714 893
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 072 489	714 893
Dettes fiscales et sociales	65 314	6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	293 474	363 273
TOTAL DETTES (II)	6 904 817	1 308 089
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance (III)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	385 473 979	317 016 775

COMPTE DE RESULTAT

ACTIF (EN €)	31.12.2023	31.12.2022
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 126 830	1 063 866
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	10 002 143	3 098 795
Autres achats et charges externes	2 363 702	1 800 978
Impôts, taxes et versements assimilés	121 692	109 098
Dotations aux amortissements et dépréciations	0	0
Sur immobilisations : Dotations aux amortissements	114 320	180 372
Dépréciations	6 378 282	1 008 345
Autres charges	6	2
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-7 851 174	-2 034 929
PRODUITS FINANCIERS (III)	13 812 419	9 086 324
Revenus des tires de participation	11 161 062	9 082 012
Revenus des créances rattachées à des participations	2 651 358	4 312
Reprise provisions pour risques et charges financiers	0	0
CHARGES FINANCIERES (IV)	100 769	65 049
Intérêts et charges assimilées	100 769	65 049
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	13 711 650	9 021 275
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)	0	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	0	0
BENEFICE OU PERTE	5 860 476	6 986 166

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total bilan s'élève à 385 473 979 € et le bénéfice comptable est de 5 860 476 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. Les notes et les tableaux présentés ci-dessus font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a procédé à l'acquisition de parts supplémentaires dans la SCPI Carac Perspectives Immo et à fait l'acquisition de la SCI Résidence des Boisses ainsi qu'une prise de participation de 85 dans l'OPCI Delta Loisir Evasion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Crise Russie/Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît

à ce jour limité. À l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales :

Les comptes annuels de l'exercice au 31.12.2023 sont établis en conformité avec les dispositions du code du Commerce (article L123-12 à L128-28) et conformément aux dispositions du Règlement 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) et règlements subséquents lorsqu'ils sont applicables.

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

- continuité de l'exploitation,
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
 - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

L'immobilisation incorporelle étant un droit au bail, celle-ci a fait l'objet d'une ventilation par composant. Des amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Gros Oeuvre : 48 ans
- Clos et couvert : 8 ans
- Lots techniques : 8 ans
- Aménagements : 7 ans

L'actif sous-jacent fait l'objet d'une évaluation annuelle par un valorisation externe. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable du droit au bail augmentée du coût de l'option de rachat.

Immobilisations financières :

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

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

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

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % ;
- pour les OPCI, à leur dernière valeur liquidative, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés ;

...



- pour les autres parts de sociétés immobilières, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la quote-part d'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

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

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

Créances :

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

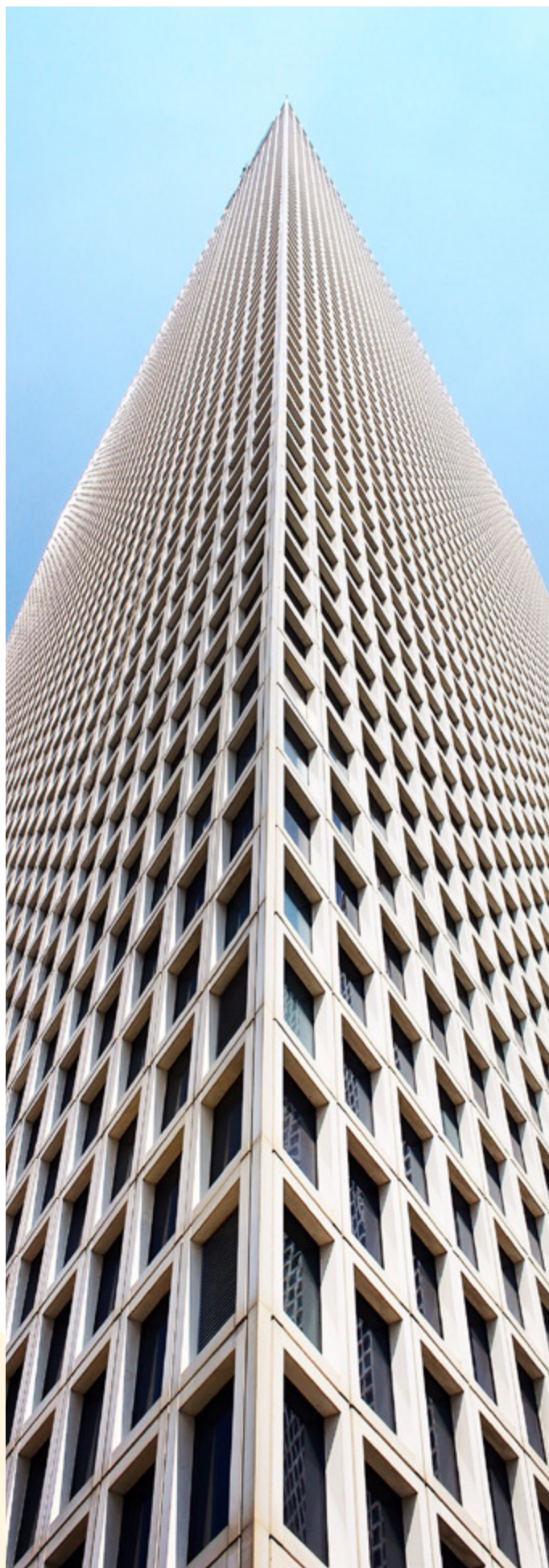
Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les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

Disponibilités :

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

Provisions :

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



ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	6 534 517	-	-	-	6 534 517
Frais de constitution	6 534 517	-	-	-	6 534 517
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	242 761 985	81 757 129	-	-	324 314 044
Participations et autres titres de participation	242 556 915	81 757 129	-	-	324 314 044
Prêts et autres immobilisations financières	205 070	-	-	-	205 070
TOTAUX	249 296 501	81 757 129	-	-	331 053 631

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	180 372	114 320	-	-	-	294 693
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 061 819	-	-	6 378 283	-	7 440 101
Participations et autres titres de participation	-	-	-	-	-	-
TOTAUX	1 242 191	114 320	-	6 378 283	-	7 734 794

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Montant
SCI Community Invest	1 384 024
SCI Aream Garden Invest	1 466 807
SCI Winlit	1 696 453
SCPI Edissimo	322 331
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	88 065
SCI Résidence des Boisses	2 535 895
TOTAUX	7 440 101

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

Le capital de la SC Carac Perspectives Immo, prime d'émission incluse, s'élève à 345 500 000,00 € (le capital social se compose de 2 947 484,842 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Capital social	125 923 117	-	21 457 782	-	147 380 899
Prime d'émission	162 576 883	-	35 542 218	-	198 119 101
Report à nouveau	20 222 520	6 986 166	-	-	27 208 686
Résultat de l'exercice	6 986 166	-6 986 166	5 860 476	-	5 860 476
TOTAUX	315 708 686	-	62 860 477	-	378 569 162

ÉTAT DES DETTES

EN (€)	Montant brut	Echéance à moins d'un an	Echéance à plus d'un an	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	5 473 540	-	5 230 095	243 445
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 072 489	1 072 489	-	-
Dettes fiscales et sociales	65 314	65 314	-	-
Autres dettes	293 474	293 474	-	-
TOTAUX	6 904 817	1 431 277	5 230 095	243 445

CHARGES À PAYER

Fournisseurs : factures non parvenues	757 673 €
Clients : avoirs à établir	7 316 €
Intérêts courus	30 095 €
TOTAL	790 084 €

Les factures non parvenues sont principalement composées des honoraires de conseil et de gestion de la Société.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier correspond aux revenus versés par les filiales détenues et aux dotations et reprises de dépréciation des titres de participation.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il n'y a aucun résultat exceptionnel constaté au 31 décembre 2023.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 61 306 671,84 €.

Charges et produits constatés d'avance :

Néant.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

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

Néant.

Parties liées :

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

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées :

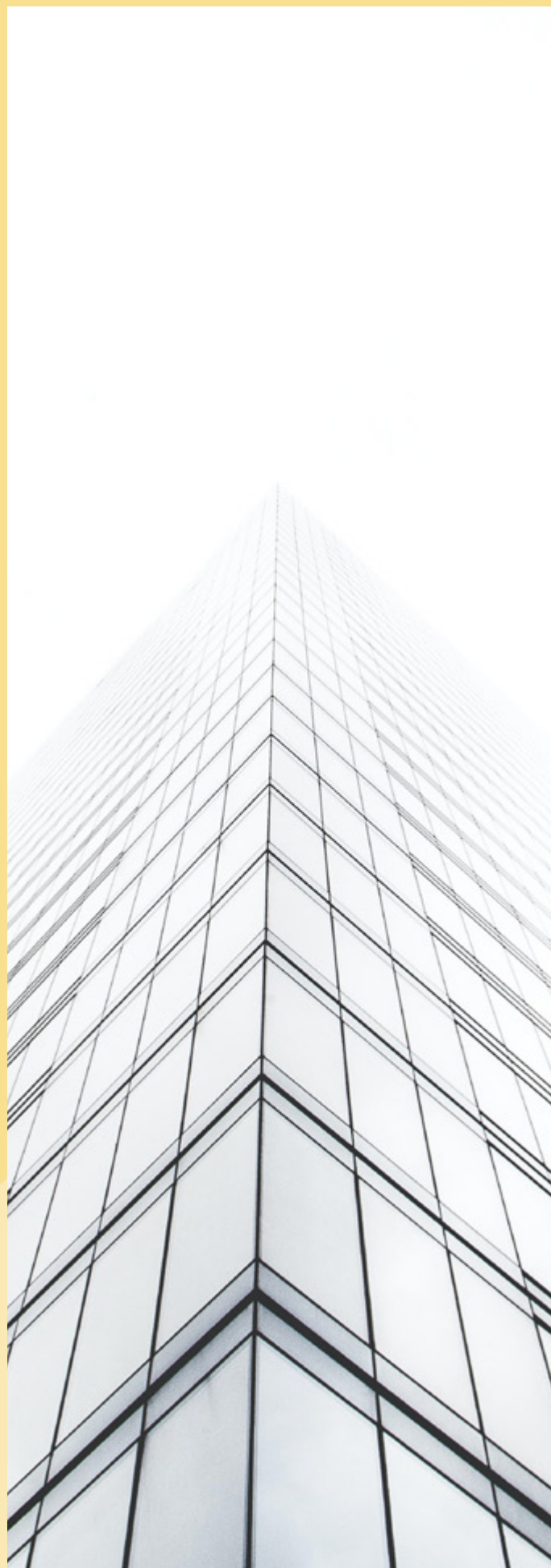
L'ensemble des charges et produits financiers sont réalisés avec des entreprises liées.

Engagement hors-bilan :

Crédit-bail : Au 31 décembre 2023, le capital restant dû s'élève à 8 306 091 euros.

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élèvent à 4 932,43 € HT.



Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2024

A titre ordinaire :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Constatation et arrêt du montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice,
- Approbation de la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice.

A titre extraordinaire :

- Ratification de la décision du gérant de transférer le siège de la Société,
- Approbation des modifications apportées à la Note d'Information en application de la réglementation SFDR,
- Pouvoir pour formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2024

A titre ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décident d'approuver les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 5 860 476 €. Ils approuvent également les opérations traitées dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Les Associés constatent que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les Associés donnent quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat

Les Associés décident d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 5 860 476 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 33 069 162 €. Ils prennent acte que, conformément à l'article 28.2 des statuts de la Société, ce montant sera incorporé au capital social par décision de la Gérance.

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prennent acte qu'aucune convention visée à l'article L 612-5 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIÈME DÉCISION

Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, les Associés constatent et arrêtent le montant du capital social de la Société existant au 31 décembre 2023 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 147 380 899 €.

CINQUIÈME DÉCISION

Approbation de la valeur liquidative

Les Associés approuvent la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 132.79 € par part.

A titre extraordinaire :

SIXIÈME DÉCISION

Ratification de la décision du Gérant de transférer le siège de la Société

Les Associés après avoir pris connaissance des décisions de la gérance en date du 20 mars 2024 portant sur le transfert de siège social de la Société du 153, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris au 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris et la modification corrélative des statuts, décident de ratifier lesdites décisions.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, autorisent la Société de Gestion, Astream, pour le compte de la Société, à modifier le Document d'Information des Investisseurs et plus précisément l' « Annexe II – SFDR – Taxonomie » afin de mettre à jour le pourcentage de durabilité minimum.

En conséquence, les Associés décident d'amender l'Annexe II en modifiant l'article 4.2.1 comme suit :

Le paragraphe suivant :

« Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables »

Est remplacé comme suit :

« Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30 % d'investissements durables »

Le reste de l'Annexe II demeurant inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour les formalités

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet de procéder aux formalités légales et notamment au dépôt au greffe des statuts suite à leur refonte.

Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Aream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de plus de 50 collaborateurs, Aream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Aream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Preuve de cet engagement, Aream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 visant en particulier à exclure de l'univers d'investissement des projets ne respectant pas les principales normes internationales en matière de respect de l'environnement et des principes de développement durable, la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), la Déclaration universelle des droits de l'homme ou encore la Convention des Nations Unies contre la corruption.

Aream est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021. Aream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles. Aream s'est ainsi engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. En 2023, Aream publie son premier rapport RSE – ESG et affiche ainsi ses ambitions pour 2023 – 2025 que ce soit à l'échelle de la société, des fonds et des actifs. Cet engagement se traduit dans tous les aspects de nos métiers et de nombreux leviers sont identifiés. Aream encourage ses parties prenantes à déployer de véritables actions en termes de bonnes pratiques dans le but de fournir à ses clients des solutions d'investissement à la fois performantes et transparentes.

Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

- Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration ;
- Identifier également les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance, en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage ou de nouveaux investisseurs ;
- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

Une analyse ESG de chaque investissement est ainsi menée. Cette analyse permet de définir une première notation interne et doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors du screening puis de façon plus détaillée lors de la due diligence. Ces grilles d'analyse se fixent sur :

- Des critères Environnementaux :
 - Performance énergétique ;
 - Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments ;
 - Gestion de l'eau ;
 - Gestion des déchets ;
 - Biodiversité.
- Des critères Sociaux :
 - Egalité Hommes/Femmes ;
 - Mobilités ;
 - Formation et accompagnement.
- Des critères de Gouvernance :
 - Résilience au changement climatique ;
 - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
 - Labels et certifications.

STRATÉGIE ESG DE LA SC CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SC Carac Perspectives Immo met en œuvre une grille d'évaluation E/S des actifs et ou participation afin de piloter leur performance en la matière tout au long de leur détention. Cette grille comprend 30 critères répartis sur les 11 engagements E et S, et permet d'établir un score ESG pour chaque actif immobilier et financier entre 0 et 100 (100 étant la meilleure note), et prenant en compte pour chaque critère :

- La stratégie d'investissement de la SC Carac PI,
- Les leviers d'action (différents selon la typologie de chaque actif).

Les références utilisées pour répondre à chacun des critères de la grille seront révisées annuellement pour refléter les éventuelles évolutions du secteur.

L'évaluation ESG est utilisée aux différentes phases de vie de l'actif :

- Lors de la sélection : pour mesurer la performance d'un actif, son potentiel et les conditions d'évolution et aider à la décision d'investissement en Due Diligence.
- A l'acquisition : pour qualifier les performances ESG initiales des actifs.
- En gestion : pour suivre annuellement l'évolution des performances ESG des actifs, vérifier la pertinence des plans d'actions et les adapter éventuellement en fonction de l'objectif fixé.

NOTATION ESG

➤ **Note E : 38/100**

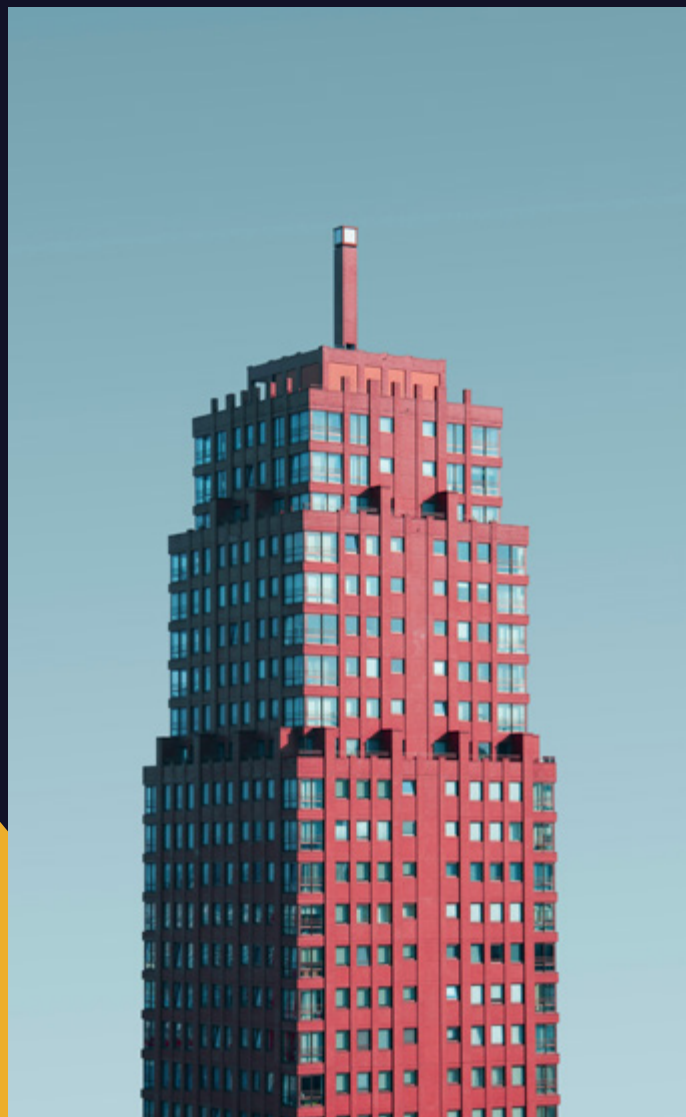
➤ **Note S: 58,16/100**

➤ **Note G : 45,30/100**

Note Globale : 45,23/100

Précisions méthodologie sur la notation :

Les actifs sont pondérés par leur valeur au 31.12.2023 par rapport à la poche Immobilière (hors liquidités, autres actifs et multigestion).



SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2023	DONNÉES 2022	COMPARABLES
01.	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	193,5 kWhEF/m².an 36,89 % données réelles 63,11 % données estimées méthodologie ci-dessous	200 kWhEF/m².an Données estimées méthodologie ci-dessous	Moyenne Deepki 2023 Bureaux France : 134 kWhEF/m².an
02.	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	17,1 kgCO2eq/m² 36,89 % données réelles 63,11 % données estimées méthodologie ci-dessous	NC	Moyenne Deepki 2023 Bureaux France : 10,3 kgCO2/m².an
03.	Solutions de transport à moins de 500 m	92,3 %	NC	Moyenne à l'échelle de 31 actifs sous gestion (400 m) : 1,7 solution
04.	Services disponibles dans un rayon de 500 m	100 %	NC	Moyenne observée en interne : > 5
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	51,2 %	NC	Moyenne à l'échelle de 28 actifs sous gestion : 3,4
06.	Existence d'une politique RSE	49,7 %	NC	Tendance observée en interne : Oui
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	60,9 % (Clef Verte, BREEAM, HQE, OZMOZ, ...)	NC	Tendance observée en interne : Non
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	Oui	Oui	Tendance observée en interne : Oui

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES SUR LES 8 INDICATEURS

Les données de ces 8 indicateurs sont pondérées en fonction de la valorisation au 31.12.2023 de la participation.

Concernant les données réelles, elles sont transmises par Deepki, nous jugeons une donnée cohérente lorsque cette dernière est comparable avec les valeurs moyennes transmises par Deepki. En cas de doute, une investigation est menée auprès des occupants/exploitants/locataires.

Concernant les données estimées, celles-ci ont été estimées selon 4 méthodologies, trois méthodes propres à Deepki et une estimation par typologie :

Méthodologie Deepki :

- Gap filling (données manquantes à l'échelle du compteur c'est-à-dire à l'échelle d'un mois ou plus) : modèle statistique qui tient compte des données connues ;
- Extrapolation (données manquantes pour une surface locative correspondant à la surface occupée) : extrapolation de la consommation manquante du locataire en se basant sur les données collectées (soit d'autres locataires, soit d'autres compteurs au moins) ;

- Benchmark (les données globales ne sont pas suffisantes pour extrapoler) : approximation de la consommation d'actifs sur la base de notre benchmark interne (actifs similaires, dans la même zone géographique).

Estimation par typologie :

Certains actifs ne sont pas encore paramétrés en récolte de données automatiques et leurs données de consommations énergétiques n'ont pas pu être fiabilisées. Leurs consommations ont été estimées grâce à l'outil Deepki Index (www.index-esg.com) à partir de leur typologie en prenant la valeur moyenne par typologie sur les données 2022 et 2023. Les émissions de GES liées aux consommations énergétiques ($\text{kgCO}_2\text{eq/m}^2$) ont été estimées de la même façon. Un travail de fiabilisation est en cours pour les prochains exercices et en vue du processus de labellisation ISR immobilier de la SC Carac Perspective Immo en cours.

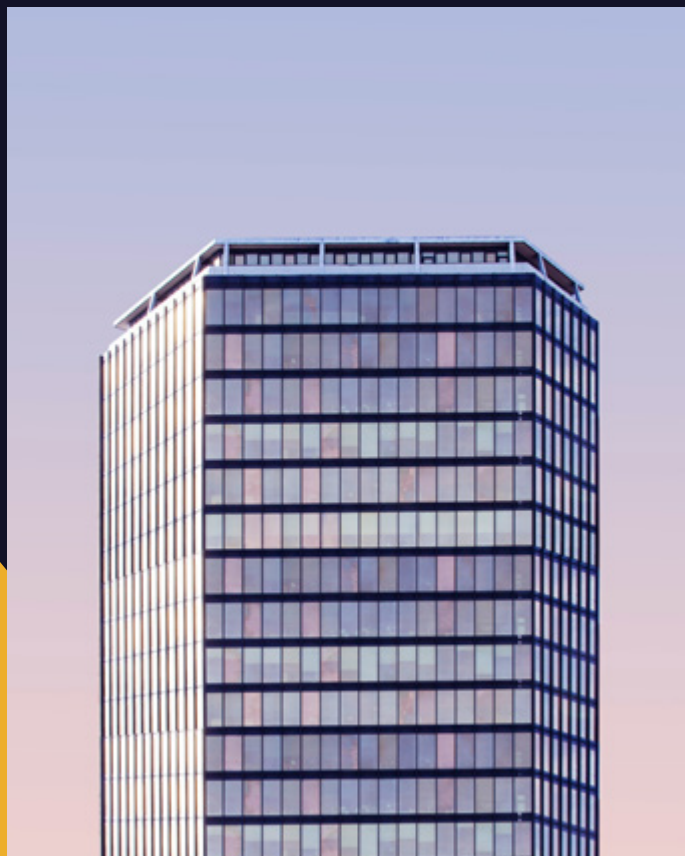
SYNTHÈSE DES PRINCIPAL ADVERSE IMPACT (PAI)

Les Principales Incidences Négatives (PAI) ont été définies par l'UE comme « des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique ». En résumé, les PAI sont donc les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'Environnement, le Social ou la Gouvernance (ESG).

Les PAI constituent une déclinaison pratique du principe « Do No Significant Harm » (DNSH). Ils visent à éviter les effets négatifs significatifs sur les objectifs environnementaux de la Taxonomie, comme ceux des investissements durables de la réglementation SFDR.

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance de l'actif immobilier sont les suivantes :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0 % ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : NC ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) : $17.08\text{kgCO}_2\text{eq/m}^2$.



FOCUS SUR LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE TAXONOMIE

(« EU TAXONOMY »)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

ANNEXE IV

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

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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● □ Oui	● ● ☒ Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 39 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

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

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

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : 193.47 kWhEF/m².an ;
- Emissions de gaz à effet de serre relatives à la consommation énergétiques (kgCO2eq/m².an) : 17.08 kgCO2eq/m².an ;
- Solutions de transport à moins de 500 m : 90,5 % des actifs sous-jacents concernés ;
- Services disponibles dans un rayon de 500 m : 100 % des actifs sous-jacents concernés ;
- Services disponibles au sein du bâtiment : 51.18 % des actifs sous-jacents concernés ;
- Existence d'une politique RSE pour l'occupant : 49.73 % des actifs sous-jacents concernés ;
- Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : 60.93% des actifs sous-jacents concernés ;
- Résilience aux changements climatiques : 100 % des actifs sous-jacents concernés.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

- Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : -6.53 kWhEF/m².an ;
- Emissions de gaz à effet de serre relatives à la consommation énergétiques (kgCO2eq/m².an) : NC ;
- Solutions de transport à moins de 500 m : NC ;
- Services disponibles dans un rayon de 500 m : NC ;
- Services disponibles au sein du bâtiment : NC ;
- Existence d'une politique RSE pour l'occupant : NC ;
- Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : NC ;
- Résilience aux changements climatiques : Idem.

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

N/A.

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

N/A.

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

N/A.

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

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

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

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



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

La SC Carac Perspectives Immo prend en considération les principales incidences négatives. Elles se définissent comme les impacts négatifs des décisions d'investissement sur l'environnement, les aspects sociaux ou de gouvernance (risque non financier). L'analyse de l'activité de l'investissement sous-jacent a mené la Société de Gestion à la priorisation des incidences négatives, qui seront intégrées à la stratégie d'investissement de la Société.

Les PAI sont pris en considérations par les biais des mesures de durabilité

- L'exposition aux combustibles fossiles : 0 %
- L'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0 %
- L'exposition à des actifs immobiliers énergétiquement inefficace : 0 %



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

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

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

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

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



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

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

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

Tourisme

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

N/A.



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

N/A

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

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

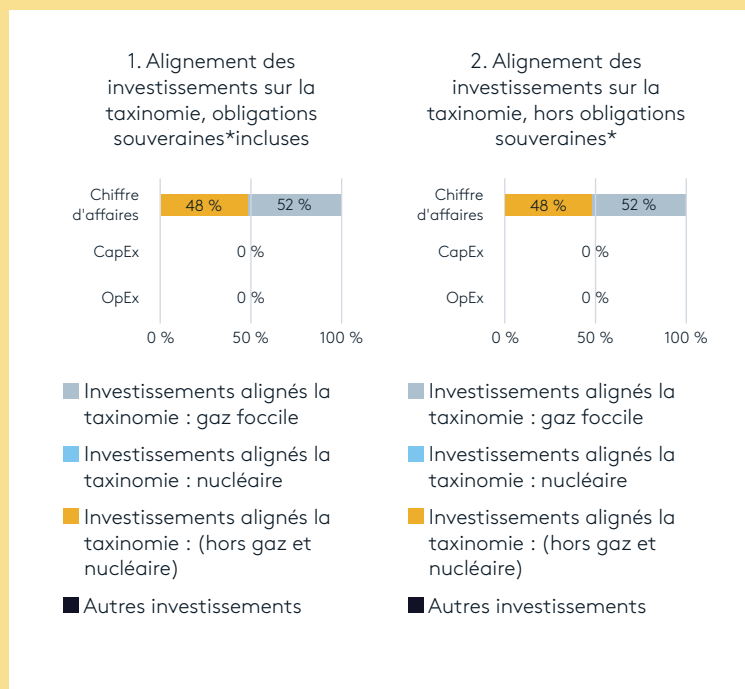
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

N/A.



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

N/A



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

N/A



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

La catégorie « autres » inclut la trésorerie. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales.



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

Les mesures/actions déployées ont notamment été les suivantes :

- Mobilisation des assets managers ;
- Embauche d'une analyste ESG ;
- Déploiement de l'outil Deepki ;
- Suivi par le property manager ;
- Cartographie des risques climatiques ;
- Sensibilisation des parties prenantes via des affichages.



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

● ● ●

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

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A.

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

N/A.

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

N/A.

Atream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



**SC Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814 068 755 RCS PARIS

VOS CONTACTS :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

AMF :

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

Crédit Photos : unsplash



www.atream.com

Atream
L'énergie d'entreprendre

Atream
L'énergie d'entreprendre



**SC Carac
Perspectives Immo**