

# Atream

L'énergie d'entreprendre

# Rapport Annuel

# 2024



**SCPI Carac  
Perspectives Immo**

## **CARAC PERSPECTIVES IMMO**

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

[www.atream.com](http://www.atream.com)



Chers Associés,

Au 31 décembre 2024, la SCPI Carac Perspectives Immo clôture son neuvième exercice social.

Dans un contexte économique et géopolitique incertain, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré un niveau d'investissement stable comparé à l'exercice précédent (c. 15 Mds€). Le 4<sup>ème</sup> trimestre a tiré ce chiffre vers le haut avec un volume en augmentation de 22 % comparé au T4 2023<sup>(1)</sup>.

Le marché de la collecte des SCPI est, quant à lui, en repli comparé à 2023. La collecte nette annuelle s'établit à 3,54 Mds d'euros soit une baisse de 37,6 % comparé à l'exercice précédent. Ce volume est porté par le 4<sup>ème</sup> trimestre, dont la collecte nette a augmenté de 27 % comparé au trimestre précédent, portée par la collecte brute<sup>(2)</sup>.

La SCPI Carac Perspectives Immo a su saisir des opportunités pour le développement de son patrimoine et ce, malgré le contexte de marché chahuté. Ainsi, un actif neuf à usage mixte situé à Gerland (Lyon) a été acquis en cours d'année via une prise de participation à hauteur de 80 % dans la SCI Gerland LR. La SCPI a également cédé en fin d'année un actif de bureau situé rue de l'Arcade. Cette cession a permis de générer une plus-value nette comptable de c. 1,5 M€.

Forte de son patrimoine existant, la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a maintenu ses performances en 2024. Elle a ainsi distribué un dividende de 8,79 € par part soit un taux de distribution de 4,29 %, en légère augmentation comparé à l'année précédente<sup>(3)</sup>.

Le taux d'occupation physique de la SCPI atteint 96,1 % au 31.12.2024 et la durée résiduelle moyenne ferme des baux s'établit à 4,4 ans témoignant de la qualité du travail d'asset management réalisé par les équipes d'Aream.

Pascal Savary  
Président d'Aream

**Les performances passés ne préjugent pas des performances futures.**

(1) BNP RE

(2) IEIF ASPIM - données au 31.12.2024

(3) L'historique des performances de la SCPI CARAC Perspectives Immo est disponible en page 7 du présent rapport.

# Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2024	.06
Le marché des SCPI d'entreprise	.07
Le marché de l'immobilier	.09
Rapport de la Société de Gestion	.13
Compléments d'informations	.27
Rapport du Conseil de Surveillance	.33
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	.35
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	.39
Comptes annuels au 31 décembre 2024	.43
Texte des projets de résolutions	.55
Rapport extra-financier	.59
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales	.63



# La SCPI Carac Perspectives Immo

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	150 000 000 €

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

## SOCIETE DE GESTION

**ATREAM**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263.200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

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

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC, représentée par Monsieur Pierre LARA
Membres	Frédéric GARDE Pierre LARA Fabrice HAMMOUCHE Charlotte GOURDAIS Michel AGOU Michel ANDIGNAC Frédéric BAUM

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 50, cours de l’Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt

## DÉPOSITAIRE

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

# Chiffres clés au 31 décembre 2024

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	205,00 €
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	185,60 €
Valeur de reconstitution	205,39 €
Nombre d'associés	14
Nombre de parts	1 027 833
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	44 784
Capital social	154 174 950 €
Capitalisation	207 574 555 €
Parts en attente de retrait	0

## DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	18
Nombre de participations contrôlées <sup>(1)</sup>	2
Surface totale	46 327 m <sup>2</sup>
Surface vacante	1 840 m <sup>2</sup>
Durée résiduelle moyenne des baux	6,6 ans
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	97,7 %
Taux d'occupation physique <sup>(3)</sup>	96,1 %
Loyers encaissés de l'année	11 971 220 €

## DONNÉES DE PERFORMANCE

<b>Distribution 2024</b>	<b>8,79 €/part</b>
Taux de distribution 2024	4,29 %
<b>Distribution 2024</b>	<b>8,79 €/part</b>
1 <sup>er</sup> trimestre	2,18 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	2,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	2,18 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	2,18 €
<b>Taux de distribution<sup>(4)</sup> 2024</b>	<b>4,29 %</b>
Variation du prix de part 2024	- €/part
<b>Performance Globale<sup>(5)</sup> 2024</b>	<b>4,29 %</b>
TRI <sup>(6)</sup> 5 ans	4,36 %

## DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	12 092 890 €
dont loyers	8 496 290 €
dont revenus des filiales	1 307 977 €

<b>RÉSULTAT</b>	<b>9 008 443 €</b>
<b>NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE</b>	<b>1 016 638</b>
<b>RÉSULTAT PAR PART<sup>(7)</sup></b>	<b>8,86 €</b>

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

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

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

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

(5) La performance globale est égale à la division (i) du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et la variation du prix de part entre le 1<sup>er</sup> janvier n+1 et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

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

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

# Le marché des SCPI d'entreprise

## COLLECTE NETTE<sup>(1)</sup>

La collecte nette des SCPI a atteint 3,5 milliards d’euros en 2024, un volume en baisse de 38 % en comparaison de l’année précédente. Après un début d’année timide, la collecte nette a augmenté au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (+ 27 %) et atteint 1 Md€, une première depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. Cette augmentation est portée par la hausse de la collecte brute de +24 % sur ce même trimestre.

L’année 2024 révèle néanmoins des disparités sur le marché de la collecte des SCPI d’entreprise. Les SCPI Diversifiées ont capté 68 % de la collecte brute sur l’année

2024 et présentent ainsi une plus forte résilience face au recul de la collecte sur le marché. En effet, la collecte nette de ces SCPI a baissé de seulement 26 % en moyenne. En revanche, les SCPI de Bureaux et de Santé et Education ont, quant à elles, vu leur part de marché diminuer et n’ont capté respectivement que 14 % et 7 % de la collecte brute en 2024 contre 30 % et 13 % en 2023.

Par ailleurs, l’année 2024 a été marquée par le lancement de 19 SCPI sur le marché. Celles-ci ont capté 9 % de la collecte nette.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	Variation 2023 / 2024
SCPI Bureaux	3 603	3 326	4 151	340	92	-72,9 %
SCPI Commerces	245	180	520	170	31	-81,8 %
SCPI Spécialisées	1 126	2 090	2 336	984	466	-54,0 %
- SCPI Santé et éducation	976	1 804	1 728	567	215	-62,1 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	91	278	586	397	228	-42,5 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir <sup>(2)</sup>	59	7	22	21	23	9,5 %
SCPI Diversifiées	937	1 518	2 919	3 853	2 849	-26,1 %
SCPI Résidentiel	172	302	270	340	99	-70,9 %
SCPI Alternatifs	0	2	0	0	0	N/A
ENSEMBLE DES SCPI	6 083	7 418	10 196	5 666	3 537	-37,6 %

## ROTATION DES PARTS ET PARTS EN ATTENTE

Le marché secondaire est resté dynamique en 2024, atteignant un volume 1,2 Mds€, comparable à celui de 2023. La tendance semble donc plutôt être à la normalisation des flux de rachats.

Au 31 décembre 2024, un montant de 2,4 Mds€ de parts est en attente, soit 2,7 % de la capitalisation totale. Néanmoins, le stock de parts en attente a baissé de -7 % au quatrième trimestre, marquant une nouvelle étape dans le processus de gestion de la liquidité sur le marché des SCPI. Cette diminution s’explique notamment par l’activation de plusieurs fonds de remboursement au cours de l’année.

A fin d’année, 10 SCPI (sur 221 SCPI au total sur le marché) comptabilisaient deux tiers des parts en attente témoignant de la disparité existante sur le marché des SCPI.



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

## PRIX DES PARTS

Les évolutions de prix de part au cours de l'année 2024 ont également témoigné de la disparité du marché. Les SCPI Bureaux ont été les plus impactées avec une baisse moyenne de 7,1 % sur l'année, suivies par les SCPI Santé et Education qui enregistrent une baisse de 4,7 %. De leur côté, les SCPI résidentielles et diversifiées enregistrent une légère

augmentation de prix de part (respectivement + 0,5 % et + 0,1 %). Le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a ainsi diminué de -4,50 % en 2024.

Le prix de part de la SCPI CARAC Perspectives Immo est resté stable en 2024.

## ACTIF GLOBAL

Au 31 décembre 2024, la capitalisation des SCPI atteignait 88,5 milliards €, accusant un repli de 1,7 % sur un an. Les SCPI diversifiées voient leur capitalisation augmenter comparé à

2023, alors que les SCPI de Bureaux enregistrent la plus forte baisse sur l'année 2024.

CAPITALISATION	2020 millions €	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	Variation 2023/2024
SCPI Bureaux	43 979	50 394	55 262	51 346	46 791	-8,9 %
SCPI Commerces	5 616	5 916	6 398	6 306	6 110	-3,1 %
SCPI Spécialisées	5 291	7 666	10 072	11 710	10 999	-6,1 %
SCPI Diversifiées	12 196	10 152	13 262	16 214	20 012	23,4 %
SCPI Résidentiel	4 321	4 375	4 612	4 504	4 372	-2,9 %
SCPI Alternatifs	N/A	4	4	5	5	0,0 %
ENSEMBLE DES SCPI	71 404	78 507	89 610	90 080	88 588	-1,7 %

## PERFORMANCES

En 2024, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,72 % contre 4,52 % en 2023, soit une augmentation de 20 points. Cette augmentation reste néanmoins à nuancer. En effet, elle est portée par les

baisses de prix de part actées en 2023 (-4,9 % en moyenne sur le marché). Le dividende brut moyen a, quant à lui, diminué de 3 % comparé à l'année précédente.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*	Taux de distribution				
	2020	2021	2022	2023	2024	
SCPI Bureaux	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,50 %	4,40 %	
SCPI Commerces	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,10 %	4,90 %	
SCPI Spécialisées	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,20 %	4,77 %	
- SCPI Santé et éducation	-	4,83 %	4,78 %	4,60 %	4,00 %	
- SCPI Logistique	-	5,67 %	5,48 %	5,90 %	5,60 %	
- SCPI Hôtels, tourisme, loisirs	-	2,85 %	5,09 %	5,10 %	4,70 %	
SCPI Diversifiées	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %	5,80 %	
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,18 %	4,45 %	4,53 %	4,52 %	4,72 %	

\*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif.



# Le marché de l'immobilier

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

En France 15 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en 2024, soit le même volume qu'en 2023. A noter qu'une hausse de 22 % des investissements en immobilier d'entreprise a été enregistrée sur ce 4<sup>ème</sup> trimestre, par rapport au 4T 2023.

Le poids des transactions immobilières de bureaux recule de -27 % sur un an pour atteindre 4,9 Mds€ et se trouve désormais, pour la première fois, en dessous de la classe d'actif des locaux d'activité/logistiques (5,1 Mds€ investis en 2024).

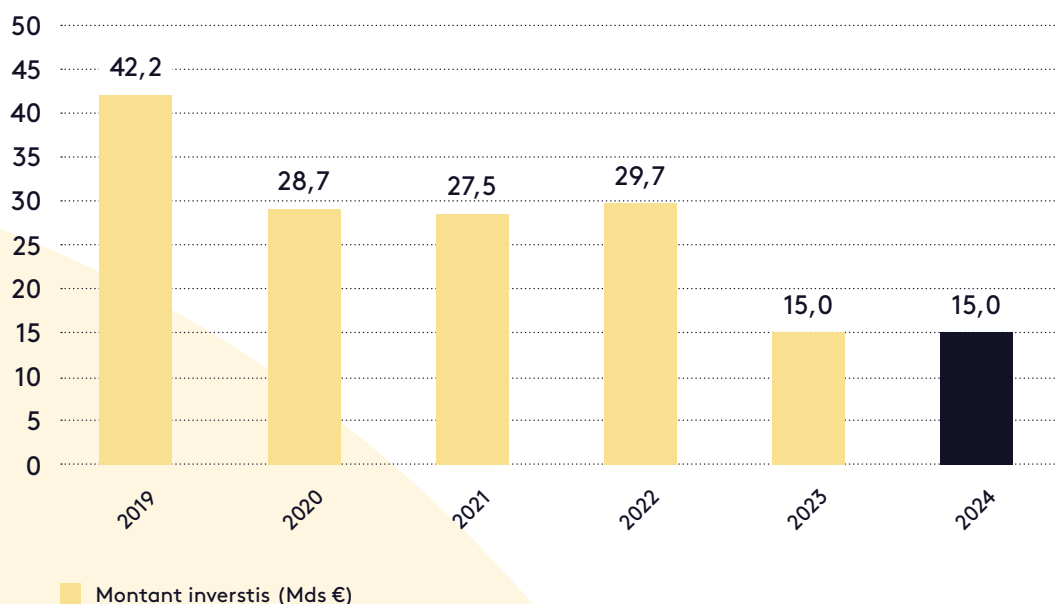
Ainsi, les bureaux totalisent seulement 32 % du volume global des transactions, contre 61 % en moyenne sur ces dix dernières années.

Le contexte actuel, caractérisé par des taux directeurs toujours élevés, se reflète dans la hausse de l'OAT 10 ans sur 1 an qui atteint 3,15 % à fin décembre 2024 (vs. 2,56 % à fin décembre 2023).

Cependant, la politique de baisse des taux directeurs menée par la BCE depuis la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024 (-25 bps entre juin et décembre 2024), permet à l'OAT de baisser sur ce dernier trimestre (-20 bps vs. 3T 2024).

Dans ce contexte, le taux de rendement prime bureau reste stable à 4,00 % dans Paris QCA depuis le début de l'année.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

\*Etude faite sur les 17 principales villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lyon, Lille, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Tours)

# MARCHÉ LOCATIF EN ILE-DE-FRANCE

Pour l'année 2024, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à 1 750 400 m<sup>2</sup>, soit une baisse de -11 % par rapport à 2023 et -7 % par rapport à la moyenne décennale. Cela s'explique par divers freins à l'activité qu'a connu l'année 2024 : conflits géopolitiques, faible croissance économique, instabilité politique et organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques. D'autre part, la chute du gouvernement Barnier a maintenu l'incertitude au T4 2024, renforçant l'attentisme des utilisateurs et intensifiant les renégociations.

Le segment des grandes surfaces est le créneau le plus durement impacté et totalise près de 546 000 m<sup>2</sup> via 49 opérations > 5 000 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 13 % comparé à 2023. Par essence plus résilients, les segments de marché inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup> et ceux compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> ont le mieux résisté en 2024 avec des baisses respectives de -9 % et -10 %.

Les loyers prime à la Défense restent stables et s'établissent à 550 €/m<sup>2</sup>/an HT HC (même valeur qu'en 2023). Paris QCA atteint une valeur prime à 1 080 €/m<sup>2</sup>/an HT HC (vs. 930 €/m<sup>2</sup>/an).

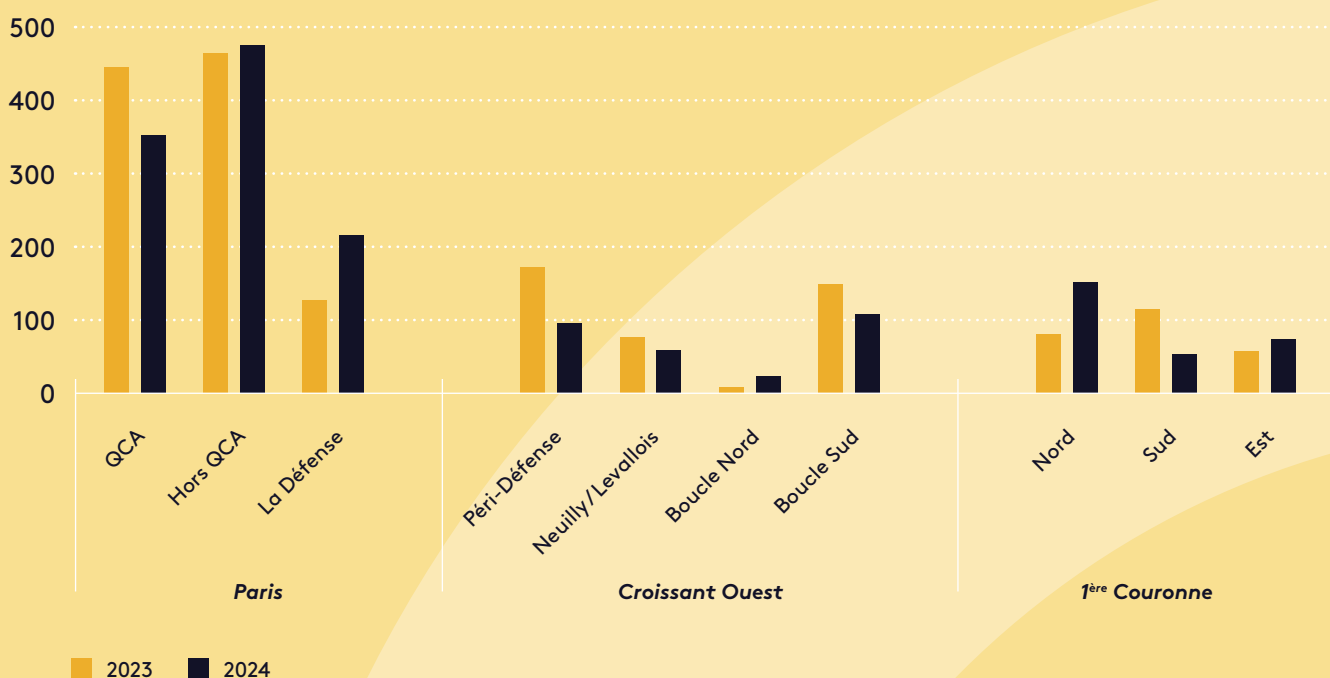
Le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France a progressé en 2024 pour atteindre 26,3 % (+0,9 point par rapport 2023).

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 40 % à La Défense.

L'offre immédiate francilienne atteint 5,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles à fin décembre soit une hausse de +9 % sur un an, dont plus d'1 million d'offre neuve/restructurée.

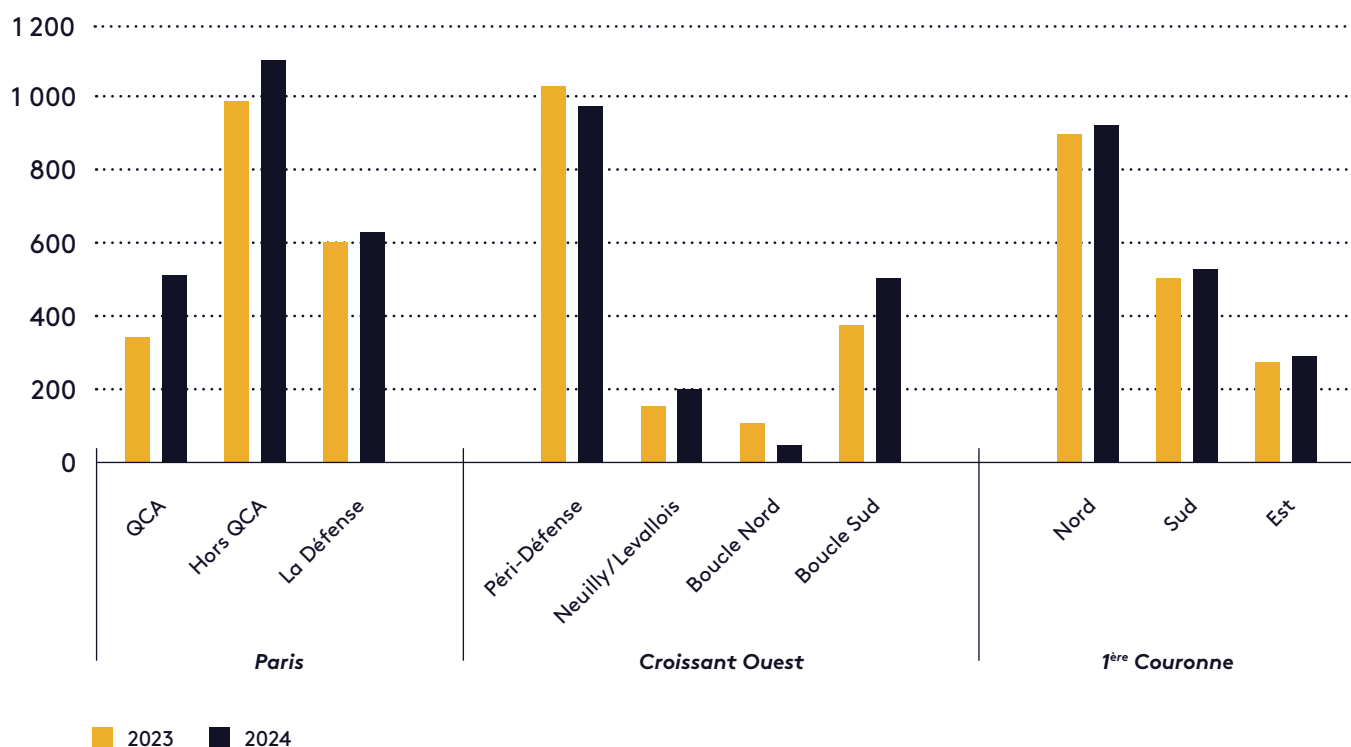
Conséquence indirecte de la crise sanitaire (télétravail, impacte économique sur certains secteurs d'activité, etc.) le taux de vacance en Ile-de-France continue sa progression et s'établit à 10,3 % à fin 2024 (vs. 8,5 % au 4T 2023). Un marché à deux vitesses se confirme en Ile-de-France et à Paris, avec des arrondissements présentant des taux de vacance élevés comme les 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> affichant 13,7 % de taux de vacance, alors qu'à Paris QCA par exemple, le taux de vacance reste bas et s'établit à 3,6 % (contre 2,3 % en 2023).

## Demande placée au 31 décembre 2024 en Ile-de-France



(1) Source : BNP Paribas Real Estate

## Offre à un an au 31 décembre 2024



## 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 2024 la demande placée s'élève à près de 1 427 000 m², dans les 17 principales villes\*. Elle représente une baisse de -13 % par rapport à 2023.

À la différence de 2023, le marché des petites et moyennes surfaces reste stable avec une diminution modérée de 6 %. Le segment des grandes surfaces fait également preuve de résilience, enregistrant une légère baisse de 2 %. Ce maintien en 2024 est notamment porté par l'activité du secteur public et parapublic, des établissements scolaires et de l'industrie. En revanche, le segment mid-market (1 000 à 5 000 m²) connaît des difficultés, affichant un recul de 27 % par rapport à l'an dernier.

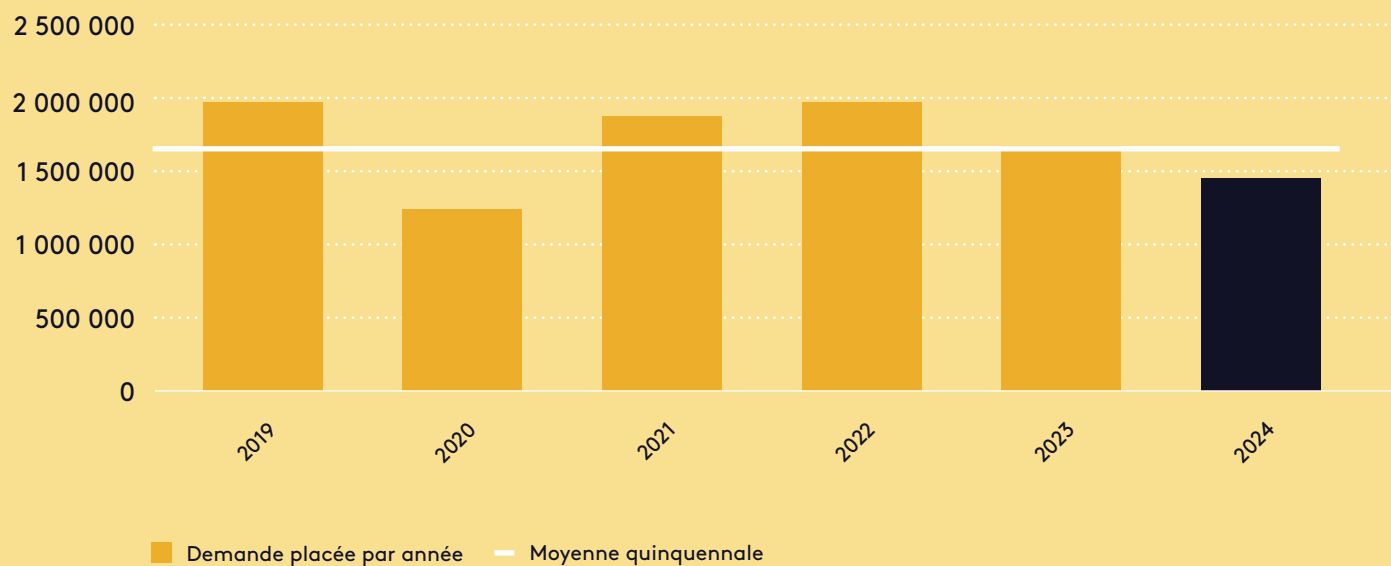
Les loyers prime en région restent stables : 370 €/m² HT HC sur le marché lyonnais, Bordeaux (230 €/m² HT HC), Marseille (320 €/m² HT HC), Toulouse (240 €/m² HT HC), Lille (250 €/m² HT HC) ou encore Montpellier (180 €/m² HT HC).

Avec près de 3 millions de m² disponibles au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, l'offre à un an, sur les 17 villes principales de France\*, augmente de 14 % sur un an, essentiellement alimentée par la libération de surfaces en l'état. L'offre neuve progresse de 8 % contre 17 % pour l'offre de seconde main. En conséquence, la part des biens de seconde main atteint plus de 70 % contre moins de 30 % pour le neuf.

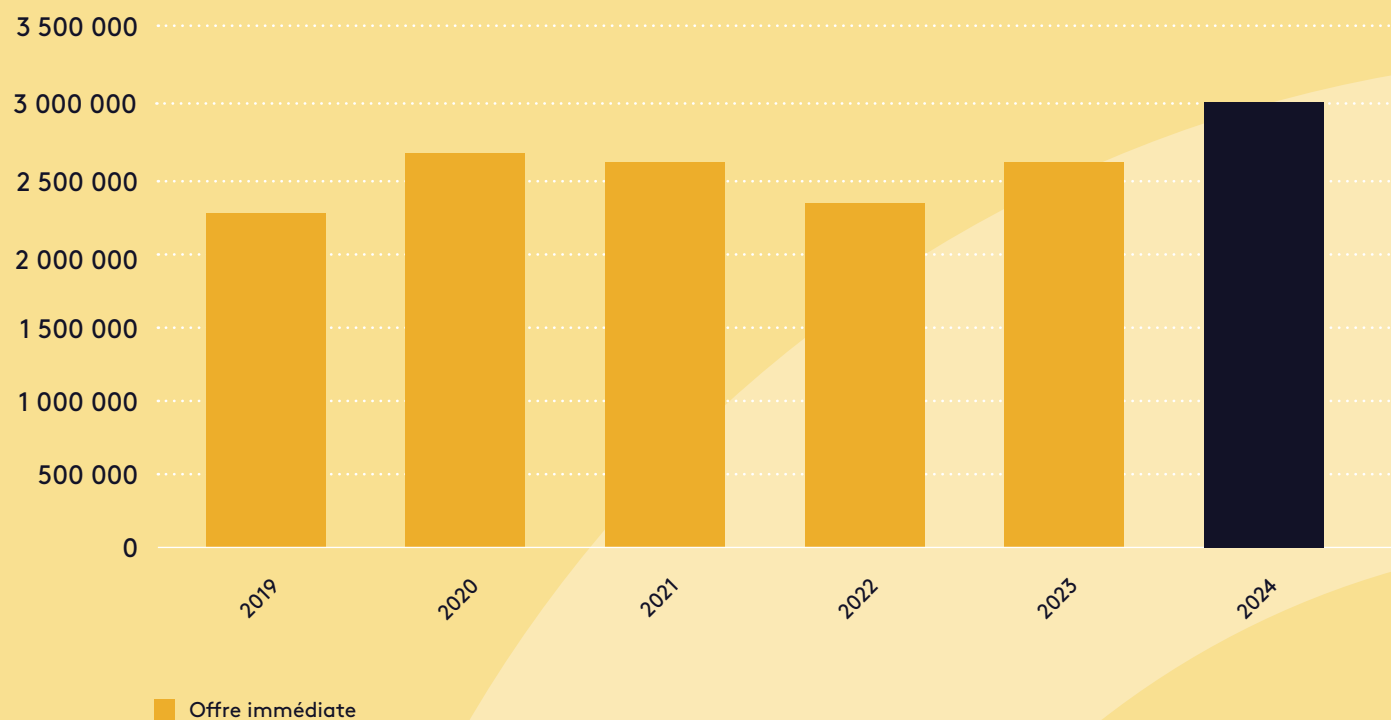
Le taux de vacance en région augmente légèrement sur un an mais reste globalement contenu sous la barre des 7 %. Il est de 6,8 % à Lyon (vs. 5,3 % en 2023), 6,4 % à Lille (5,9 % en 2023), 6,5 % à Bordeaux (vs. 4,80 % en 2023), 2,9 % à Aix-Marseille (vs. 2,1 % en 2023).

\*Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours.

## Evolution de la demande placée au 31 décembre 2024 en région



## Evolution de l'offre à un an au 31 décembre 2024 en région



# Rapport de la Société de Gestion

## INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Après deux années d'augmentation des taux d'intérêts directeurs, la Banque Centrale Européenne a initié l'assouplissement de sa politique monétaire en juin 2024, motivé par la baisse de l'inflation. Plusieurs baisses successives des taux d'intérêts directeurs ont ainsi eu lieu au second semestre, pour atteindre 3 % à fin 2024<sup>(1)</sup>.

Le volume d'investissements en immobilier d'entreprise est ainsi resté stable comparé à l'exercice précédent et atteint 15 Mds€<sup>(2)</sup>. Le volume annuel est porté par un 4<sup>ème</sup> trimestre particulièrement dynamique (+ 22 % comparé au trimestre précédent). Il est néanmoins difficile d'évaluer l'impact de l'assouplissement de la politique monétaire à moyen et long terme notamment dans le contexte économique et géopolitique incertain que nous connaissons.

Dans ce contexte, la SCPI CARAC Perspectives Immo a su saisir une opportunité d'investissement située à Lyon, Gerland. Elle a ainsi acquis, via une participation à hauteur de 80 % dans la SCI Gerland LR, le nouveau siège du LOU Rugby livré fin 2023 et intégrant des infrastructures sportives et annexes au sein du complexe événementiel et sportif Matmut Stadium de Gerland.

La SCPI CARAC Perspectives Immo a également cédé l'actif situé rue de l'Arcade, permettant de générer une plus-value nette comptable d'environ 1,5 M€. Une cession opportuniste, le locataire avait en effet émis son souhait de libérer les surfaces et un plan de CAPEX important était nécessaire afin de respecter les exigences du décret tertiaire et de capter la réversion locative.

Les équipes d'asset management ont travaillé activement tout au long de l'exercice pour maintenir les bons fondamentaux de la SCPI, malgré plusieurs baux arrivant à échéance. Le taux d'occupation physique au 31.12.2024 atteint ainsi 96,1 % et le TOF annuel est de 97,7 %.

Les revenus immobiliers générés par le patrimoine ont ainsi permis la distribution de dividendes aux associés à hauteur de 8,79 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,29 %.



(1) Banque Centrale Européenne – Communiqué de presse du 12 décembre 2024.

(2) BNP Real Estate

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

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a cédé un lot de 62 m² le 10 mars 2025 sur l'actif de Blagnac. Le lot, vacant depuis le 19 mars 2024, représentait 15 % de la surface globale de l'actif.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

Les perspectives de l'année 2025 restent incertaines. En effet, si les politiques monétaires tendent à l'assouplissement et les marchés de l'investissement en immobilier d'entreprise à la reprise en fin d'année 2024, l'incertitude géopolitique actuelle invite à la prudence.

Dans ce contexte, la Société de Gestion portera une attention particulière en 2025 à la liquidité de l'UC Carac, ainsi qu'à l'évolution des valeurs expertisées par les pro-

fessionnels de l'immobilier, dans un environnement de marché qui apparaît de plus en plus contrasté. Les équipes d'Atream restent par ailleurs mobilisées pour maintenir les niveaux d'occupation et de loyer de la SCPI CARAC Perspectives Immo.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

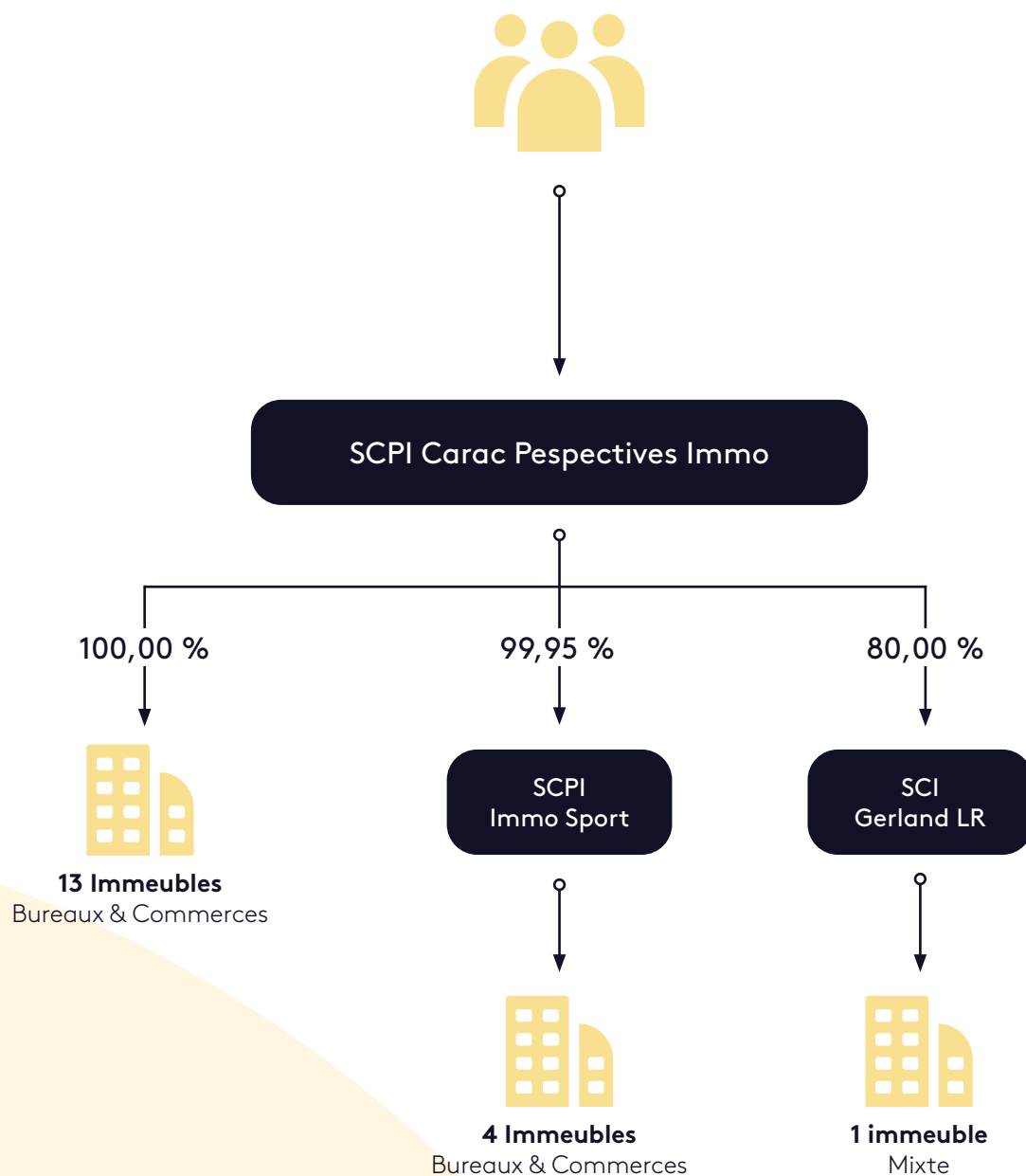
Un total de 44 784 parts a été souscrit sur l'année 2024. La capitalisation de la SCPI se porte à 207 574 555 € au 31 décembre 2024.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Souscriptions (cumul fin d'année)	27 119 400 €	58 504 400 €	90 550 600 €	114 281 200 €	172 737 675 €	172 737 675	193 893 675	198 393 835 €	207 574 555 €
Prix de part	200 €	200 €	200 €	200 €	205 €	205 €	205 €	205 €	205 €
Nombre d'associé	10	10	10	10	10	9	9	10	14
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	135 597	292 522	452 753	571 406	857 897	857 897	961 097	983 049	1 027 833
Montant nominal (cumul fin d'année)	20 339 550 €	43 878 300 €	67 912 950 €	85 710 900 €	128 684 550 €	128 684 550	144 164 550	147 457 350 €	154 174 950 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	6 779 850 €	14 626 100 €	22 637 650 €	28 570 300 €	44 053 125 €	44 053 125	49 729 125	50 936 485 €	53 399 605 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	31.12.2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	983 049	4	44 780	0	0	1 027 833
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	198 393 835 €	820 €	9 179 900 €	0 €	€	207 574 555 €

# STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SCPI Carac Perspectives Immo détient 13 actifs directement et 5 actifs indirectement au travers de ses filiales au 31.12.2024.



# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## Acquisitions de l'exercice :

Le 13 mai 2024, la SCPI CARAC a acquis, via une prise de participation dans la SCI Gerland LR à hauteur de 80 %, un actif neuf à usage mixte (infrastructures sportives et annexes) situé au sein du complexe évènementiel et sportif du Matmut Stadium de Gerland (Lyon). L'actif est entièrement loué au LOU RUGBY / GL EVENTS dans le cadre d'un bail ferme de 16 ans.

## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 11 971 220 €, contre 9 528 759 € au cours de l'exercice précédent, correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2024 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- à l'intégralité des loyers 2024 perçus par la SCI Immo Sport ;
- à 80 % des loyers 2024 perçus par la SCI Gerland LR, proportion correspondant à la participation détenue par la SCPI Carac Perspectives Immo dans cette société.

En date du 31 décembre 2024, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99 %.

### Taux d'occupation :

Le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 96,1 % au 31.12.2024 (vs. 100 % à fin 2023).

Le taux d'occupation financier au 31.12.2024 atteint 97,7 % (vs. 99,4 % à fin 2023), tenant compte des valeurs locatives de marché appliquées aux locaux vacants.

Pour rappel, le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative d'une SCPI. Défini par l'ASPIM, il correspond aux loyers facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyer) rapportés à la somme des loyers des locaux occupés et de la valeur locative de marché (VLM) des locaux vacants.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2024 et du premier trimestre 2025, la SCPI a mené plusieurs opérations de commercialisation et

## Arbitrages de l'exercice :

Le 13 décembre 2024, la SCPI CARAC a procédé à l'arbitrage de l'actif de bureau situé rue de l'Arcade pour un prix de 13,7 M€ générant une plus-value nette comptable de c. 1,5 M€.

de renégociation représentant une surface totale de 9 037 m<sup>2</sup>, soit environ 26,8 % du loyer total. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie de gestion locative active, visant à anticiper les échéances, sécuriser les loyers futurs et améliorer le taux d'occupation global du portefeuille.

**À Malakoff**, un bail a été signé avec le locataire CDH, pour une surface de 323 m<sup>2</sup>. La prise d'effet est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour une durée de bail de 6 ans ferme, à un loyer de 220 €/m<sup>2</sup>, assorti de 8 mois de franchise. Le local était vacant depuis le 31 décembre 2023. Suite à cette signature, le taux d'occupation de l'actif s'élève à 79 %.

**Sur l'actif de Nogent-sur-Marne** (Be Office), plusieurs renégociations ont été conclues. Un local commercial de 305 m<sup>2</sup>, vacant depuis fin 2023, a été loué à un franchisé G20, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2024, pour une durée de bail 3/6/9 ans, à un loyer de 400 €/m<sup>2</sup>, avec 5 mois de franchise. Cette location s'est faite dans des conditions plus favorables que celles prévues dans le plan d'affaires (300 €/m<sup>2</sup> et 2 mois de franchise). Par ailleurs, le locataire Omron a renouvelé son bail sur 2 035 m<sup>2</sup>, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, avec un bail de 4 ans ferme, à un loyer de 300 €/m<sup>2</sup> avec 8 mois de franchise, anticipant ainsi son échéance initiale de janvier 2028. Enfin, Daikin (865 m<sup>2</sup>) a renoncé à son droit de résiliation triennale au 30 avril 2025, par la signature d'un avenant fixant le loyer à 300 €/m<sup>2</sup> avec 3 mois de franchise. Ces opérations permettent de maintenir un taux d'occupation de 100 % sur l'ensemble de l'actif.

**À Levallois Greffulhe**, un local commercial de 153 m<sup>2</sup>, précédemment occupé par la BNP, a été reloué à une crèche (LPB). Le bail, d'une durée de 3/6/9 ans, a pris effet le 19 mars 2024, à un loyer de 375 €/m<sup>2</sup>, avec 3 mois de franchise. L'actif enregistre désormais un taux d'occupation de 100 %.





● ● ●

**Les agences bancaires BNP** réparties sur différentes communes (Paris, Rueil-Malmaison, Charenton-le-Pont, Levallois-Perret) ont fait l'objet de renouvellements de baux couvrant une surface totale de 1 256 m<sup>2</sup>. Ces baux ont pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour une durée de 3/6/9 ans, aux loyers suivants : 497 €/m<sup>2</sup> à Paris (Rue de la Pompe), 335 €/m<sup>2</sup> à Levallois (Rue de Villiers), 325 €/m<sup>2</sup> à Rueil-Malmaison, et 351 €/m<sup>2</sup> à Charenton-le-Pont. L'ensemble de ces renouvellements permet de sécuriser les revenus locatifs sur ces emplacements à 100 %.

**À Villeneuve d'Ascq**, un bail de 6 ans ferme a été signé avec le locataire Grain de Malice, sur une surface de 2 532 m<sup>2</sup>, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2025, à un loyer de 130 €/m<sup>2</sup>, avec 18 mois de franchise. Afin de permettre cette signature, le locataire sortant Vilogia a accepté une résiliation anticipée et a versé 50 % des loyers restants dus (soit 520 K€), ainsi que 368 K€ pour la remise en état des locaux. Le taux d'occupation de l'actif se maintient 100 %.

**Sur l'actif de Botany à Suresnes**, une opération a été menée avec le locataire Citron, déjà en place. Un bail a été signé sur une surface de 1 284 m<sup>2</sup> (totalité du 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages), avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour un bail 3/6/9 ans, à un loyer de 280 €/m<sup>2</sup>, avec 12 mois de franchise. Cette signature permet de sécuriser le locataire dans l'immeuble et de pouvoir proposer à la commercialisation un plateau entier de 1 106 m<sup>2</sup>. L'actif enregistre, à l'issue de cette opération, un taux d'occupation de 79 %.

**Enfin, à Boulogne Gallieni**, un bail a été signé avec le locataire A+A, portant sur une surface de 284 m<sup>2</sup>, avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> mai 2025, pour une durée de 3/6/9 ans, à un loyer de 350 €/m<sup>2</sup>, avec 4 mois de franchise. Cette relocation porte le taux d'occupation de l'actif à 93 %.

### Contentieux :

Un impayé a concerné un locataire de l'immeuble Botany à Suresnes, dont la dette a atteint 169 K€ à l'issue du troisième trimestre 2024. Une procédure de recouvrement a été engagée dès le deuxième trimestre, incluant l'envoi d'un commandement de payer et le recours à un avocat. Cette situation a été entièrement régularisée au quatrième trimestre, avec le règlement intégral des sommes dues.

Par ailleurs, un locataire de l'immeuble Boulogne Gallieni a été placé en liquidation judiciaire au cours de l'année, entraînant la résiliation du bail. La surface concernée (98 m<sup>2</sup>) a été reprise dès le premier trimestre 2025 par un autre locataire de l'immeuble, permettant ainsi de limiter la vacance.

Ces situations ont été traitées de manière rigoureuse, illustrant la réactivité de la société de gestion dans la sécurisation des flux locatifs. Le taux de recouvrement des loyers s'est ainsi maintenu à un niveau élevé, atteignant 99 % au titre de l'année 2024.

### Travaux sur le patrimoine :

Des travaux significatifs de rénovation technique ont été engagés sur l'actif de Bordeaux Ravezies dans le cadre du plan pluriannuel de CAPEX. En 2024, la première phase de remplacement des terminaux et du réseau CVC a été réalisée, pour un montant de 1 000 K€.

En 2025, la deuxième phase est programmée, comprenant le remplacement complémentaire du réseau CVC pour 294 K€.

Ces travaux s'inscrivent dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (objectif : -40 % de consommation à horizon 2030 dans le cadre du Décret Tertiaire) et visent à préparer le renouvellement des baux, notamment celui d'Ionis, dont l'échéance est prévue en 2026.

Un budget de 2,2 M€ HT est prévu en 2025 pour la réalisation de travaux sur plusieurs actifs stratégiques du portefeuille. Ces interventions ciblent des équipements techniques majeurs, dans une logique de maintien du bon fonctionnement des immeubles et de conformité aux exigences réglementaires. Les principaux travaux programmés sont les suivants :

- **Malakoff** : Remplacement du groupe froid (110 K€) et des ventilo-convecteurs (50 K€), soit un total de 160 K€.
- **Suresnes Botany** : Travaux de remplacement du groupe froid et raccordement des réseaux, pour un montant global de 560 K€.
- **Boulogne – Les Patios C** : Remplacement de deux ascenseurs (215 K€) et curage des réseaux techniques (30 K€), soit un total de 245 K€.
- **Villeneuve d'Ascq** : Mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB) pour 403 K€ et première phase du remplacement du système VRV pour 62,5 K€, soit un total de 465,5 K€.

Ce plan de travaux vise à pérenniser la qualité technique des actifs, à renforcer leur attractivité locative et à accompagner les objectifs de performance énergétique et de valorisation du portefeuille à moyen terme.

● ● ●

## Labels :

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

- **Toulouse Positon** : certifié BEPOS-EFFINERGIE, (bâtiment à énergie positive) ;

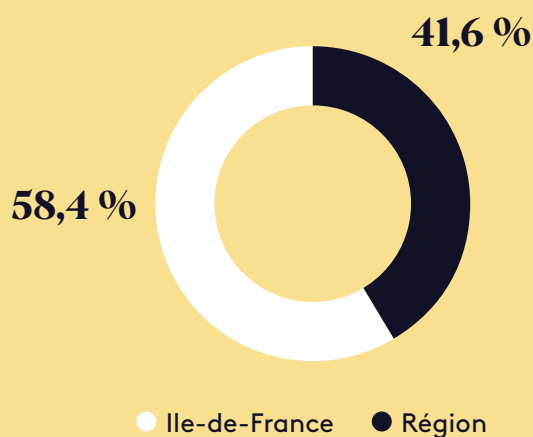
- **Nogent sur Marne Be Office** : certifié Breeam Construction Very Good ; HQE Réalisation Excellent & Effinergie Réalisation + 2013 ;
- **Grenoble Artelia** : Breeam Very Good.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

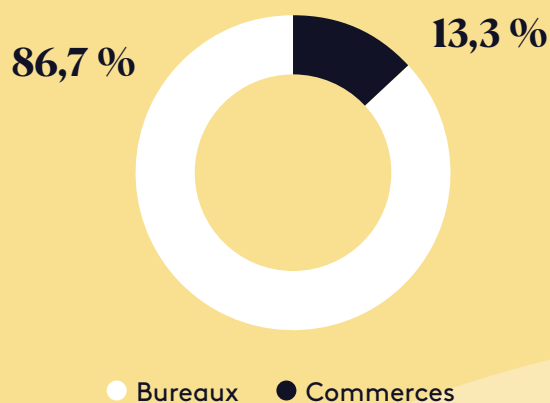
Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle toujours bien diversifiée. La répartition géographique fait apparaître une exposition de 58,4 % en Île-de-France, contre 41,6 % en régions, traduisant une légère progression du poids des actifs en régions sur un an suite à la vente de l'actif Arcade dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et de l'acquisition de l'actif du Lou Rugby à Gerland (Lyon).

Sur le plan sectoriel, la part des bureaux représente 86,7 % de la valeur hors droits des actifs immobiliers, tandis que les locaux commerciaux de centre-ville en représentent 13,3 %.

### Répartition géographique :



### Répartition typologique :



\*Les répartitions sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31.12.2024.

## EXPERTISES

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

La valeur vénale hors droits du patrimoine ressort à 195 768 000 €, en baisse de -2,09 % à périmètre constant par rapport à fin 2023. Cette évolution reflète principalement l'impact de la hausse des taux de rendement sur les marchés immobiliers, en partie atténuée par l'indexation moyenne des loyers (+3 % sur l'année).

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2024, établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant IQEQ.

# ENDETTEMENT

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

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2024, la SCPI Carac Perspectives Immo n'a pas contracté de nouveaux emprunts.



Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31.12.2024	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31.07.2020	5 ans	31.07.2025	0,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07.12.2020	5 ans	07.12.2025	0,93 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					0,66 ans	19 000 000 €	19 000 000 €		

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 9,71 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan to Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 9,71 % au 31 décembre 2024.



# VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

## Valeur comptable :

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

VALEURS COMPTABLE	31.12.2023	31.12.2024
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	201 944 044 €	201 833 068 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-16 778 056 €	-6 125 584 €
Valeur comptable	185 165 988 €	195 707 483 €
Valeur comptable par part	188,36 €	190,41 €

## Valeur de réalisation :

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

VALEUR DE RÉALISATION	31.12.2023	31.12.2024
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	202 140 974 €	196 631 213 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-16 834 885 €	-5 862 933 €
Valeur de réalisation	185 306 089 €	190 768 280 €
Valeur de réalisation par part	188,50 €	185,60 €

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 190 768 280 €, soit une hausse de 5 462 191 € par rapport au 31 décembre 2023.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 185,60 €. Celle-ci est en diminution de 1,54 % par rapport au 31 décembre de l'année précédente, sous l'effet des baisses de valeurs d'expertises des actifs.

## Valeur de reconstitution :

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

VALEUR DE RECONSTITUTION	31.12.2023	31.12.2024
Valeur de réalisation	185 306 089 €	190 768 280 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	15 399 739 €	16 114 183 €
Commission de souscription	4 096 037 €	4 222 091 €
Valeur de reconstitution	204 801 865 €	211 104 554 €
Valeur de reconstitution par part	208,33 €	205,39 €

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

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a augmenté de 6 302 689 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 205,39 €, en baisse de 1,41 % par rapport au 31 décembre 2023. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2024	Montant	€/part	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	190 768 280 €	185,60 €	90,37 %
Droits sur le patrimoine	12 029 844 €	11,70 €	5,70 %
Frais d'acquisition	4 084 339 €	3,97 €	1,93 %
Commission de souscription	4 222 091 €	4,11 €	2,00 %
Valeur de reconstitution	211 104 554 €	205,39 €	100,0 %

A un niveau de 205,39 € par part, la valeur de reconstitution est en ligne (+ 0,18 %) avec le prix de souscription en vigueur (205 €).

Prix de souscription :

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

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

Au 31 décembre 2024, la Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

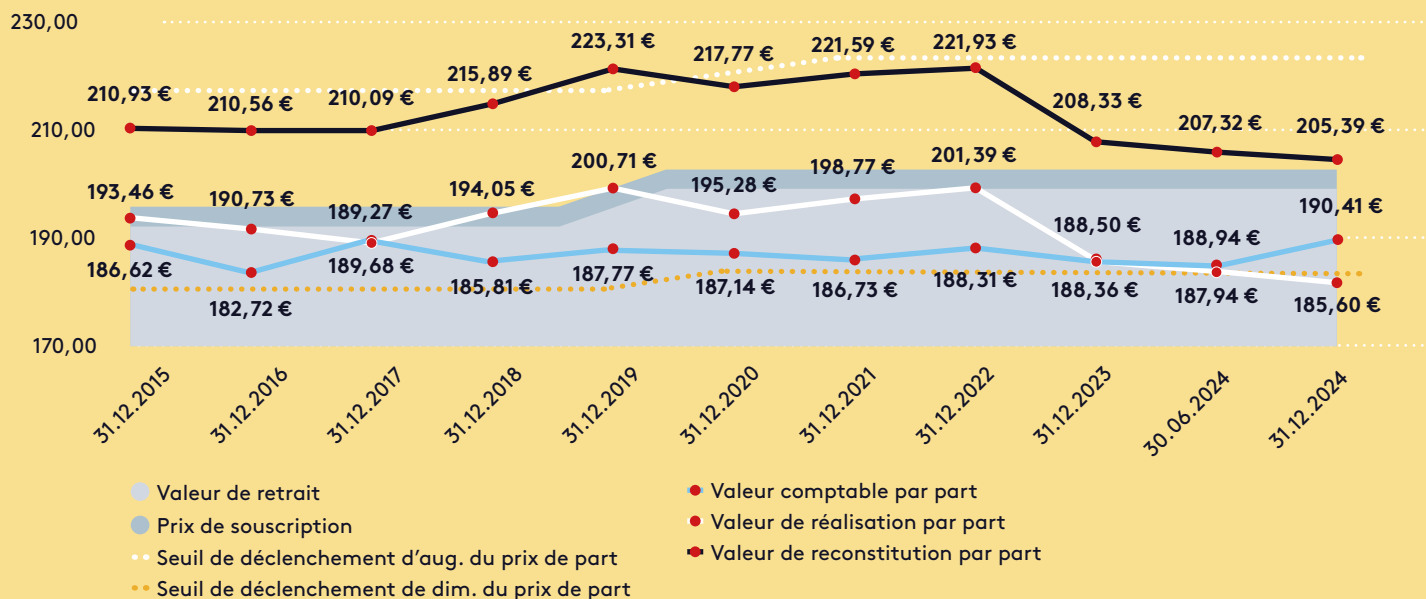
Valeur de retrait :

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

Au 31 décembre 2024, la valeur de retrait s'élève à 200,90 €.



## Evolution des valeurs de parts :



## PERFORMANCE

### Taux de distribution :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,79 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 4,29 % en 2024, soit un écart

de 9 points de base par rapport au taux de distribution 2023 (4,20 %).

PERFORMANCES	2020*	2021	2022	2023	2024
Total annuel	8,27 €	8,51 €	8,65 €	8,61 €	8,79 €
1 <sup>er</sup> trimestre	1,59 €	2,20 €	1,96 €	2,09 €	2,18 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	1,74 €	2,26 €	2,21 €	2,08 €	2,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	2,18 €	2,12 €	2,21 €	2,09 €	2,18 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	2,76 €	1,93 €	2,27 €	2,35 €	2,18 €
Taux de distribution	4,14 %	4,15 %	4,22 %	4,20 %	4,29 %

Variation prix de part	+5,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Performance Globale	6,64 %	4,15 %	4,22 %	4,20 %	4,29 %

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

En début d'année 2025, l'AMF a sollicité l'ASPIM afin d'intégrer, au côté du taux de distribution, un nouvel indicateur de performance permettant de contextualiser le rendement de l'année. L'objectif affiché est donc d'améliorer l'information afin qu'elle soit claire, exacte et non trompeuse.

Dans ce contexte, l'indicateur de Performance Globale qui associe la distribution brute et l'évolution du prix de part sur un an a été proposé. La Performance Globale est donc égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ajouté à la différence entre le prix de part en début d'année et le prix de part à fin d'année (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021).

\*Pour rappel, le DVM 2020 (taux de distribution sur valeur de marché, soit sur le prix moyen de la part au cours de l'année) est de 4,05 %. Après application du calcul du taux de distribution selon la méthode ASPIM publiée en 2021, le taux de distribution 2020 est de 4,14 % (sur la valeur de part au 1<sup>er</sup> janvier).



# ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2020		2021		2022		2023		2024	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	6,20 €	59,30 %	6,66 €	66,72 %	6,13 €	57,41 %	7,41 €	48,71 %	8,45 €	79,10 %
Produits financiers liés aux participations	4,26 €	40,70 %	3,32 €	33,28 %	4,31 €	40,35 %	6,97 €	45,85 %	2,01 €	18,80 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	-	-	-	-	-	-	0,83 €	5,43 %	0,22 €	2,10 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>10,46 €</b>	<b>97,98 %</b>	<b>9,98 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,67 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,21 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,69 €</b>	<b>100,00 %</b>
CHARGES										
Commission de gestion	0,51 €	4,86 %	0,58 €	5,82 %	0,62 €	5,81 %	0,93 €	6,12 %	0,84 €	7,89 %
Autres frais de gestion	0,14 €	1,32 %	0,15 €	1,51 %	0,22 €	2,09 %	0,38 €	2,50 %	0,19 €	1,82 %
Charges locatives non récupérées	0,25 €	2,42 %	0,69 €	6,89 %	0,35 €	3,26 %	-	-	0,30 €	2,80 %
<b>Sous-total des charges externes</b>	<b>0,90 €</b>	<b>8,60 %</b>	<b>1,42 €</b>	<b>14,22 %</b>	<b>1,19 €</b>	<b>11,16 %</b>	<b>1,21 €</b>	<b>7,97 %</b>	<b>1,34 €</b>	<b>12,51 %</b>
Charges financières	-	-	-	0,33 €	0,33 €	3,10 %	0,33 €	2,19 %	0,31 €	2,94 %
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision nettes	0,20 €	1,95 %	0,10 €	0,99 %	0,07 €	0,69 %	0,03 €	0,21 %	0,17 €	1,63 %
<b>Sous-total des charges internes</b>	<b>0,37 €</b>	<b>3,53 %</b>	<b>0,47 €</b>	<b>4,69 %</b>	<b>0,40 €</b>	<b>3,79 %</b>	<b>0,37 €</b>	<b>2,40 %</b>	<b>0,49 €</b>	<b>4,57 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,27 €</b>	<b>12,13 %</b>	<b>1,89 €</b>	<b>18,91 %</b>	<b>1,60 €</b>	<b>14,95 %</b>	<b>1,58 €</b>	<b>10,37 %</b>	<b>1,82 €</b>	<b>17,07 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>9,19 €</b>	<b>87,87 %</b>	<b>8,10 €</b>	<b>81,09 %</b>	<b>9,08 €</b>	<b>85,05 %</b>	<b>13,63 €</b>	<b>89,63 %</b>	<b>8,86 €</b>	<b>82,93 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>9,19 €</b>	<b>87,87 %</b>	<b>8,10 €</b>	<b>81,09 %</b>	<b>9,08 €</b>	<b>85,05 %</b>	<b>13,63 €</b>	<b>89,63 %</b>	<b>8,86 €</b>	<b>82,93 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-0,01 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plus-values immobilières distribuées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant PLPS*	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,09 €	75,81 %	8,65 €	56,84 %	8,76 €	81,94 %
Revenus distribués après PLPS*	8,39 €	80,25 %	8,51 €	85,25 %	8,09 €	75,81 %	8,65 €	56,84 %	8,76 €	81,94 %

\*Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux.

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 8,86 € au 31 décembre 2024.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Sommes non investies à l'ouverture	117 648	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	9 659 832	-10 702 373	
Fonds collectés	13 541 000	31 385 000	32 046 200	23 730 600	58 456 475	-	21 156 000	4 500 160	9 180 720	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 99,98 %
Commission de souscription	-270 820	-627 700	-640 924	-474 612	-1 169 130	-	-423 120	-90 003	-180 013	
Cessions d'immeubles	-	-	623 482	1 291 667	-	-	1 518 731	-	11 914 041	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-5 005 513	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	-	-268 731	-	1 475 212	
Acquisitions d'immeubles	-12 092 324	-	-28 505 708	-	-51 859 857	-	-12 931 000	-19 766 850	-	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	1 464	-17 992 535	-185 991	-24 044 976	-	-	-	-	-11 539 373	
Frais d'acquisition des immobilisations	-1 181 675	-205 522	-2 713 681	-	-4 765 618	-	-543 900	-	-	
Financement des filiales	-104 792	-12 572 859	233 228	-866 188	-	-	-	-	-	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	10 502	-3 114	853 492	489 982	1 151 852	1 151 852	9 659 832	-10 702 373	148 213	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 99,98 % des capitaux collectés ont été investis.



## FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2022			2023			2024		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	423 120	-	423 120	90 003	-	90 003	180 013	-	180 013
Commission de gestion	598 804	350 952	949 755	894 651	235 128	1 129 779	857 067	365 185	1 222 252
Commission d'acquisition ou de cession	543 900	146 718	690 618	-	-	-	205 500	-	205 500
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rémunérations de la société de gestion</b>	<b>1 565 824</b>	<b>497 670</b>	<b>2 063 493</b>	<b>984 654</b>	<b>235 128</b>	<b>1 219 782</b>	<b>1 242 580</b>	<b>365 185</b>	<b>1 607 766</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	136 799	136 799	-	-	-	-	-	-
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>136 799</b>	<b>136 799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Honoraires de commissaires aux comptes	21 782	538	22 320	41 292	-	41 292	31 011	5 200	36 211
Autres honoraires	31 772	64 665	96 437	30 952	25 175	56 127	102 133	115 235	217 368
Autres frais	57 727	6 858	64 585	114 512	3 877	118 389	39 999	2 433	42 432
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>111 281</b>	<b>72 060</b>	<b>183 341</b>	<b>186 756</b>	<b>29 052</b>	<b>215 808</b>	<b>173 143</b>	<b>122 868</b>	<b>296 011</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>1 677 105</b>	<b>706 529</b>	<b>2 383 634</b>	<b>1 171 410</b>	<b>264 180</b>	<b>1 435 590</b>	<b>1 415 723</b>	<b>488 053</b>	<b>1 903 777</b>

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

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

Les frais généraux incluent principalement :

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

## TRANSPARISATION DES COMPTES :

### Actifs immobiliers détenus :

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre
Type d'actif	Bureaux	Commerces	-
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	41 126 m²	5 886 m²	47 012 m²
Prix d'acquisition HD	172 458 961 €	22 272 680 €	194 731 641 €
Valeurs estimées du patrimoine	169 748 000 €	26 020 000 €	195 768 000 €

### Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	19 041 167 €	-	19 041 167 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

### Résultats en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	8 496 290 €	3 464 680 €	11 960 969 €
Charges non récupérables	143 117 €	19 751 €	162 869 €
Travaux non récupérables et gros entretien	92 024 €	-	92 024 €
Impact des douteux	-	-	-
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	857 067 €	365 005 €	1 222 072 €
Autres charges d'exploitation	225 810 €	133 782 €	359 592 €
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	319 214 €	801 807 €	1 121 021 €
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	962 358 €	43 885 €	1 006 244 €
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-	-	-

# Compléments d'informations

## DÉCLARATIONS FISCALES

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

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

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

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

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

### Personnes physiques :

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

Au titre de l'exercice 2024, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2024
Revenus bruts	14 221 297,08 €
Frais et charges	-5 740 602,67 €
Intérêts des emprunts	-993 731,68 €
<b>REVENU NET</b>	<b>7 486 962,72 €</b>
<b>REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE</b>	<b>7,36 €</b>

### Personnes morales :

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

Au titre de l'exercice 2024, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 10 856 141,07 € soit 10,68 €/part

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

### Valeur IFI :

VALEUR IFI	01.01.2025
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	180,27 €
Valeur IFI - Non résident	180,27 €



# INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	19	16	6	4	50	76	0	2	3	2	96	103
Montant total des factures concernées	102 123 €	49 284 €	45 726 €	37 546 €	83 639 €	21 6194 €	0 €	714 €	87 230 €	20 921 €	716 418 €	825 283 €
Pourcentage du montant total des achat de l'exercice	2,61 %	1,26 %	1,17 %	0,96 %	2,13 %	5,52 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0	0,01 %	0,81 %	0,19 %	6,67 %	7,69 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

# RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Politique et pratiques de rémunération :

Conformément aux dispositions de 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 »), Aream a établi une politique de rémunération dont l'objectif est de favoriser une gestion saine et efficace du risque, et qui n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des véhicules gérés.

Elle est également conçue de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts et à prévenir les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt de ses clients.

Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d'Aream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Aream a mis en place un comité des rémunérations.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	Total (en €)
Ensemble des collaborateurs	49	5 156 451	433 000	5 589 451
Cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	12	2 638 676	235 000	2 873 676

## PROFIL DE RISQUE

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

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

Facteurs de risques :

- **Risque de perte en capital :**

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti

- **Absence de garantie de revenus :**

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur

- **Risque du marché immobilier :**

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers diversifiés composés principalement d'actifs immobiliers

professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.), situés en France et en Europe. Il est ici précisé, à titre d'exemple, qu'un premier investissement est envisagé sur des actifs immobiliers à usage principal de commerces situés en France et plus particulièrement en régions.

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

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

- **Risque lié au crédit :**

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.



● ● ●

- **Risque lié à l'effet de levier :**

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

- **En cas de souscription à crédit,** l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

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

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

- **Risque en matière de durabilité :**

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

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

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

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

## **Suivi et évaluation des risques :**

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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





## DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La situation de la SCPI n'appelle pas d'observations.

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

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

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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.

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

- Le contrôle permanent de premier niveau est réalisé par les opérationnels ;
- Le contrôle permanent de 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.

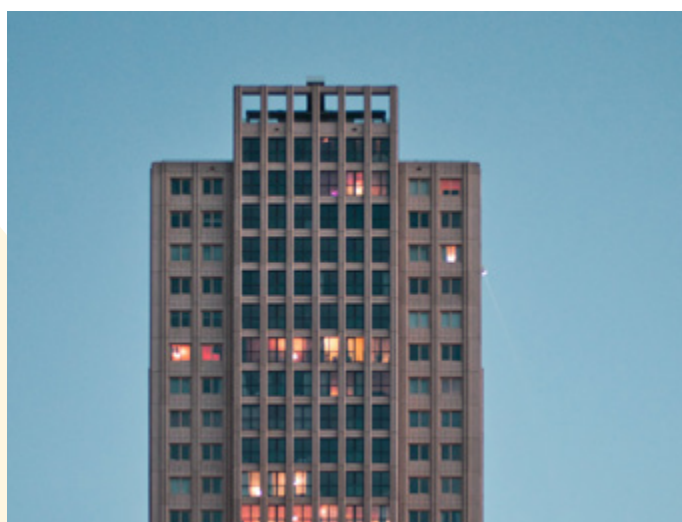
L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion s'est engagé à respecter le code de déontologie d'Atream et celui de l'ASPIM.

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

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

## RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, de la SCPI Carac Perspectives Immo.

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

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

### **Conseil de Surveillance**

Nous vous rappelons que l'ensemble des mandats de membre de Conseil de surveillance arrivent à échéance au terme de l'exercice 2024.

### **Capital et marché des parts**

La SCPI a enregistré des souscriptions pour un montant total de 9 180 720 euros prime d'émission incluses, soit la création de 44 784 parts sociales. Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2024.

### **Patrimoine et gestion locative**

La SCPI CARAC Perspectives Immo a acquis, en mai 2024, un actif neuf à usage mixte situé à Gerland (Lyon) via une prise de participation à hauteur de 80% dans la SCI Gerland LR.

La SCPI a également cédé, en fin d'exercice, un actif de bureau situé rue d'Arcade à Paris, pour un prix net vendeur de 13,7 m€. L'arbitrage a permis de réaliser une plus-value d'environ 1,5 m€.

Au cours de l'année 2024 et du premier trimestre 2025, la SCPI a sécurisé plusieurs opérations locative représentant 9 037 m<sup>2</sup>, soit 26,8 % du loyer total.

Parmi les principales commercialisations : la signature d'un bail avec la société CDH sur l'immeuble de Malakoff (323 m<sup>2</sup>), la relocation d'un commerce vacant à Nogent-sur-Marne (305 m<sup>2</sup>) au profit d'un franchisé G20, la location d'un local à une crèche (LPB) à Levallois Greffulhe (153 m<sup>2</sup>), ainsi que la signature d'un bail avec Grain de Malice à Villeneuve d'Ascq (2 532 m<sup>2</sup>).

Plusieurs renouvellements de baux ont également été conclus, notamment avec les agences bancaire BNP Paribas sur 1 256 m<sup>2</sup>, ainsi qu'avec Omron et Daikin à Nogent-sur-Marne.

Enfin, une opération de sécurisation a été menée avec Citron à Suresnes Botany (1 284 m<sup>2</sup>), permettant de maintenir une forte dynamique locative sur cet actif.

Ces actions ont contribué au maintien d'un taux d'occupation financier élevé à l'échelle du portefeuille. En date du 31/12/2024, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99%. Le taux d'occupation physique est de 96,1% à fin 2024, et le taux d'occupation financier annuel atteint 96,9%.

### **Valeurs de la société**

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

### **Comptes annuels**

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

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9 008 443 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur cette période. Votre SCPI a procédé à des distributions en 2024 à hauteur de 8,79 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 4,29 %.

### **Perspectives 2025**

Suite à la cession de l'actif situé rue d'Arcade (Paris), la Société de Gestion a pour but de réinvestir le produit de cession net de frais et de plus-value. Ce produit sera diminué par un remboursement partiel de la dette arrivant à échéance en 2025 (19 m€ au total) et le réinvestissement dans les CAPEX de l'exercice. Ce montant pourra être revu en fonction de la collecte réalisée et dans le respect des ratios de liquidités fixés sur l'UC Carac.

Étant donné le contexte économique et géopolitique incertain et la situation de la liquidité sur les marchés des fonds grands publics, la société de gestion étudie des cessions potentielles.

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

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

### **Information sur l'endettement bancaire de la SCPI**

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

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

### **Résolutions**

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

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

Signé par :  
  
BAEBEAMESOMAAF

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

# SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à  
directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

## SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
815 266 317 R.C.S. Paris

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note : « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes annuels, qui expose les circonstances ayant permis d'arrêter les comptes selon le principe de continuité d'exploitation.

## Justification des appréciations

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénale des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont

évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité 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.

## Autres informations

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

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Anton LISSORGUES

Associé



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

## SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à  
directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

## **SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
815 266 317 R.C.S. Paris

# **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

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

## **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

## **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

### **Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.



#### 01. Commission de souscription

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 183 614 euros hors taxes.

#### 02. Commission de gestion

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 846 496 euros hors taxes.

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

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a comptabilisé une commission d'un montant de 205 500 euros hors taxes.

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

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### 05. Commission de cession de parts sociales

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

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

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 4 juin 2025

Anton LISSORGUES

Associé

# Comptes annuels au 31 décembre 2024

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31.12.2023		31.12.2024		Variation annuelle	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>						
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>148 112 830</b>	<b>146 880 000</b>	<b>136 252 028</b>	<b>127 880 000</b>	<b>-11 860 801</b>	<b>-19 000 000</b>
Terrains et constructions locatives	148 061 413	146 880 000	136 234 815	127 880 000	-11 826 597	-19 000 000
Immobilisations en cours	51 417	0	17 213	0	-34 204	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-136 500</b>	<b>0</b>	<b>-285 100</b>	<b>0</b>	<b>-148 600</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0	0	0
Gros entretiens	-136 500	0	-285 100	0	-148 600	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>45 137 313</b>	<b>46 430 573</b>	<b>49 935 139</b>	<b>53 105 312</b>	<b>4 797 826</b>	<b>6 674 738</b>
Immobilisations financières contrôlées	45 137 313	46 430 573	49 935 139	53 105 312	4 797 826	6 674 738
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>193 113 643</b>	<b>193 310 573</b>	<b>185 902 068</b>	<b>180 985 312</b>	<b>-7 211 575</b>	<b>-12 325 262</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>8 830 401</b>	<b>8 830 401</b>	<b>15 645 901</b>	<b>15 645 901</b>	<b>6 815 500</b>	<b>6 815 500</b>
Immobilisations financières non contrôlées	104	104	104	104	0	0
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	8 830 296	8 830 296	15 645 797	15 645 797	6 815 500	6 815 500
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>8 830 401</b>	<b>8 830 401</b>	<b>15 645 901</b>	<b>15 645 901</b>	<b>6 815 500</b>	<b>6 815 500</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>						
Actifs immobilisés	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	4 643	4 643	4 643	4 643	0	0
<b>Créances</b>	<b>2 168 834</b>	<b>2 168 834</b>	<b>1 683 767</b>	<b>1 683 767</b>	<b>-485 066</b>	<b>-485 066</b>
Locataires et comptes rattachés	1 034 903	1 034 903	1 005 503	1 005 503	-29 400	-29 400
Autres créances	1 133 931	1 133 931	703 877	703 877	-430 054	-430 054
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	-25 612	-25 612	-25 612	-25 612
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>8 814 622</b>	<b>8 814 622</b>	<b>17 627 310</b>	<b>17 627 310</b>	<b>8 812 688</b>	<b>8 812 688</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0	0	0
Autres disponibilités	8 814 622	8 814 622	17 627 310	17 627 310	8 812 688	8 812 688
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>10 988 100</b>	<b>10 988 100</b>	<b>19 315 721</b>	<b>19 315 721</b>	<b>8 327 622</b>	<b>8 327 622</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes</b>	<b>-27 401 908</b>	<b>-27 401 908</b>	<b>-25 178 655</b>	<b>-25 178 655</b>	<b>2 223 253</b>	<b>2 223 253</b>
Dettes financières	-20 770 886	-20 770 886	-20 682 291	-20 682 291	88 595	88 595
Dettes d'exploitation	-3 064 679	-3 064 679	-1 523 054	-1 523 054	1 541 624	1 541 624
Dettes diverses	-3 566 344	-3 566 344	-2 973 310	-2 973 310	593 034	593 034
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-27 401 908</b>	<b>-27 401 908</b>	<b>-25 178 655</b>	<b>-25 178 655</b>	<b>2 223 253</b>	<b>2 223 253</b>
Comptes de régularisation actif et passif	56 829	0	22 448	22 448	-34 381	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	-421 077	-421 077	0	0	421 077	421 077
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-364 247</b>	<b>-421 077</b>	<b>22 448</b>	<b>0</b>	<b>386 696</b>	<b>421 077</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>185 165 988</b>		<b>195 707 484</b>		<b>10 541 495</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>185 306 089</b>		<b>190 768 279</b>		<b>5 462 190</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31.12.2024
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	147 457 350	-	6 717 600	-	154 174 950
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>					
Prime d'émission ou de fusion	50 936 485	-	2 463 120	-	53 399 605
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-13 877 804	-	-425 837	-	-14 303 641
<b>Ecarts d'évaluation</b>					
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 274 244	-	1 680 712	-	-3 593 532
Réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	1 130 483	4 793 717,97	-	-	5 924 201
Résultat de l'exercice précédent	13 103 008	- 13 103 008,29	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	9 008 443	-	9 008 443
Acomptes sur distribution	-8 309 290	8 309 290,29	-	-8 902 542	-8 902 542
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>185 165 988</b>	<b>0,00</b>	<b>19 444 038</b>	<b>-8 902 542</b>	<b>195 707 483</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 1/2

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2023	31.12.2024
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>15 239 352</b>	<b>12 092 890</b>
Loyers	6 715 185	8 496 290
Charges facturées	1 807 523	2 229 499
Produits des participations contrôlées	6 220 823	1 307 977
Produits annexes	421 292	30 587
Reprises de provisions	74 528	28 537
Transferts de charges immobilières	0	0
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>1 818 100</b>	<b>2 628 675</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 807 523	2 144 347
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	32 859	92 024
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	30 428	177 137
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières	-52 710	215 167
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>13 421 251</b>	<b>9 464 214</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>75 451</b>	<b>395 842</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	90 003	413 942
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
Autres produits	-14 552	-18 100
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>1 349 878</b>	<b>1 494 003</b>
Commissions de la société de gestion	894 651	857 067
Charges d'exploitation de la société	186 756	173 142
Diverses charges d'exploitation	178 468	52 669
Commission de souscription	90 003	180 013
Frais d'acquisitions et de cession	0	205 500
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	25 612
Autres charges	0	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-1 274 427</b>	<b>-1 098 160</b>

• • •

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 2/2

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2023	31.12.2024
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	13 421 251	9 464 214
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 274 427	-1 098 160
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>1 277 031</b>	<b>962 358</b>
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	482 765	734 302
Autres produits financiers	794 266	228 057
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>Charges financières (II)</b>	<b>320 847</b>	<b>319 214</b>
Charges d'intérêts des emprunts	320 847	319 214
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>956 183</b>	<b>643 144</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>0</b>	<b>755</b>
Charges exceptionnelles	0	755
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>-755</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>13 103 008</b>	<b>9 008 443</b>

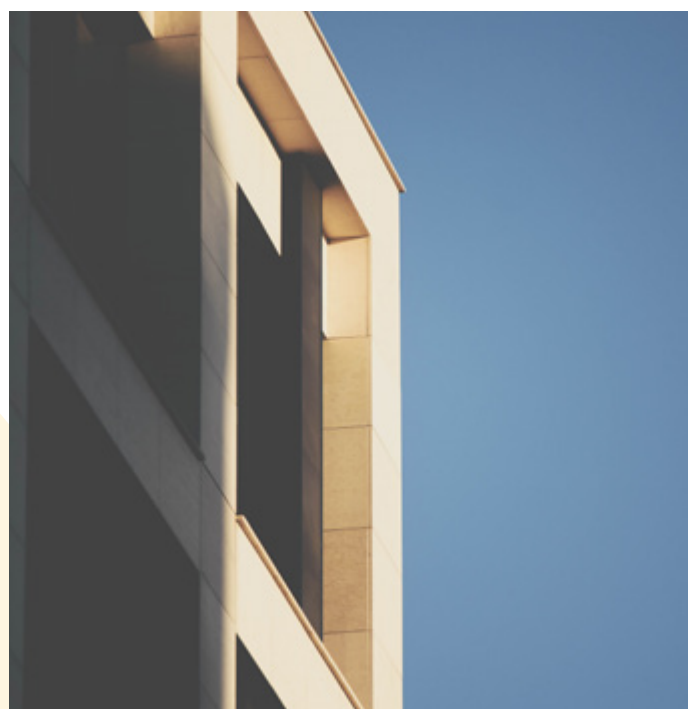
## FAITS SIGNIFICATIFS 2024

### Prise de participation dans la SCI Gerland LR:

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a pris une participation à hauteur de 80% dans la SCI Gerland LR dans le cadre de l'acquisition de l'actif mixte situé à Gerland (Lyon) en mai 2024. Une partie de l'acquisition a également été financée via la mise en place de compte courant d'associé avec la SCI Gerland LR.

### Cession d'un actif de bureau situé à Paris 8:

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a cédé, en novembre 2024, un actif de bureau situé rue de l'Arcade à Paris. Cette cession a permis de générer une plus-value nette comptable d'environ 1,5 M€.



# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## Principes comptables généralement admis :

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
  - un compte de résultat
  - une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles :

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

## Placements immobiliers :

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

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

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

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

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

## Immobilisations financières :

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

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

...



## Provisions pour créances locataires :

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

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

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

## Plan d'entretien des immeubles :

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

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

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

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

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

## Valeurs vénale des immeubles locatifs :

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

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

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

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

## Valeurs vénale des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées :

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

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

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



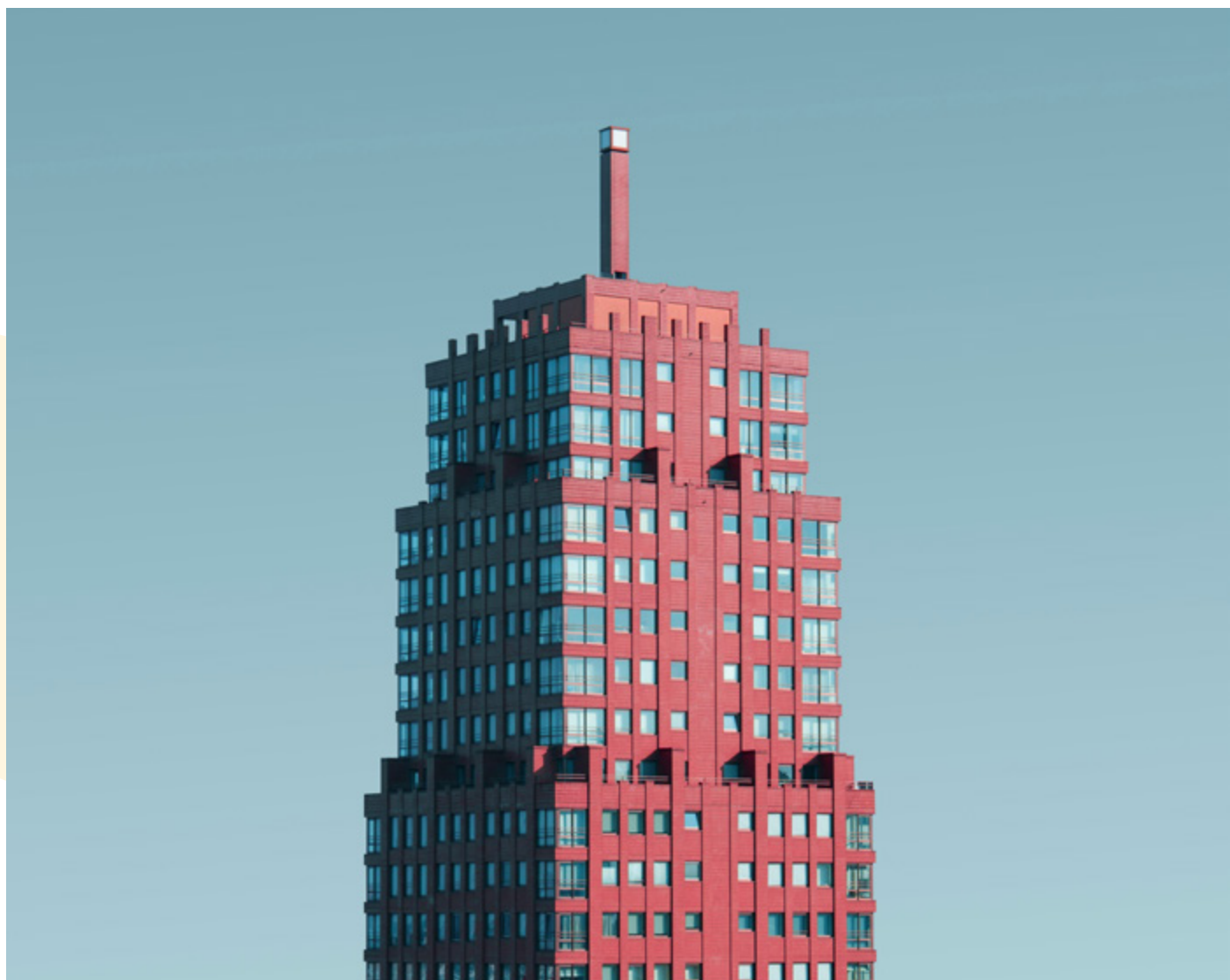
### **Prélèvements sur la prime d'émission :**

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



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31.12.2023		31.12.2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>148 061 413</b>	<b>146 880 000</b>	<b>136 234 815</b>	<b>127 880 000</b>
Commerces	13 967 523	16 380 000	13 967 523	16 020 000
Bureaux	134 093 890	130 500 000	122 267 292	111 860 000
Autres	0	0	0	0
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>51 417</b>	<b>0</b>	<b>17 213</b>	<b>0</b>
Commerces	0	0	0	0
Bureaux	51 417	0	17 213	0
Autres	0	0	0	0
<b>Participations financières</b>	<b>53 967 610</b>	<b>55 260 870</b>	<b>65 580 936</b>	<b>68 751 108</b>
Immobilisations financières contrôlées	45 137 313	46 430 573	49 935 139	53 105 312
Avances en compte courant	8 830 296	8 830 296	15 645 797	15 645 797
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>202 080 439</b>	<b>202 140 870</b>	<b>201 832 964</b>	<b>196 631 108</b>



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	558	23.12.2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 200 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	23.12.2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	870 000 €
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 €	1 050 000 €
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 €	2 910 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27.07.2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 030 000 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	578	27.07.2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €	6 600 000 €
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 €	9 320 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 533	19.06.2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 900 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 241	04.02.2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	7 940 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 473	31.07.2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	26 600 000 €
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 €	33 000 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22.07.2022	100,00 %	34 305 000 €	565 000 €	29 100 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				29 397			134 432 380 €	8 099 603 €	127 880 000 €
SCI IMMO SPORT - DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	3 804	23.12.2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	10 000 000 €
SCI IMMO SPORT - RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19.07.2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 150 000 €
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 €	7 210 000 €
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 €	25 200 000 €
SCI GERLAND - LE LOU	Stade Gerland 69007 Lyon	Régions	Bureaux	4 220	13.05.2024	80,00 %	14 000 000 €	283 316 €	13 328 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				17 184			60 553 157 €	4 472 481 €	67 888 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				46 581			194 985 537 €	12 572 084 €	195 768 000 €

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2023	31.12.2024
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	112 606 048	148 061 413
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	148 061 413	136 234 815
Immobilisations en cours en début d'exercice	13 220 600	51 417
Immobilisations en cours en fin d'exercice	51 417	17 213
Participations financières en début d'exercice	50 325 139	45 137 313
Participations financières en fin d'exercice	45 137 313	49 935 139
Avances en compte courant en début d'exercice	13 762 871	8 830 296
Avances en compte courant en fin d'exercice	8 830 296	15 645 797
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>202 080 439</b>	<b>201 832 964</b>

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2023	31.12.2024
Créances locataires	1 011 407	777 236
Dont créances douteuses	0	30 734
Factures à établir locataires	23 496	228 267
<b>Sous-total des créances locataires</b>	<b>1 034 903</b>	<b>1 005 503</b>
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>0</b>	<b>-25 612</b>
État et autres collectivités	474 761	153 587
Autres débiteurs	659 170	550 290
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
<b>Sous-total des autres créances</b>	<b>1 133 931</b>	<b>703 877</b>
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>2 168 834</b>	<b>1 683 767</b>

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2023	Dotation	Reprise	31.12.2024
Amortissements	0	0	0	0
<b>Sous-total des amortissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour gros entretiens	136 500	177 137	28 537	285 100
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Provisions pour créances douteuses	0	25 612	0	25 612
<b>Sous-total des provisions</b>	<b>136 500</b>	<b>202 749</b>	<b>28 537</b>	<b>310 712</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>136 500</b>	<b>202 749</b>	<b>28 537</b>	<b>310 712</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

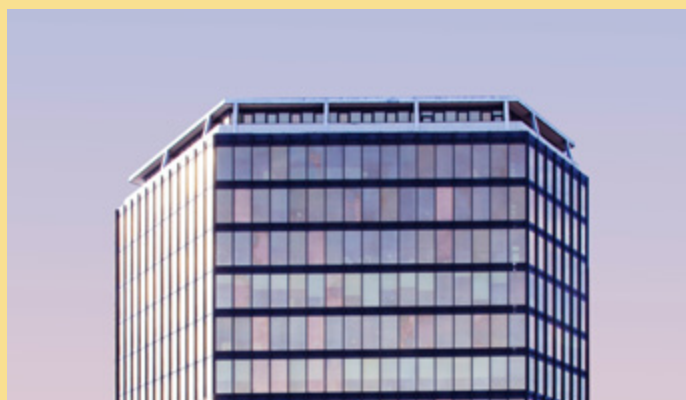
DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2023	31.12.2024
Emprunts	19 000 000	19 000 000
Concours bancaires courants	41 167	41 000
<b>Sous-total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>19 041 167</b>	<b>19 041 000</b>
Locataires créditeurs	0	0
Dépôts de garantie reçus	1 729 719	1 641 291
Fournisseurs et comptes rattachés	3 064 679	1 523 054
Etat et autres collectivités	0	0
Autres créditeurs	3 566 344	2 973 310
Produits constatés d'avance	0	0
<b>Sous-total des autres dettes</b>	<b>8 360 741</b>	<b>6 137 655</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>27 401 908</b>	<b>25 178 655</b>

Parmi les dettes de la SCPI au 31.12.2024, 2 240 669 € correspondent à la distribution de dividendes aux associés du quatrième trimestre 2024.

## DÉTAIL DES EMPRUNTS

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

- La Palatine pour un montant total de 15 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de l'actif Botany à Suresnes le 31.07.2020. Cet emprunt non amortissable à une durée de 5 ans.
- La Palatine pour un montant total de 4 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de l'actif Be Office à Nogent-sur-Marne le 07.12.2020. Cet emprunt non amortissable à une durée de 5 ans.



PRÊTEUR	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Capital 31.12.2024	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31.07.2020	5 ans	31.07.2025	0,58 ans	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	1,50 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07.12.2020	5 ans	07.12.2025	0,93 ans	4 000 000 €	4 000 000 €	Fixe	1,50 %
<b>TOTAL DE L'ENDETTEMENT</b>					<b>0,66 ans</b>	<b>19 000 000 €</b>	<b>19 000 000 €</b>		



## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Gerland LR par la Société pour +734 302 €, des intérêts générés par les comptes bancaires rémunérés et CAT mis en place pour +228 057 € et des intérêts d'emprunt pour -319 214 €.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un lot de 65 m<sup>2</sup> sur l'actif de Blagnac a été cédé en mars 2025.

Des discussions sont en cours avec notre établissement bancaire en vue du refinancement du prêt d'un montant de 15 000 000 € arrivant à échéance en juillet 2025. Le comité Palatine approuvant le refinancement aura lieu d'ici à fin juin 2025.

## CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion selon le principe de continuité d'exploitation. Cette décision repose sur les prévisions de trésorerie établies à 12 mois de la clôture au 31.12.2024 et les éléments mentionnés dans le paragraphe « Événements postérieurs à la clôture ».

Au regard de ces éléments, la Société de Gestion estime disposer d'un niveau de confiance élevé quant à une finalisation et la signature de l'accord entre les parties dans les prochaines semaines, permettant d'assurer la continuité d'exploitation sur un horizon de 12 mois à compter de la clôture des comptes annuels, soit au moins jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.



---

# Ordre du jour

## DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

---

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat du dernier exercice clos ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Rémunération de la Société de Gestion ;
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme ;
- Renouvellement des membres du Conseil de surveillance ;
- Pouvoirs en vue des formalités.



# Texte des résolutions proposées

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### **Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### **Affectation du résultat du dernier exercice clos :**

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 9 008 443 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 5 924 201 € constitue un bénéfice distribuable de 14 932 644 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 8 902 542 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 6 030 102 €

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### **Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice :**

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 195 707 484 €, soit 190,41 € par part,
- valeur de réalisation : 190 768 280 €, soit 185,60 € par part,
- valeur de reconstitution : 211 104 554 €, soit 205,39 € par part.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### **Distribution des plus-values de cession d'immeubles :**

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

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

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Impôt sur les plus-values immobilières :**

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

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

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

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Rémunération de la Société de Gestion :**

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

## HUITIÈME RÉOLUTION

### **Rémunération des membres du Conseil de Surveillance :**

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

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

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :**

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

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Renouvellement des membres du Conseil de surveillance :

L'Assemblée Générale après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 8 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, conformément aux articles L.214-99 et R214-144 du Code monétaire et financier, décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale se prononçant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les candidats figurant sur la liste ssée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Candidats élus :

Prénom et nom ou dénomination sociale	Nombre de voix
Michel AGOU	
Frédéric GARDE	
Frédéric BAUM	
Charlotte GOURDAIS	
Pierre LARA	
MUTUELLE D'ÉPARGNE, de retraite ` et de prévoyance CARAC	
Fabrice HAMMOUCHE	
Michel ANDIGNAC	

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoir pour formalités :

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

# Rapport extra-financier

## POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

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

Atream est un acteur engagé en matière de développement durable et d'Investissement responsable. Cet engagement se traduit notamment par l'adhésion de la Société aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations Unies depuis 2021 et par la participation de la Société dans des nombreux organismes de la Place dédiés aux thématiques ESG tels que l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Dans le cadre de son ambition 2023 – 2025 défini dans sa Politique RSE – ESG, Atream s'est donné les objectifs suivants : (i) proposer des solutions d'investissement responsable alignées avec les attentes des parties prenantes, (ii) identifier et maîtriser les risques extra-financier pouvant affecter la création de valeur, (iii) sélectionner les projets exemplaires en matière ESG pour créer un cercle vertueux. Atream matérialise sa politique RSE, en faveur de son engagement environnemental et social, au travers de différentes initiatives :

- **Sur le volet environnemental** : Atream œuvre à la valorisation de ses déchets au-delà de la réglementation en vigueur grâce au partenariat avec Les Joyeux recycleurs, tout en promouvant la réinsertion professionnelle au travers de l'Association ARES (Association pour la réinsertion économique et sociale) ;
- **Sur le volet social** : Atream a mis en place un forfait mobilité durable pour ses collaborateurs afin de favoriser les mobilités douces. La Société s'investit dans la formation de ses collaborateurs sur les enjeux de durabilité en proposant un cycle de formation adapté à chaque métier de la gestion d'actifs et des fonctions transverses.

- **Sur le volet mécénat** : Atream prend part au Challenge de pas connectés organisé par La Fondation Apprentis d'Auteuil. Celle-ci agit, depuis près de 160 ans, pour l'éducation et l'insertion des jeunes confrontés à des difficultés. La Société soutient ses collaborateurs désireux de soutenir une cause associative par le biais d'un événement sportif.

Pour déployer sa Politique RSE - ESG, Atream a mis à jour sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, a systématisé l'analyse extra-financière de actifs sous gestions et des acquisitions et a introduit sa définition de l'investissement durable sur le volet social. La mise à jour de la Charte d'investissement responsable a été enrichie avec la publication de la Raison d'Être d'Atream.

**« Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique. »**

Au travers de sa mission de conseil et de gestionnaire de portefeuilles, Atream cherche à concilier performance financière et performance extra-financière afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

Atream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. Dans le cas où l'actif serait affecté à un fonds labellisé ou susceptible de labellisation, Atream veille à respecter les exigences du label ISR. L'analyse ESG est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

Atream a défini des grilles d'analyse ESG par typologie d'actifs. Celles-ci sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G.

PILIER	THÉMATIQUES	PONDÉRATION
ENVIRONNEMENT	Energie Carbone Eau Déchets Economie circulaire Biodiversité Bonnes pratiques	40 %
SOCIAL	Services rendus aux occupants Diversité Transparence Santé et confort des occupants Mobilité	40 %
GOVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Résilience biodiversité Résilience climatique Sensibilisation des occupants Certifications et labels	20 %

## RAPPORT EXTRA-FINANCIER 2024 DU FOND

### Notation ESG & analyse :

La société représente une notation ESG 2024 de 39,3/100 répartie de la manière suivante : 20,34 sur le pilier Environnement, 53,62/100 sur le pilier social et 47,75/100 sur le pilier Gouvernance.

En 2023, la note ESG était de 38,3.

La note ESG globale de la SCPI a progressé entre 2023 et 2024, particulièrement sur le volet gouvernance. En effet, la mise à jour des baux, incluant des annexes environnementales signées par les locataires, ainsi que l'augmentation de la proportion d'actifs labellisés, ont contribué à cette amélioration. Par ailleurs, le déploiement d'outils de collecte de données permettra de renforcer la gestion et la maîtrise des consommations énergétiques dans les années à venir.

### Stratégie ESG du fond :

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

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

Les objectifs recherchés sont les suivants :

#### ● **Objectif environnemental**

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

#### ● **Objectif social**

La SCPI Carac Perspective Immo accorde une grande importance au confort de l'ensemble des usagers des actifs. Ainsi, la SCPI Carac Perspective Immo s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être. La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

# SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	COMPARABLES
01.	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	205,2* kWhEF/m².an (données réelles sur 74 % des actifs sources : Carbometrix, Deepki)	219 kWhEF/m².an (source : Citron)	Moyenne Deepki 2024 Bureaux France : 122 kWhEF/m².an
02.	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	13,6* kgCO2eq/m² (données réelles sur 74% actifs, sources : Carbometrix, Deepki)	Non disponible	Moyenne Deepki 2024 Bureaux France : 9,3 kgCO2/m².an
03.	Solutions de transport à moins de 500 m	13,3 solutions	13,3 solutions	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : 12,2 solutions
04.	Services disponibles dans un rayon de 500 m	100 % des actifs ont des services à moins de 500 m	100 % des actifs ont des services à moins de 500 m	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : OUI
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	35 % des actifs ont des services sur site	28 % des actifs ont des services sur site	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : OUI
06.	Le locataire a une politique RSE	31 % des locataires ont une politique RSE	33 % des locataires ont une politique RSE	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : OUI
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	46 % des actifs sont labellisés ou certifiés	44 % des actifs sont labellisés ou certifiés	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : NON
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité	100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité	Moyenne à l'échelle des actifs tertiaires sous gestion : OUI

\*Les données présentées sont en cours de fiabilisation, en parallèle avec la collecte de données réelles pour l'année 2024/2025.

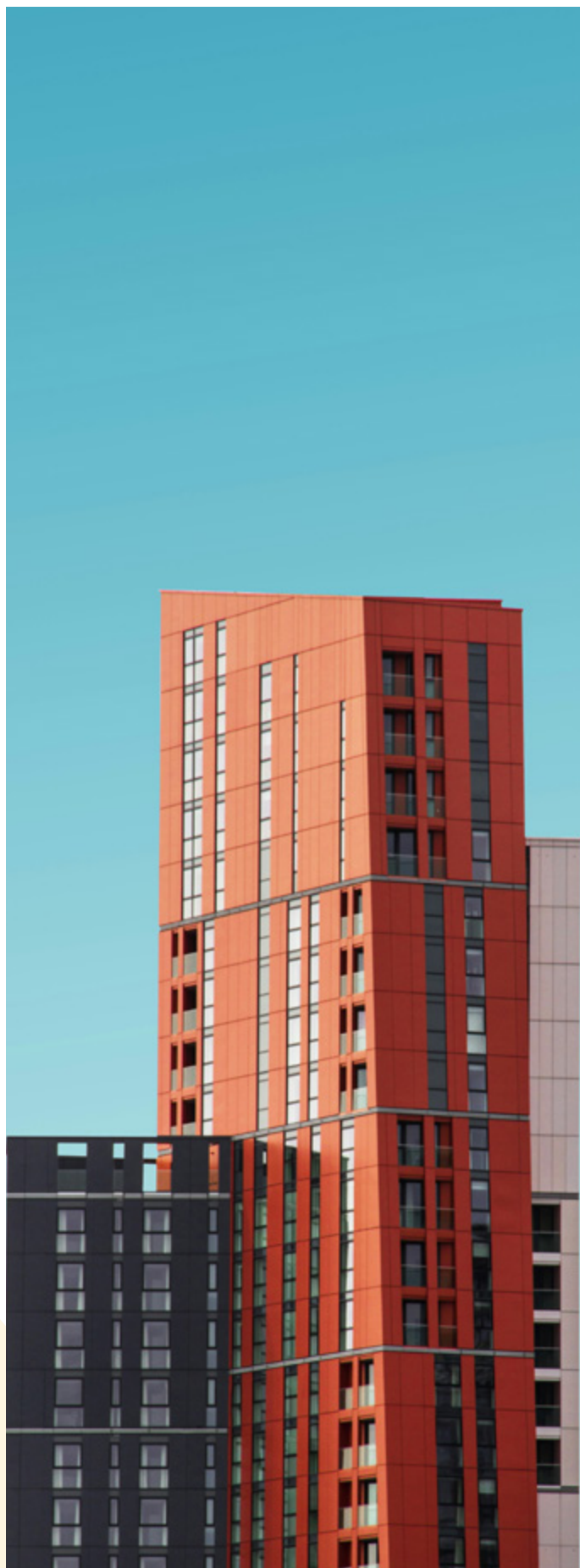
## ACTUALITÉS ESG

Chaque année, des plans d'investissement (CAPEX) sont déployés pour améliorer la qualité et la performance des actifs.

En 2024, l'actif Bordeaux – Ravezies (bureaux, multilocataires) a bénéficié d'un plan CAPEX « durable » d'un montant de 1 000 000 € pour le remplacement des terminaux et du réseau CVC. Une deuxième phase similaire est prévue pour 2025, pour un montant de 294 000 €. Ces travaux permettront non seulement d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais aussi d'enrichir le confort des locataires, en optimisant le confort thermique et acoustique, ainsi que la qualité de l'air.

L'actif d'Échirolles, livré en octobre 2023 et exploité par Artelia, contribue également à renforcer la performance énergétique globale du portefeuille. Ce bâtiment récent est particulièrement performant sur le plan énergétique, bénéficiant d'un DPE de classe B en énergie et A en carbone. Par ailleurs, plusieurs démarches de certification environnementale sont en cours (BREEAM Construction niveau Excellent, R2S) afin de garantir la qualité de l'actif.

De plus, des calculs de Coefficient Biotope par Surface (CBS) ont été réalisés par le cabinet Wildtrees en mars 2025. Les résultats communiqués permettront également de définir de nouveaux plans d'amélioration pour la biodiversité des actifs éligibles.





# 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

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_%

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

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

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%

☒ ☐ ☒ Non

☐ 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 47 % d'investissements durables

☐ 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

☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Ayant un objectif social

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



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

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



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

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

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

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

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 205,2 kWhEF/m².an (données réelles & estimations, sources : Deepki/carbometrix ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommations énergétiques : 13,6kgCO2eq/m² (données réelles & estimations, sources : Deepki/Carbometrix, en cours de fiabilisation) ;
- Solutions de transport à moins de 500 m : 100 % des actifs ont au moins 1 solution de transport ;
- Services disponibles dans un rayon de 400m : 100% des actifs ont des services à moins de 500m ;
- Services disponibles au sein bâtiment : 35 % des actifs ont des services sur site ;
- Politique RSE occupant : 31 % des occupants ont une politique RSE ;
- Labellisation et certification : 46 % des actifs sont labellisés ou certifiés ;
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : 100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité.

## ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

- Consommation énergétique surfacique annuelle : - 13,8kWhEF/m².an ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommations énergétiques : la donnée était indisponible en 2023 ;
- Solutions de transport à moins de 500m : Idem ;
- Services disponibles dans un rayon de 400m : Idem ;
- Services disponibles au sein bâtiment : +7% ;
- Politique RSE occupant : -2% ;
- Labellisation et certification : +2% ;
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : Idem

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Bien que ce produit n'ait pas d'objectif d'investissement durable spécifique, certains de ses actifs sont considérés comme durables en raison de leur contribution positive sur le plan social, notamment en améliorant le confort des usagers. De plus, sur le plan environnemental, ces actifs prennent en compte les principales incidences négatives, telles que définies par la réglementation SFDR, à savoir :

- Pourcentage d'exposition aux énergies fossiles : 0 %
- Pourcentage d'exposition à des actifs énergétiquement inefficaces (DPE >=D) : 53 %
- Exposition aux émissions de gaz à effet de serre (GES) : 638,88 tCO2eq/an

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

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

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

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





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

**La taxonomie 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 qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.**

**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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.**



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

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

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

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0 % des actifs ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 53% (DPE D ou moins) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) : 638, 88 tCO2eq/an (données estimées) ;



## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
<b>Le Lou</b> (indirect – SCI Gelrand LR)	<b>Tertiaire</b>	<b>6,81 %</b>	<b>France</b>



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

### Quelle était l'allocation des actifs ?

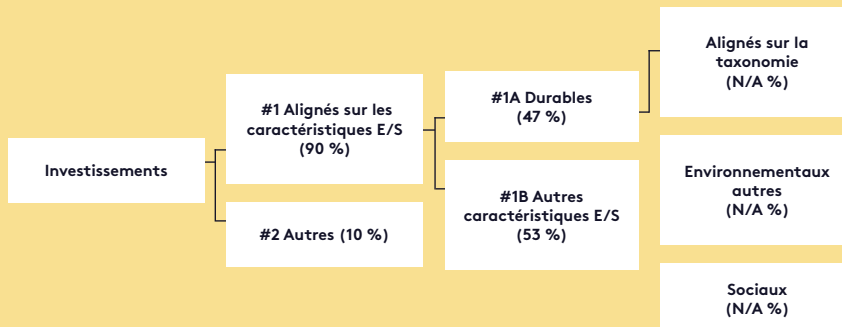
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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

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

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

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



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

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

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

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le secteur économique de cet investissement sont les actifs immobiliers de bureaux et commerce.



## 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<sup>(1)</sup> ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

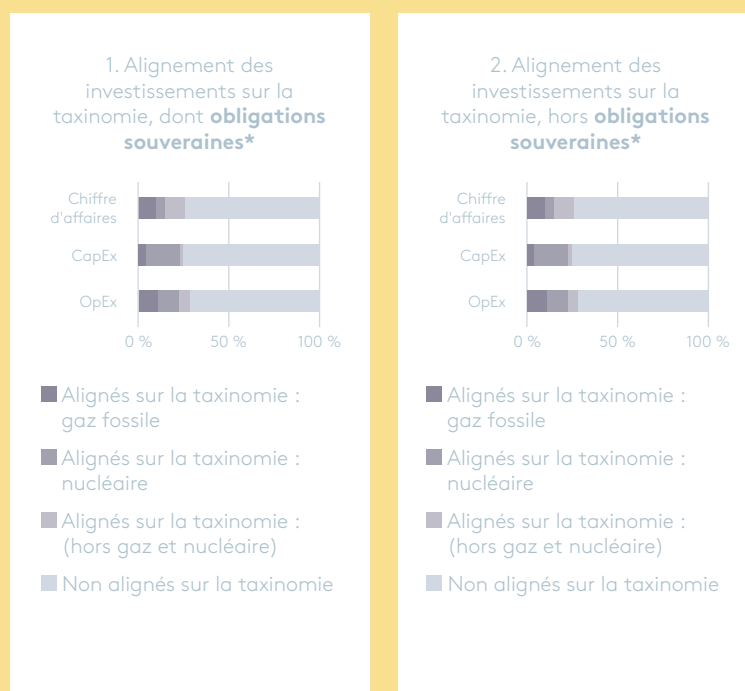
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- 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.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient 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, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

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

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



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

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

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

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

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

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

N/A.



#### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A



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

N/A



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

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



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

Les mesures/actions déployés ont notamment été les suivantes :

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



● ● ●

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

N/A.

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

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

N/A.

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

N/A.

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

N/A.

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

N/A.



# Atream

L'énergie d'entreprendre

## ATREAM

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



**SCPI Carac  
Perspectives Immo**

## CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

## VOS CONTACTS :

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

## AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

Crédit Photos : unsplash

**Atream**  
L'énergie d'entreprendre



**SCPI Carac  
Perspectives Immo**