



SC Carac
Perspectives Immo ISR

N°2024/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024

Valable du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2024



Madame, Monsieur,

Ce troisième trimestre marque une évolution importante pour la SC CARAC Perspectives Immo qui devient SC Carac Perspectives Immo ISR à la suite de l'obtention du label ISR le 11 septembre 2024. Ce label traduit la volonté d'inscrire le patrimoine du fonds dans une démarche vertueuse à la fois sur le volet environnemental, le volet social et le volet de gouvernance qui constituent les trois piliers de ce label.

Le troisième trimestre 2024, dans la continuité du précédent, est marqué par un nouvel assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (baisse de 25 points de base sur le taux de rémunération des dépôts⁽¹⁾). Cette politique monétaire plus accommodante est justifiée par une maîtrise de l'inflation dans la zone euro (2,2 % d'inflation sur un an en août dans la zone euro⁽²⁾), qui se rapproche de l'objectif de 2 % en 2025.

L'activité de l'investissement immobilier d'entreprise en France et en Ile-de-France est en légère hausse sur ce troisième trimestre comparativement aux précédents trimestres (+0,1 Md€). En cumul depuis le début de l'année, le volume d'investissement reste bien inférieur au volume de l'année 2023 (-18 % d'investissement en France ; -46 % d'investissement en Ile-de-France).⁽³⁾

Le manque de références sur le marché de l'investissement complique l'analyse de l'évolution des taux de rendement. Néanmoins il est observé une stabilisation des taux prime par secteur géographique sur l'immobilier d'entreprise, avec une légère compression du taux prime pour Paris QCA, se situant entre 3,90 et 4,25 %.⁽⁴⁾

Plus particulièrement, la performance depuis le début de l'année 2024 est de 1,81 % pour la SC Carac Perspectives Immo ISR, notamment grâce à de solides fondamentaux de son sous-jacent immobilier avec un taux d'occupation physique consolidé de plus de 97 % au 30/09/2024.

(1) Banque Centrale Européenne
(2) Insee
(3) ImmoStat
(4) BNP Research France - T3 2024

Pascal Savary

Atream
L'énergie d'entreprendre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
et ne sont pas constantes dans le temps.

Gestion

Au cours du troisième trimestre 2024, Carac Perspectives Immo ISR a enregistré ses premiers retraits, portant la collecte nette à -13,25 M€, traduisant le climat d'incertitude des épargnants pour les produits immobiliers cette année.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d'occupation financier de 98,6 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi qu'en termes de diversité de son patrimoine immobilier (typologie d'actifs et emplacements géographiques) investi à 87 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et à 12 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers.

Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

En outre, un niveau élevé de vigilance est apporté à la solidité financière des locataires, aux risques locatifs potentiels, et aux problématiques de refinancement de la dette, dans un contexte de forte inflation et de volatilité sur les taux. Nous portons également une attention particulière aux enjeux de liquidité et de durabilité du fonds.

Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 96,3 % au 30 septembre 2024, pour un taux d'occupation financier de 97,7 % sur la même période.

Avec des taux d'occupation stables sur la période, le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,18 € par part au titre du troisième trimestre 2024, soit un taux de distribution annualisé de 4,25 %.

Dans le cadre de la Labellisation ISR de l'UC SC Carac Perspectives Immo, l'ensemble des actifs de la SCPI Carac Perspectives Immo est analysé à travers une grille d'analyse extra financière en amont de l'audit prévu au début du second semestre 2024. Le label ISR immobilier permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude pour des actifs en ligne avec les attentes des utilisateurs, relutifs en termes de performance et s'inscrivant dans la stratégie d'investissement responsable et durable de la SCPI.

Par ailleurs, des arbitrages opportunistes sont à l'étude pour le T4 2024 afin de contribuer à la performance du véhicule et d'assurer une rotation du patrimoine.

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et professionnels
Date de création (immatriculation RCS)	12/10/2015 pour une durée de 99 ans
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Code ISIN	Part A : FR001400JHF4 Part B: FR001400JVJ7
Référence AMF	FDS77679
Durée de détention recommandée	8 ans minimum
Capital social maximal	200 000 000 € (depuis le 16/03/21)
Commissaire aux Comptes	Mazars
Dépositaire	BNP
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, tous les jeudis
Centralisation	Jeudi avant 17 h
Souscription	Valeur liquidative
Droits d'entrée propres à la société	Néant

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Valeur de réalisation
OPCI	Valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	Valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	Valeur d'expertise

La valeur liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation détaillées à l'Article 9 des Statuts de la Société.

Le gérant a la faculté de constater les ajustements pour risque d'exigibilité, pour différence d'estimation, pour frais et droits et collecte non investie conformément aux dispositions des articles 9.3 à 9.5 des Statuts de la Société.

DONNÉES au 30/09/2024

Capital social	143 600 380,36 €
Actif net ajusté	388 734 823,65 €
Nombre de parts	2 871 186,05
Dernière valeur liquidative (26/09/2024)	135,391 €
Valeur de souscription	135,391 €
Poche Carac Perspectives Immo	75,7 %
Poche multigestion	1,2 %
Poche co-investissements	10,0 %
Liquidités et autres actifs	13,1 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Performance de la SC Carac Perspectives Immo ISR

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

La performance de 1,81 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR au troisième trimestre 2024 reflète avant tout la perception des dividendes qui proviennent aussi bien de la SCPI Carac PI que des différentes prises de participations. La revalorisation des actifs est en effet moins contributrice dans ce contexte de remontée des taux de capitalisation qui ont un impact direct sur la valorisation des actifs. Bien que les taux longs soient désormais stabilisés, voire légèrement baissiers, il n'est pas observé pour le moment de traduction sur les valorisations immobilières.

Grâce au travail quotidien des équipes de gestion pour valoriser au mieux ce patrimoine et assurer une relation de proximité avec les locataires, les taux d'occupation physiques et financiers sont proches de 100 % (96,9 % et 97,3 %).

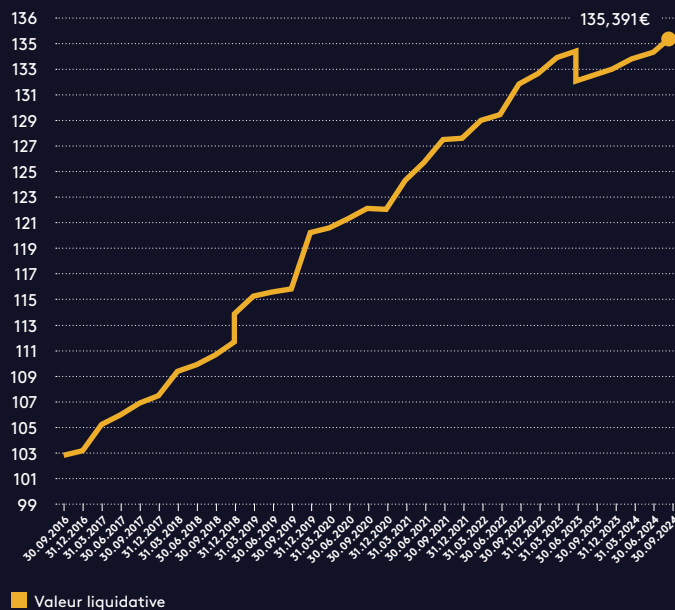
Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo ISR peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la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

ECHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



Performances historiques							
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3,08 %	3,41 %	3,43 %	4,73 %	5,26 %	4,02 %	4,01 %	1,13 %

VALEUR LIQUIDATIVE au 26/09/2024

Performance du support*	
3 mois	+0,78 %
6 mois	+1,27 %
1 an	+0,94 %
3 ans	+9,08 %
5 ans	+17,53 %
Création	+35,39 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +1,81 % au cours des 3 premiers trimestres 2024 et s'établit à 135,391 € au 30 septembre 2024.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Valeur liquidative publiée au 30 septembre 2024

Date de valeur liquidative	30/06/2024	30/09/2024
Immobilisations	351 252 580 €	351 252 580 €
(+) Écart de réévaluation	15 424 050 €	20 535 229 €
= Actif immobilisé	366 676 630 €	371 787 809 €
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	909 930 €	909 930 €
(+) Disponibilités	54 568 644 €	41 201 378 €
= Actif circulant	55 478 573 €	42 111 308 €
Dettes financières	12 137 787 €	11 974 689 €
(+) Dettes d'exploitation	1 072 489 €	1 072 489 €
(+) Dettes diverses	295 040 €	295 040 €
= Dettes	13 505 316 €	13 342 218 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	5 006 852 €	4 030 602 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	14 636 719 €	15 852 677 €
ACTIF NET	373 399 020 020 €	388 734 824 €
Nombre de parts existantes	2 970 026	2 871 186
Valeur liquidative finale	134,348 €	135,391 €

Composition de l'Actif Immobilier au 30 septembre 2024

Allocation du portefeuille	Actifs 31/06/2024	Allocation 31/06/2024	Actifs 30/09/2024	Allocation 30/09/2024
Poche Carac Perspectives Immo	305 893 572 €	87,09 %	307 173 170 €	87,11 %
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	58,79 %	206 489 038 €	58,56 %
SCI Immo Sport	22 407 €	0,01 %	23 893 €	0,01 %
CBI Les Patios D	7 458 449 €	2,12 %	7 788 125 €	2,21 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	13 937 815 €	3,97 %	14 224 761 €	4,03 %
OPCI Delta Loisirs Évasion	77 985 862 €	22,20 %	78 647 353 €	22,30 %
Poche multigestion	4 889 016 €	1,39 %	4 889 016 €	1,39 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	958 953 €	0,27 %	958 953 €	0,27 %
SCPI Edissimmo	1 246 277 €	0,35 %	1 246 277 €	0,35 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,31 %	1 095 000 €	0,31 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,45 %	1 588 786 €	0,45 %
Co-investissement	40 469 621 €	11,52 %	40 577 382 €	11,52 %
SCI Winlit	7 574 108 €	2,16 %	7 733 402 €	2,19 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 633 551 €	1,60 %	5 736 197 €	1,63 %
De Eemhof BV	5 381 216 €	1,53 %	5 359 988 €	1,52 %
SCI Community Invest	7 837 101 €	2,23 %	7 990 486 €	2,27 %
SCI Canopée Investissement	9 572 365 €	2,73 %	9 310 779 €	2,64 %
SCI Aream Garden Invest	4 471 279 €	1,27 %	4 446 530 €	1,26 %
TOTAL	351 252 209 €	100 %	352 639 568 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- Des dossiers sont à l'étude tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage dans un but de diversification et de rotation du patrimoine.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30/09/2024 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	75,7 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	50,9 %	
dont CBI Les Patios D	1,9 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,5 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	19,4 %	
Poche multigestion	1,2%	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	10 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	13,1 %	Minimum 10 %*
TOTAL	100 %	

*Minimum de liquidités porté à 10 % depuis juillet 2021.

Liquidités et autres actifs

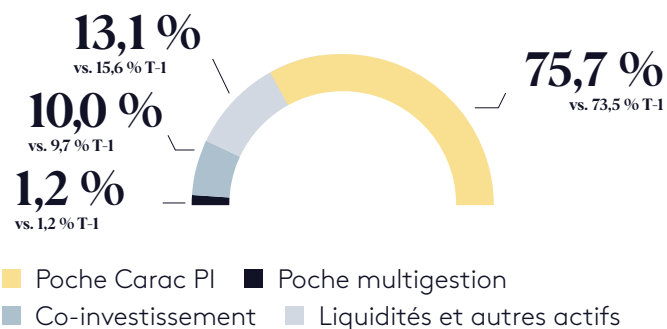
- La société détient au 30 septembre 2024 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 13,1 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2^{ème} semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- Au 30 septembre 2024, la poche de liquidités atteint 53 M€. Elle est rémunérée entre 3,1 et 3,6 % en majorité sur des comptes à terme verts qui financent des projets durables. Cette poche de liquidités a vocation à être maintenue à un niveau de 15 % de l'actif net de la société jusqu'à la stabilisation du marché de l'épargne immobilière.

Endettement

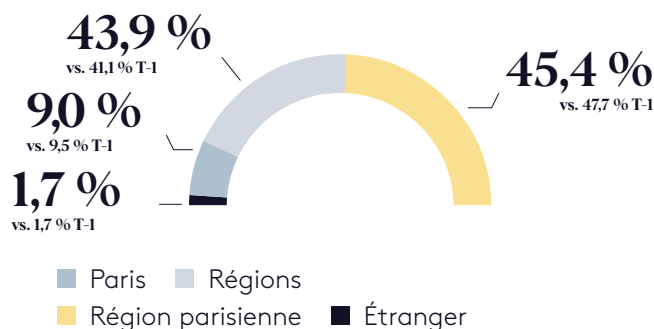
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 30 septembre 2024, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. L'endettement direct est un prêt de 5,2 M€ auprès du Crédit agricole IDF avec un taux fixe de 4,63 %, mis en place en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de 85 % des parts de l'OPPCI Delta Loisirs Evasion.
- L'endettement indirect est constitué des lignes de prêts logées au sein des participations.
- Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
 - 12,4 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
 - 54,3 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 30 septembre 2024 : 19,8 %.

Allocation de l'actif au 30 septembre 2024

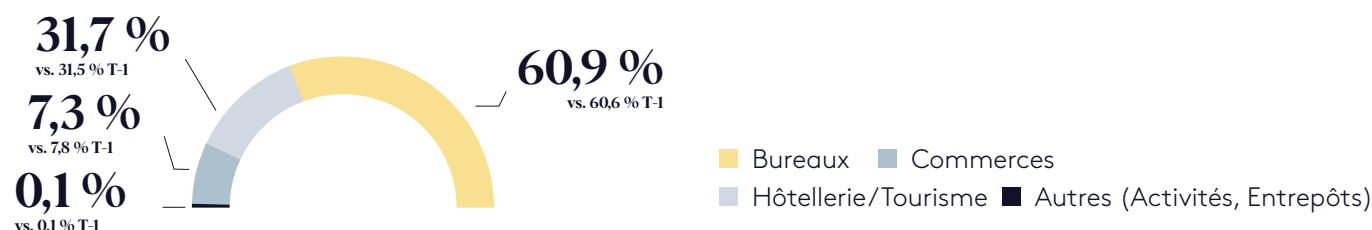
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (75,7 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 50,9 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (1,9 %), la Résidence MMV à Tignes (3,5 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (19,3 %).

La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo ISR repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé) localisés en France (Paris/Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

INVESTISSEMENT DIRECT – PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 6 ans, l'immeuble Patios D développe 2 186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social. Ce dernier étudie la prolongation du bail jusqu'au 31/08/2026. La fin du bail est actuellement au 14/07/2025.

INVESTISSEMENT DIRECT – RÉSIDENCES MMV TIGNES LES BOISSES

Acquise le 28 février 2023, la résidence de tourisme Tignes est louée à 100 % par MMV, un opérateur de premier rang. Cet actif touristique livré en 2018 s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse grâce à un système de géothermie.

Au troisième trimestre 2024, une réunion sur site a eu lieu avec la commune et la Société d'Aménagement de la Savoie afin de statuer sur les délimitations de la parcelle de l'hôtel. Un accord a été trouvé et la délibération signée par la commune est attendue au 1^{er} trimestre 2025.

Le taux de recouvrement des loyers au 3^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 6 ans.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 septembre 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 19 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 96 % pour un taux d'occupation financier de 98 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,3 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,7 années.

La SCPI a pris une participation à hauteur de 80 % dans la SCI Gerland LR, qui a signé l'acquisition d'un actif de bureau et centre d'entraînement à Gerland dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon le 13 mai dernier.

Taux de distribution annualisé 3T 2024 : 4,25 %

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 97,5 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 97,7 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 96,3 %

INVESTISSEMENT DIRECT – OPCI DELTA LOISIRS EVASION

Acquise le 14 décembre 2023, la participation dans l'OPCI Delta Loisirs Evasion est constituée d'un portefeuille de 4 actifs touristiques offrant différentes expériences clients : Center Parcs Bois aux Daims ; Camping la Baie des Anges à la Ciotat ; Hôtel Sourceo à Saint-Paul-les-Dax ; Center

Poche Carac Perspectives Immo suite

Parcs Villages Nature en région parisienne. Deux participations minoritaires sont également détenues indirectement aux côtés d'investisseurs français de premier plan et détiennent le Central Facilities (infrastructures ludiques et techniques) pour l'une et le développement de 242 Cottages en VEFA du Village Nature pour l'autre.

L'OPCI vise une qualification d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR article 8 via un objectif social.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %



POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2024, la poche co-investissements (soit 10,0 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs tertiaires d'envergure ou des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (8,7 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,3 % de l'actif total).

La bonne dynamique de l'industrie touristique française vient soutenir les bons résultats des participations touristiques de la SC : Mama Shelter de Paris La Défense, Center Parcs De Eemhof, Club Med des Arcs.

S'agissant des participations dans des club-deals tertiaires, 85,8 % des surfaces sont louées à l'issue du 3T 2024 et bénéficient de bons fondamentaux : immeubles neufs, labélisés et accessibles aux transports en commun. Ces éléments ont été pris en compte par les experts immobiliers indépendants lors des campagnes de valorisation du 30/09/2024.

ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

SCI Winlit – Hôtel Mama Shelter :

Depuis son ouverture en mars 2022, l'hôtel a su trouver son positionnement affaires et loisirs sur le marché de La Défense.

A fin septembre 2024, l'hôtel réalise un CA total de 10 628 K€ HT, représentant une hausse de +1,4 % vs. YTD 09/2023. Le réalisé YTD 09/2024 est en retrait de -20 % (soit -2 657 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense.

Dans ce contexte, la fréquentation de l'hôtel pendant la période des Jeux Olympiques à Paris n'a pas permis de contrebalancer le recul de l'activité subi par l'hôtel en début d'été et sur la 2^{ème} partie du mois d'août. La valeur d'expertise est stable par rapport au 30/06/2024. La prochaine actualisation aura lieu le 31/12/2024.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs 1600 :

Le bilan de la saison estivale 2024 du secteur hôtelier à la montagne affiche de bons résultats malgré un début mitigé. D'après l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne (ANMSM), le mois de juillet a enregistré un taux d'occupation plus faible par rapport à 2023 (-4 pts), mais le mois d'août a inversé la tendance en affichant un taux d'occupation 7,5 pts plus élevé que le même mois l'année dernière. La semaine du 10 au 16 août a même enregistré un taux d'occupation de 81 %, comparable à la saison hivernale. Parallèlement, le prix moyen s'est apprécié de 4,1 % au 3T 2024 par rapport à 2023 en France, passant de 122 € à 127 €.

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 30 septembre 2024 reste stable à 119,2 M€ HD (+1,2 M€ vs. 31 décembre 2023). La prochaine expertise aura lieu le 31 décembre 2024.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Au terme du 3^{ème} trimestre civil 2024, le chiffre d'affaires du Center Parcs De Eemhof s'élève à 17,1 M€ HT, en augmentation de +1,7 % par rapport au T3 civil 2023, permis par la progression de +3,4 % du PM (+7 € à 210 €) par rapport au T3 2023 tandis que le taux d'occupation s'élève à 84 % contre 88 % au T3 2023. Cette conjonction permet un RevPAR moyen de 176 € HT (+41,6 % vs. les performances néerlandaises du T3), reflétant l'attractivité de l'expérience Center Parcs. Sur l'année 2023/2024, le chiffre d'affaires des activités touristiques des marques du Groupe PVCP (1 806 M€) est en croissance de +4 % bénéficiant d'une croissance conjointe (i) du chiffre d'affaires hébergement (+2,6 % à 1 393 M€) et (ii) du chiffre d'affaires des autres activités touristiques (+8 % à 414 M€).

La valeur d'expertise est stable au 30/09/2024, à 158,14 M€ HD, représentant un taux de rendement de 5,81 % sur le loyer en cours. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/12/2024.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022.

La stratégie ISR de la SCI Community Invest est de contribuer activement à l'atténuation du changement climatique tel que défini par le règlement Taxonomie.

Le campus Community enregistre un taux d'occupation au 3^{ème} trimestre 2024 de 100 %. A compter du 1^{er} octobre 2024, les franchises restantes à courir représentent 6,5 mois pour Groupama sur le 2^{ème} lot du RDC.

La valeur d'expertise au 30 septembre 2024 est de 53,2 M€ HD stable par rapport au 30 juin 2024. Le taux de rendement ressort à 5,69 % sur le loyer en cours. La prochaine expertise aura lieu le 31/12/2024.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 94 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR.

Au troisième trimestre, les travaux Bailleur se sont poursuivis et intensifiés sur les terrasses du 5^{ème} au 7^{ème} étage ainsi que sur le remplacement des châssis et murs rideaux de la façade arrière (côté Petite Ceinture). Le budget CAPEX est désormais de 12,65 M€ HT (budget validé au CS du 27/11/2024), soit une augmentation de 450 K€ sur la poche d'aléas par rapport au CS d'avril 2024. Des travaux d'amélioration des plateaux vacants se sont également ajoutés, pour un montant de 1,25 M€, afin d'en faciliter la commercialisation. La valeur d'expertise au 30 septembre 2024 est stable par rapport au 30 juin 2024 à 80 M€ HD. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/12/2024.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 70 %

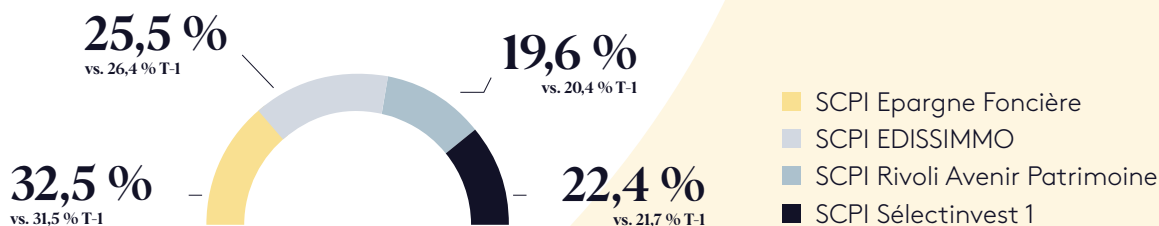
Taux d'occupation financier 3T 2024 : 62 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (1,2 % de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise. L'allocation de cette poche est la suivante :



SCI Atream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le véhicule a obtenu la labellisation ISR « Best in Class » en mai 2023, reconduite en 2024. Loué à des locataires de renom, l'immeuble dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 30 septembre 2024, la société de gestion retient une valorisation de l'actif de 120,4 M€ HD en baisse de -0,9 % par rapport au au 30 juin 2024. Pour rappel l'actif a connu une baisse de -13,4 % depuis le 31 décembre 2023 due à la poursuite de la décompression des taux. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/03/2025.

Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet pas pour le moment de proposer de distribution à la SC Carac Perspectives Immo ISR.

Taux d'occupation physique 3T 2024 : 93 %

Taux d'occupation financier 3T 2024 : 94 %

Taux de recouvrement locatif 3T 2024 : 100 %

SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,6 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 254 actifs répartis à Paris et région parisienne (71,7 % du patrimoine), en régions (24,4 %) et en Allemagne (3,9 %). Le bilan commercial est positif ce trimestre avec des locations supérieures aux libérations, et l'arbitrage de 790 m² de surfaces vacantes.

Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 85,5 % au 30 septembre (vs. 85,2 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en hausse à 90,6 % vs. 89,2 %.

Le nombre de parts en attente de retraits est en diminution à 6,8 % du total des parts de la SCPI (vs. 7,0 % au trimestre précédent). Au 3T la valeur des parts est stable. Au moment où nous publions ce BT, la part a été dévaluée de -17,2 % au 1^{er} janvier 2025.

La distribution 2023 s'élève à 26,28 € par part soit un taux de distribution de 4,13 %.

Taux de distribution 3^{ème} trimestre 2024 : 4,11 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 640 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,2 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 183 immeubles, principalement des bureaux (79,6 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 3^{ème} trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'élevait à 88,8 % (vs. 89,5 % au 2^{ème} trimestre 2024).

La distribution du 3^{ème} trimestre s'établit à 2,5 € par part, stable par rapport au 2^{ème} trimestre 2024.

Pour rappel, la SCPI a acté une nouvelle baisse de la valeur de sa part, passant de 268 € à 250 €, soit une baisse de -18,30 % depuis le 1^{er} janvier 2023.

A date, 5,0 % des parts sont en attente de retraits (vs. 4,7 % au 2T).

La fourchette de distribution 2024 est de 10 € minimum soit un objectif de taux de distribution supérieur à 3,27 %.

Taux de distribution 3^{ème} trimestre 2024 : 4,00 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 250 €)

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 5,2 Mds€ et détient un portefeuille composé de 460 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,9 % à Paris et en région parisienne ; 31,2 % en régions) et en Europe (8,9 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande. Au 3^{ème} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 89,5 % (vs. 89,4 % au 3^{ème} trimestre 2024) et un taux d'occupation financier à 93,2 % (vs. 93,2 % au 2^{ème} trimestre 2024).

A date, 7,6 % des parts sont en attente de retraits (vs. 7,5 % au 2T). Au moment où nous publions ce BT, la part a été dévaluée de -19,8 % au 1^{er} janvier 2025.

Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 3^{ème} trimestre. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet de maintenir un taux de distribution stable en 2024.

Taux de distribution 3^{ème} trimestre 2024 : 4,40 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 835 €)

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,4 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 186 immeubles, principalement des bureaux (70,7 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 3^{ème} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 89,5 % (vs. 89,7 % au 2^{ème} trimestre 2024).

La distribution du 3^{ème} trimestre s'établit à 2,07 € par part en ligne avec les distributions du 3T des années précédentes.

La SCPI a acté une baisse de valeur de la part de -6,4 % suite à l'actualisation des valeurs d'expertise au 31 décembre 2023. Cette baisse est notamment liée à l'augmentation des taux et à la typologie de son patrimoine.

A date, moins de 3 % des parts sont en attente de retraits.

L'objectif de taux de distribution 2024 reste inchangé à 8,30 €, soit un taux de distribution supérieur à 4,00 % tenant compte de la révision à la baisse de la valeur des parts.

Taux de distribution 3^{ème} trimestre 2024 : 4,06 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 204 €)

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

Frais

La souscription au support Carac Perspectives Immo ISR se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Les frais ont évolué à compter du 2 octobre 2023 dans le cadre du passage en « autre FIA ». Vous trouverez ci-dessous le nouveau barème de frais (HT) pour les parts A :

IMMOBILIER INDIRECT	Taux annuel max jusqu'au 02/10/2023	Taux annuel max à partir du 02/10/2023	Assiette
Commission de gestion			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

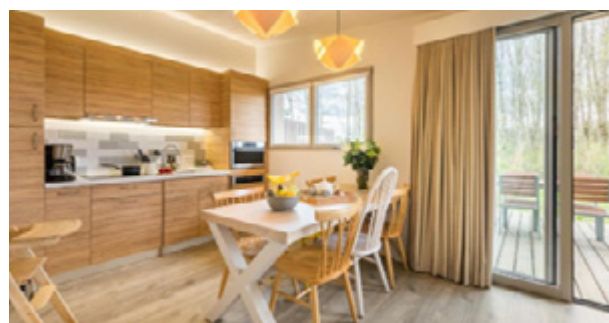
IMMOBILIER DIRECT

Commission de gestion			
Actifs Immobiliers Directs	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs immobiliers
Commission d'investissement et de cession			
Actifs Immobiliers Directs	1,50 %	1,50 %	Valeur des actifs immobiliers

*Taux annualisé



Hôtel Sourceo
Saint-Paul-lès-Dax, OPCI Delta Loisirs Evasion



Villages Nature Paris
OPCI Delta Loisirs Evasion



Club Med Les Arcs Panorama
SCI Arcs Panorama Invest



Résidence MMV Tignes
SCI Résidence les Boisses



Center Parcs De Eemhof
De Eemhof Invest BV



Immeuble Positon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Be Office
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Mérignac
SCI Community Invest

Autres informations

Souscriptions

Le Gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 du nombre total de parts émises par la société.

Profil de risque

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

La société présente les risques suivants :

- risque de perte en capital ;
- risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers ;
- risque de gestion discrétionnaire ;
- risque lié au recours à l'endettement.

Performance

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci provenant des actifs détenus. La progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de la SCI Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de la SCI Carac Perspectives Immo.

Capitalisation des bénéfices

La société n'a versé aucun dividende sur la période. Pour rappel, conformément à l'Article 28.2 des Statuts de la Société, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

Avertissements

Les opérations de souscription, rachat, ou revente du support ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès d'Atream. Il est rappelé par ailleurs, que la performance passée ne préjuge pas de la performance future, et que la valeur d'un investissement sur le support peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés comme les revenus qui y sont attachés. Exclusivement accessible en support d'unités de compte. Ce support, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumis à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Contrat

La SCI Carac Perspectives Immo est accessible uniquement sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'épargne ou d'assurance vie et plus particulièrement au travers du contrat Carac Profiléo. Elle s'adresse donc à des investisseurs professionnels et notamment à des compagnies d'assurance.



CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SC peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SC détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



Atream
L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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