



SC Carac  
Perspectives Immo

N°2023/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 septembre 2023

Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 décembre 2023



***Madame, Monsieur,***

Au troisième trimestre 2023, la SC Carac Perspectives Immo maintient une performance stable avec une progression de la valeur de la part de +0,34 % par rapport au trimestre précédent.

Depuis le début de l'année, le marché a été marqué par la baisse de valorisation de l'immobilier de bureau ; conséquence de la hausse des taux et de l'inflation. Aream a donc sollicité auprès de l'expert indépendant de la SC (BNP Paribas RE Valuation), une expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier au 30 septembre 2023, afin de refléter au mieux les évolutions de marché dans la valeur liquidative. Elle fait apparaître une dépréciation de -1,8 % du patrimoine en transparence, dont l'impact se reflètera dans la VL du 4T 2023.

Aream reste attentive au contexte macro-économique et a souhaité augmenter ces derniers mois la poche de liquidités, le temps d'identifier les opportunités d'investissement reflétant les décotes attendues dans cette période de contraction du marché.

Des investissements sont actuellement à l'étude, avec pour objectif d'améliorer la performance à moyen terme de la SC Carac Perspectives Immo. Ils sont en ligne avec la stratégie de diversification et de durabilité du fonds.

*Pascal Savary*

# Gestion

Au cours du troisième trimestre 2023, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 51 M€ (dont 14 m€ au 3<sup>ème</sup> trimestre), confirmant la bonne dynamique observée lors du 1<sup>er</sup> semestre (37 M€).

Cette dynamique de collecte s'appuie sur la résilience du support en termes de performance ainsi que sur la diversité de son patrimoine immobilier (typologie d'actifs et emplacements géographiques) investi à plus de 80 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et près de 18 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers. Les 2 % restant sont investis en poche multigestion.

Dans un contexte macro-économique incertain, nous suivons attentivement tout risque potentiel direct et indirect.

En outre, nous sommes particulièrement vigilants 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

Concernant la SCPI Carac Perspectives Immo, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,1 % au 30 juin 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,1 % également 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 2,08 € par part au titre du premier trimestre 2023, soit un taux de distribution annualisé de 4,08 %.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude sur différentes régions.

## 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 30/09/2023

Capital social	145 120 051,20 €
Actif net ajusté	386 295 451,34 €
Nombre de parts	2 879 902
Dernière valeur liquidative (28/09/2023)	134,134 €
Valeur de souscription	134,134 €
Poche Carac Perspectives Immo	56,9 %
Poche multigestion	1,3 %
Poche co-investissements	12,4 %
Liquidités et autres actifs	29,4 %

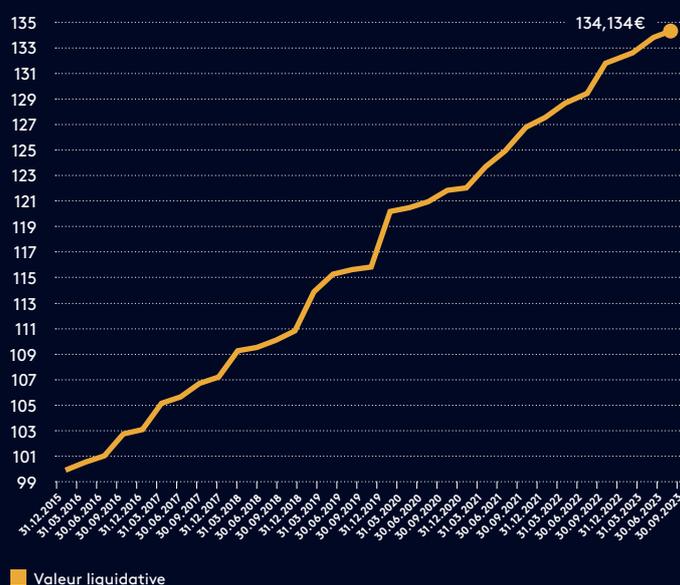
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# Performance de la SC Carac

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.

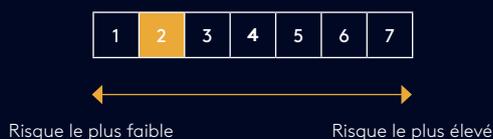
Cette progression de la valeur liquidative confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution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

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



## 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.



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

## VALEUR LIQUIDATIVE au 30/09/2023

Performance du support*	
3 mois	+0,34 %
6 mois	+1,21 %
1 an	+4,28 %
3 ans	+11,34 %
5 ans	+22,33 %
Création	+34,13 %

\*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,34 % au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et s'établit à 134,134 € au 30 septembre 2023.

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

# Valeur liquidative publiée au 30 septembre 2023

Date de valeur liquidative	30/06/2023	30/09/2023
Immobilisations	273 495 706 €	273 495 706 €
(+) Écart de réévaluation	8 925 335 €	12 132 055 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>282 421 041 €</b>	<b>285 627 760 €</b>
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	495 582 €	495 582 €
(+) Disponibilités	91 290 388 €	102 290 388 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>91 785 970 €</b>	<b>102 785 970 €</b>
Dettes financières	7 572 065 €	7 417 983 €
(+) Dettes d'exploitation	341 260 €	341 260 €
(+) Dettes diverses	121 952 €	121 952 €
<b>= Dettes</b>	<b>8 035 277 €</b>	<b>7 881 195 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	18 539 260 €	17 128 260 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	10 736 120 €	11 365 344 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>373 373 974 873 €</b>	<b>373 386 295 451 €</b>
Nombre de parts existantes	2 797 553	2 879 902
Valeur liquidative finale	133,679 €	134,134 €

# Composition de l'Actif Immobilier au 30 septembre 2023

Allocation du portefeuille	Actifs 30/06/2023	Allocation 30/06/2023	Actifs 30/09/2023	Allocation 30/09/2023
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>217 474 275 €</b>	<b>80,36 %</b>	<b>216 072 689 €</b>	<b>80,59 %</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	193 082 579 €	71,35 %	193 082 579 €	72,01 %
SCI Immo Sport	25 191 €	0,01 %	25 167 €	0,01 %
CBI Les Patios D	9 285 009 €	3,43 %	8 030 832 €	3,00 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	15 081 495 €	5,57 %	14 934 111 €	5,57 %
<b>Poche multigestion</b>	<b>5 042 804 €</b>	<b>1,86 %</b>	<b>5 042 804 €</b>	<b>1,88 %</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 027 992 €	0,38 %	1 027 992 €	0,38 %
SCPI Edissimmo	1 331 027 €	0,49 %	1 331 027 €	0,50 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,40 %	1 095 000 €	0,41 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,59 %	1 588 786 €	0,59 %
<b>Co-investissement</b>	<b>48 100 657 €</b>	<b>17,77 %</b>	<b>47 010 940 €</b>	<b>17,53 %</b>
SCI Winlit	9 685 375 €	3,58 %	9 536 511 €	3,56 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 523 516 €	2,04 %	5 619 668 €	2,10 %
De Eemhof BV	5 655 738 €	2,09 %	5 740 668 €	2,14 %
SCI Community Invest	9 585 705 €	3,54 %	9 714 361 €	3,62 %
SCI Canopée Investissement	10 630 884 €	3,93 %	10 659 319 €	3,98 %
SCI Aream Garden Invest	7 019 438 €	2,59 %	5 740 412 €	2,14 %
<b>TOTAL</b>	<b>270 617 736 €</b>	<b>100 %</b>	<b>268 126 433 €</b>	<b>100 %</b>

# Composition de l'actif

## Mouvements de la période :

- ↳ Pas de mouvements sur la période mais des dossiers sont à l'étude à l'acquisition dans un but de diversification du patrimoine.

## Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30/09/2023

Poche	% Actif	Cible
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>56,9 %</b>	<b>Minimum 60 %</b>
dont SCPI Carac Perspectives Immo	50,9 %	
dont CBI Les Patios D	2,1 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,9 %	
<b>Poche multigestion</b>	<b>1,3 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Poche co-investissements</b>	<b>12,4 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Liquidités et autres actifs</b>	<b>29,4 %</b>	<b>Minimum 10 %*</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

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

## Liquidités et autres actifs

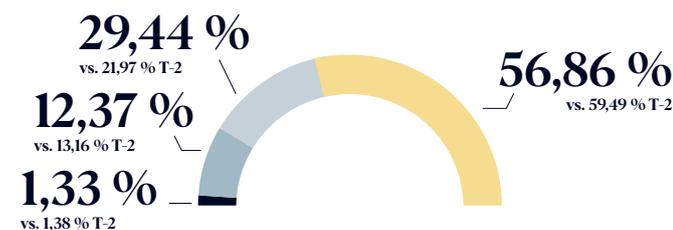
- ↳ La société détient, au 30 septembre 2023, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 29,4 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- ↳ Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- ↳ Au 30 septembre 2023, la poche liquidité atteint 112 M€. Elle est rémunérée entre 3,0 % et 3,6 %, dans l'attente de prochaines acquisitions.

## 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 2023, la société n'a pas d'endettement bancaire direct. La seule dette directe est constituée du solde du contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble Patio D à Boulogne.
- ↳ Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
  - 13,2 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe);
  - 22,7 % pour la poche Multigestion ;
  - 49,2 % pour la poche Co-Investissements.
- ↳ Taux d'endettement moyen indirect au 30 septembre 2023 : 19,7 %.

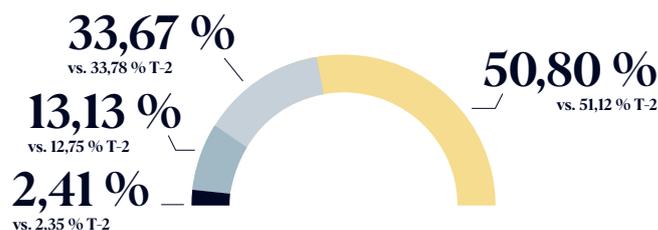
# Allocation de l'actif au 30 septembre 2023

## Allocation du portefeuille



■ Poche Carac PI ■ Poche multigestion  
■ Co-investissement ■ Liquidités et autres actifs

## Répartition géographique\*



■ Paris ■ Régions  
■ Région parisienne ■ Étranger

## Répartition sectorielle\*



■ Bureaux ■ Commerces  
■ Hôtels/Tourisme ■ Autres (Activités, Entrepôts)

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

# Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (56,9 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 50,8 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,1 %) et la Résidence MMV à Tignes (4,0 %). La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

## 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. Le taux de recouvrement des loyers au 3<sup>ème</sup> trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 6,7 ans.

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier T3 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif T3 2023: 100 %**

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 septembre 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 98,0 % pour un taux d'occupation financier de 99,1 %. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,3 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,4 années.

**Taux de distribution 2023 annualisé : 4,08 %**  
**Taux d'occupation physique T3 2023 : 99,3 %**  
**Taux d'occupation financier T3 2023 : 99,1 %**  
**Taux de recouvrement locatif T3 2023: 98,0 %**

## 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 m<sup>2</sup> avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social.

Dans le cadre du décret tertiaire, cette acquisition prévoit un programme de rénovation à hauteur de 2,3 M€ hors taxes.

## POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2023, la poche co-investissements (soit 12,4 % 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 (10,9 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,5 % de l'actif total).

Les mois de juillet et août 2023 ont permis aux établissements hôteliers européens de poursuivre la dynamique de croissance des performances commerciales observée depuis le début de l'exercice. Toujours porté par un prix moyen en hausse (+26 % par rapport à 2019), le RevPar a connu une évolution de +20 % en comparaison avec 2019. Cette performance est notamment liée à la fréquentation américaine sur le continent européen, combinée à un retour plus marqué des clientèles asiatiques ainsi qu'à l'inflation tirant les prix moyens vers le haut. Le taux d'occupation moyen des hôtels européens sur la période étudiée (73 %) est resté stable par rapport à 2022, en revanche toujours en retrait comparativement à 2019 (77 %).

Ces dynamiques viennent soutenir la valorisation 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, 99 % des surfaces sont louées à l'issue 3T 2023 et bénéficient de qualité intrinsèque : 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 30/9/2023.

## 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 2023, le marché du Mama Shelter (marché de La Défense) affiche une fréquentation en retrait à 67,4 % (-3,1pts vs YTD 09.2019). Toutefois, grâce à une augmentation du Prix Moyen de +10,1 % vs YTD 09.2019, le RevPAR de la Défense atteint 96,5 € HT (+5,2 % vs YTD 09.2019).

La valeur d'expertise reste stable au 3T 2023. La prochaine expertise aura lieu le 31/12/2023.

**Taux d'occupation physique 3T 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 3T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 3T 2023 : 100 %**

### SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 :

Après les saisons estivales 2021 et 2022 très satisfaisantes pour les stations de montagne, l'été 2023 enregistre une légère hausse du taux d'occupation avoisinant les 51 % sur la période allant de la mi-juin à la mi-septembre. Ce chiffre confirme la bonne dynamique de la montagne l'été de même que l'allongement de la saison au-delà des seules vacances scolaires.

Pour la période des congés scolaires, du 8 juillet au 2 septembre, le taux d'occupation est de 60 % pour les Alpes du Nord (en progression de +2,5 % par rapport à l'an dernier) avec un pic pendant la première semaine d'août à 74 %.

L'été 2023 permet une nouvelle fois de constater l'attrait grandissant des vacanciers pour la montagne.

Au 30 septembre 2023 la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à la valeur retenue au 30 juin 2023 et s'établit à 118,1 M€ HD à un taux de 5,20 %. La prochaine expertise immobilière aura lieu le 31 décembre 2023.

**Taux d'occupation physique 3T 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 3T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 3T 2023 : 100 %**

### Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Dans un contexte de marché porteur, le chiffre d'affaires hébergement du parc De Eemhof s'établit à 13,2 M€ HT au T3 2023 en progression de +4 % par rapport au T3 2022 (12,7 M€ HT). Cette augmentation est principalement liée à la progression de la fréquentation et du prix moyen durant les vacances scolaires d'été, aux mois de juillet et août. Sur le trimestre, le taux d'occupation progresse de +1 pt (88 %) et le prix moyen de +3 % (178 € HT).

Au 30 septembre 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond est celle du rapport de l'expert (BNP Paribas Real Estate) au 30 juin 2023, soit 161,5 M€ HD. La prochaine expertise immobilière aura lieu le 31 décembre 2023.

**Taux d'occupation physique T3 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier T3 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif T3 2023 : 100 %**

### SCI Community Invest – immeuble de bureaux neuf livré le 22 mars 2022 :

La SCI Community Invest, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 15 septembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m<sup>2</sup>, dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022.

Le solde des surfaces vacances a été pris à bail par Groupama lors de ce 3<sup>ème</sup> trimestre, portant ainsi le taux d'occupation physique de Community à 100 %. La totalité des surfaces a donc été louée avant la fin de la Garantie Locative, témoignant de la forte attractivité de l'actif et de son adéquation avec les nouvelles attentes des utilisateurs. Compte tenu des caractéristiques environnementales de l'actif et de son état locatif, l'expert immobilier a maintenu la même valeur d'expertise qu'au 30/06/2023, à 58,6 M€ HD.

**Taux d'occupation physique 3T 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 3T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 3T 2023 : 100 %**

### SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m<sup>2</sup> situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le repositionnement de l'actif s'inscrit dans une démarche de labellisation ISR basée sur 4 grands thèmes : le remplacement intégral de la façade, la végétalisation des espaces, la rénovation des parties communes et privatives ainsi que la création de nouveaux services aux utilisateurs.

L'attestation d'absence de recours et de retrait de la Ville de Paris sur le permis de construire a été reçue en date du 19 juin 2023.

Les marchés de travaux ont été signés avec les entreprises sélectionnées, et les travaux ont démarré le 17 juillet 2023.

L'expert immobilier a retenu une valeur de 81,5 M€ HD, stable par rapport au 30/06/2023. La prochaine expertise aura lieu au 31/12/2023.

**Taux d'occupation physique 3T 2023 : 84,6 %**  
**Taux d'occupation financier 3T 2023 : 82,8 %**  
**Taux de recouvrement locatif 3T 2023 : 80 %**

### SCI Aream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

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

Cette labellisation traduit les qualités de l'immeuble ainsi que la démarche du gérant.

Loué à 100 % à des locataires de renom, l'immeuble dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

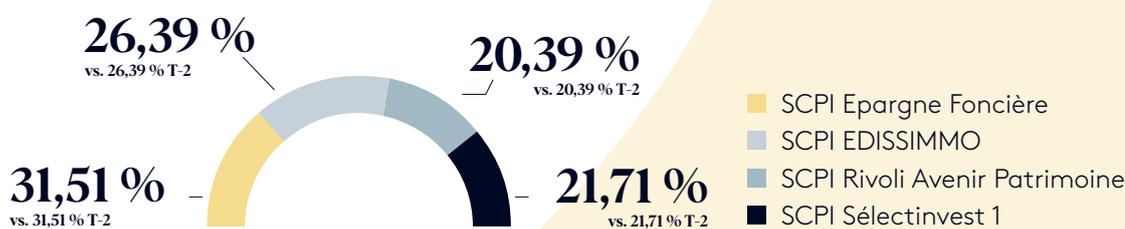
Au 30 septembre 2023, la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France est de 139 M€ HD (-9,7 %) se justifie par la décompression des taux liée à l'augmentation des taux d'intérêt amorcée depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

**Taux d'occupation physique 3T 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 3T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 3T 2023 : 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 (1,33 % 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 :



## SCPI Sélectinvest 1 Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,6 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 276 actifs répartis à Paris et région parisienne (72,1 % du patrimoine), en province (23,8 %) et en Allemagne (4,1 %).

Le bilan commercial reste équilibré ce trimestre avec des locations qui ont permis de compenser les libérations. Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 86,8 % au 30 juin (vs. 86,7 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre quant à lui une légère progression à 93,3 % (vs. 92,9 %).

Le nombre de parts en attente de retraits est en augmentation et atteint 2,14 % du total des parts de la SCPI. A date la valeur des parts est stable, sans préjudice d'une correction future.

Néanmoins, l'objectif de distribution reste inchangé à 26,28 € par part soit un taux de distribution de 4,1 %.

**Taux de distribution 2022 : 4,17 %**  
(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 635 €)

## SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 4,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 191 immeubles, principalement des bureaux (79,1 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le taux d'occupation financier s'élevait à 89,66 % (vs. 90,74 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022).

La distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,50 € par part, égale au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

La SCPI a acté une baisse de valeur de la part de -12,4 % suite à l'actualisation des valeurs d'expertise au 30 juin. Cette forte baisse est notamment liée à l'augmentation des taux et à son exposition au marché tertiaire.

La fourchette de distribution 2023 est identique à celle indiquée en 2022 à savoir entre 10 € et 10,80 €, et un objectif de taux de distribution de 3,8 %, le prix de part utilisé dans le calcul étant celui au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**Taux de distribution 2022 : 3,38 %**  
(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 306 €)

## 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 469 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 61,2 % à Paris et en région parisienne ; 29,9 % en régions) et en Europe (8,9 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 91,4 % (vs. 90,8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023) et un taux d'occupation financier à 94,4 % (vs. 93,8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2023) sous l'effet de plusieurs prises à bail et la livraison de plusieurs actifs.

Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 2<sup>ème</sup> trimestre. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet de maintenir l'objectif de taux de distribution à 4,4 %. A date la valeur des parts est stable, sans préjudice d'une correction future.

**Taux de distribution 2022: 4,64 %**  
(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 827 €)

## SCPI Edissimmo Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 4,2 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 193 immeubles, principalement des bureaux (71,5 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 89,45 % (vs. 89,89 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2022).

La distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,08 € par part en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre à 2,07 € par part.

La SCPI a acté une baisse de valeur de la part de -13,9 % suite à l'actualisation des valeurs d'expertise au 30 juin. Cette forte baisse est notamment liée à l'augmentation des taux et à la typologie de son patrimoine.

L'objectif de taux de distribution reste inchangé à 4,2 %, le prix de part utilisé dans le calcul étant celui au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**Taux de distribution 2022 : 3,64 %**  
(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 237 €)

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 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	Frais de la période en %	Taux annuel max jusqu'au 01/10/2023	Taux annuel max à partir du 02/10/2023	Taux annuel appliqué à partir du 02/10/2023	Assiette
<b>Commission de gestion</b>					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
<b>Commission d'investissement et de cession</b>					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0 %	0 %	0 %	0 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

## IMMOBILIER DIRECT

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

\*Taux annualisé



**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.





**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  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

**Site Internet :**

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

**AMF :**

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