



SC Carac  
Perspectives Immo

N°2023/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 mars 2023

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 juin 2023



*Madame, Monsieur,*

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, la SC Carac Perspectives Immo renforce son exposition à l'industrie touristique grâce à l'acquisition de la résidence Altavia à Tignes gérée par MMV, un acteur de référence du tourisme de montagne.

C'est dans ce contexte que la SC Carac Perspectives Immo a délivré une performance de +0,79 % sur le premier trimestre.

Dans la continuité de 2022, ce début d'année 2023 est à nouveau un succès commercial avec plus de 21 M€ collectés par les équipes de la Carac.

Cela reflète l'attractivité du produit auprès des épargnants et l'engagement quotidien des équipes Aream pour gérer et développer la SC en partenariat avec les équipes de la Carac.

*Pascal Savary*

**Aream**

Source: CBRE

# Gestion

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 21 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 les 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.

## Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Concernant le patrimoine détenu directement via la SCPI Carac Perspectives Immo, le taux de recouvrement des loyers atteint 97,7 % au 31 mars 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,2 % sur la même période. Ce dernier est en augmentation de +200 Pbs par rapport au 31 décembre 2022 en raison de la prise d'effet d'un bail sur le Botany à Suresnes.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,09 € 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 en Ile-de-France et en régions.

Au 31 mars 2023, la poche immobilière du support représente 78 % de ses actifs dont 62,5 % affectés à la poche Carac Perspectives Immo (incluant la SCPI Carac Perspectives Immo, Patios D et Tignes), détenant un patrimoine composé d'immeubles de bureaux (81 %) de locaux commerciaux de centre-ville (12 %) et d'hôtellerie (7%). Le solde de la poche immobilière est investi au travers de prises de participation dans des club-deals immobiliers touristiques (8,82 %) et tertiaires (6,70 %).

## CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile Immobilière 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
Durée de détention recommandée	8 ans minimum
Capital social maximal	200 000 000 € (depuis le 16/03/21)
Commissaire aux Comptes	Mazars
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 30/03/2023

Capital social	133 872 285,88 €
Actif net ajusté	354 840 499,62 €
Nombre de parts	2 677 432,72
Dernière valeur liquidative (30/03/2023)	132,530 €
Valeur de souscription	132,530 €
Poche Carac Perspectives Immo	62,55 %
Poche multigestion	1,56 %
Poche co-investissements	13,95 %
Liquidités et autres actifs	21,95 %

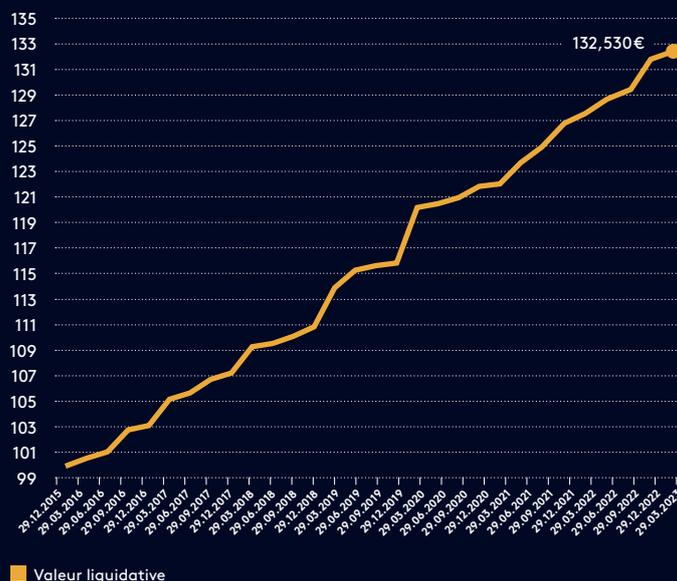
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# 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.

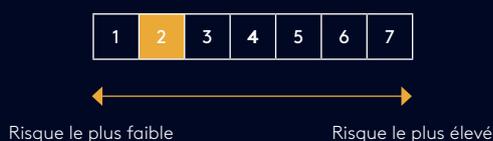
Cette progression de la valeur liquidative confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution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

# 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.



# VALEUR LIQUIDATIVE au 30/03/2023

Performance du support*	
3 mois	+0,79 %
6 mois	+3,04 %
1 an	+4,39 %
3 ans	+11,34 %
5 ans	+22,33 %
Création	+32,53 %

\*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,79 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et s'établit à 132,530 € au 30 mars 2023.

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

# Valeur liquidative publiée au 30 mars 2023

Date de valeur liquidative	29/12/2022	30/03/2023
Immobilisations	257 752 660 €	257 752 131 €
(+) Écart de réévaluation	7 498 195 €	5 624 643 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>265 250 854 €</b>	<b>263 376 774 €</b>
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	495 582 €	495 582 €
(+) Disponibilités	64 634 589 €	91 033 963 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>65 130 171 €</b>	<b>91 033 963 €</b>
Dettes financières	8 015 255 €	7 724 654 €
(+) Dettes d'exploitation	341 260 €	341 260 €
(+) Dettes diverses	121 952 €	121 952 €
<b>= Dettes</b>	<b>8 478 467 €</b>	<b>8 187 866 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	18 439 260 €	18 304 645 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	9 188 318 €	10 182 597 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>331 153 499 €</b>	<b>354 840 500 €</b>
Nombre de parts existantes	2 518 342	2 677 432
Valeur liquidative finale	131,496 €	132,530 €

# Composition de l'Actif Immobilier au 31 mars 2023

Allocation du portefeuille	Actifs 31/12/2022	Allocation 31/12/2022	Actifs 31/03/2023	Allocation 31/03/2023
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>201 710 7680 €</b>	<b>79,02 %</b>	<b>201 710 680 €</b>	<b>80,12 %</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	193 082 579 €	75,64 %	193 082 579 €	71,29 %
SCI Immo Sport	25 191 €	0,01 %	25 191 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 602 909 €	3,37 %	8 760 697 €	3,23 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	N/A	N/A	15 132 600 €	5,59 %
<b>Poche multigestion</b>	<b>5 404 007 €</b>	<b>2,12 %</b>	<b>5 404 007 €</b>	<b>2,00 %</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 173 740 €	0,46 %	1 173 740 €	0,43 %
SCPI Edissimmo	1 546 482 €	0,61 %	1 546 482 €	0,57 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,43 %	1 095 000 €	0,40 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,62 %	1 588 786 €	0,59 %
<b>Co-investissement</b>	<b>48 147 723 €</b>	<b>18,86 %</b>	<b>48 435 516 €</b>	<b>17,88 %</b>
SCI Winlit	9 923 616 €	3,89 %	10 042 534 €	3,71 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 430 927 €	2,13 %	5 524 644 €	2,04 %
De Eemhof BV	5 532 093 €	2,17 %	5 588 557 €	2,06 %
SCI Community Invest	9 345 332 €	3,66 %	9 447 974 €	3,49 %
SCI Canopée Investissement	10 702 009 €	4,19 %	10 772 676 €	3,98 %
SCI Aream Garden Invest	7 213 746 €	2,83 %	7 059 131 €	2,61 %
<b>TOTAL</b>	<b>255 262 410 €</b>	<b>100 %</b>	<b>270 840 591 €</b>	<b>100 %</b>

# Composition de l'actif

## Mouvements de la période :

- ↳ L'acquisition d'une résidence hôtelière à Tignes exploitée par un acteur de premier rang (MMV) a été finalisée le 28 février 2023.

## Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 31/03/2023

Poche	% Actif	Cible
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>62,54 %</b>	<b>Minimum 60 %</b>
dont SCPI Carac Perspectives Immo	55,65 %	
dont CBI Les Patios D	2,52 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	4,36 %	
<b>Poche multigestion</b>	<b>1,56%</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Poche co-investissements</b>	<b>13,96 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Liquidités et autres actifs</b>	<b>21,95 %</b>	<b>Minimum 10 %*</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

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

## Liquidités et autres actifs

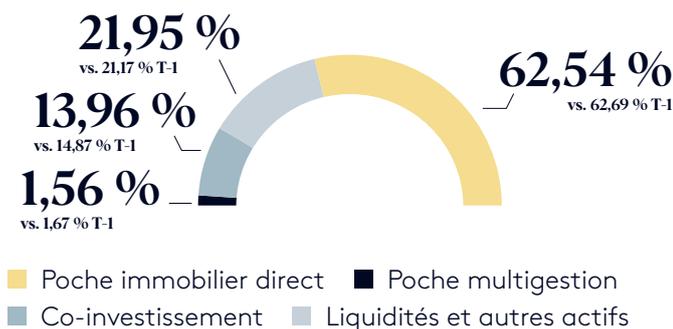
- ↳ La société détient, au 31 mars 2023, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 21,95 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- ↳ Pour rappel, le niveau minimum de la poche 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.

## Endettement

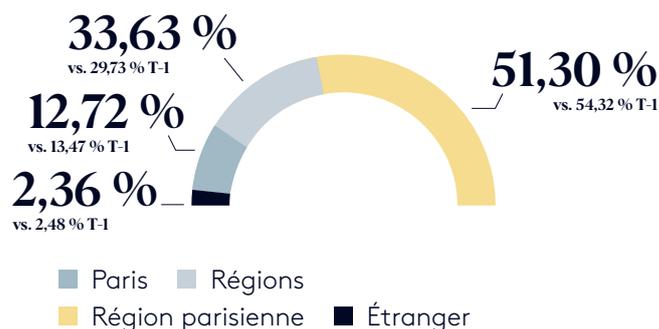
- ↳ La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- ↳ L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- ↳ Au 31 mars 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 :
  - 13,4 % pour la poche SCPI Carac Perspectives Immo ;
  - 22,3 % pour la poche Multigestion ;
  - 48,1 % pour la poche Co-Investissements.
- ↳ Taux d'endettement moyen indirect au 31 mars 2023 : 19,7 %.

# Allocation de l'actif

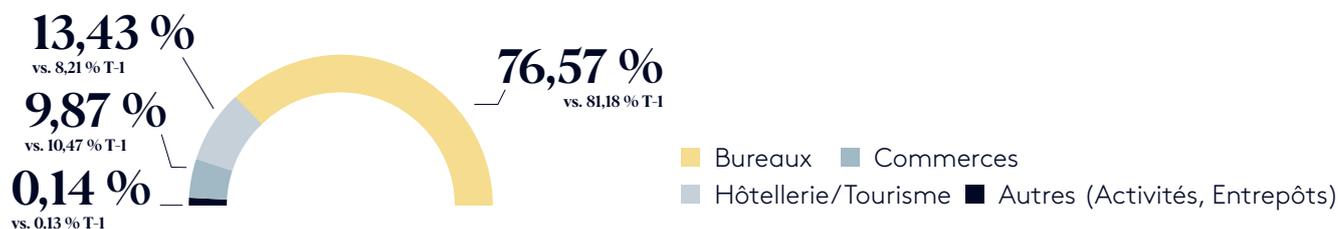
## Allocation du portefeuille



## Répartition géographique\*



## Répartition sectorielle\*



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

# Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilier Carac Perspectives Immo (62,54 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 55,65 %) ainsi que des Patios D (2,52 %) et la SCI Résidence les Boisses (Tignes) (4,36%).

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

## INVESTISSEMENT DIRECT - SCI Résidences les Boisses (Tignes)

La SC Carac compte depuis le 28 février 2023 l'immeuble MMV Tignes dans son patrimoine. Cet immeuble a été acquis en share deal (acquisition des parts de la SCI), ce qui permet de bénéficier de l'emprunt amortissable qui était déjà en place au sein de la structure avec un taux fixe attractif de 2,1 % et une maturité de 15,8 ans, permettant de sécuriser les problématiques de refinancement. L'actif immobilier est situé à Tignes 1800, au cœur du domaine skiable l'espace Killy. Livré en 2018 et loué à 100 % par MMV, un opérateur de premier rang, cet actif hôtelier 4\* comprend 146 chambres, un spa, un restaurant et un magasin de ski.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 mars 2023, le taux de recouvrement des loyers atteint 97,7 % pour un taux d'occupation financier de 99,2 %. Ce dernier est en augmentation de 200 Pbs par rapport au 31 décembre 2022 en raison de la prise d'effet de la prise d'effet d'un nouveau bail sur le Botany à Suresnes. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,51 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,8 années.

**Taux de distribution 2023 annualisé : 4,08 %**  
**Taux d'occupation physique T1 2023 : 99,3 %**  
**Taux d'occupation financier T1 2023 : 99,2 %**  
**Taux de recouvrement locatif T1 2023: 97,7 %**

## INVESTISSEMENT DIRECT - PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 6 ans, l'immeuble les Patios D développe 2 186 m<sup>2</sup> avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par le locataire ASTEK dans le cadre d'un bail de sous-location jusqu'au 14/07/2025. Il y a domicilié son siège social. Dans le cadre du décret tertiaire, cette acquisition prévoit un programme de rénovation à hauteur de 2,3 M€ hors taxes.

## POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 mars 2023, la poche co-investissements (soit 13,96 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs d'envergure tertiaires ou à vocation touristique situés en France (12,35 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,61 % de l'actif total).

Les actifs touristiques détenus via ces participations sont exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle – SCI Winlit), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme – SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité – De Eemhof Invest B.V.). Le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 réaffirme la dynamique de reprise de l'activité hôtelière en France et à l'étranger, portée par (i) le Prix Moyen (+20 % vs YTD 03.2019) et (ii) le retour de la clientèle affaires qui vient s'ajouter aux bons résultats du marché loisirs (domestique et pays frontaliers).

## ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

### SCI Winlit - Hôtel Mama Shelter :

Au T1 2023, l'hôtel surperforme le marché (TO, PM) et poursuit la croissance sa montée en charge. Cette dynamique positive repose sur un effet volume lié au retour de la clientèle affaires ainsi qu'à un effet prix stimulé par le concept différenciant de Mama Shelter.

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

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

Le Club Med des Arcs a pu profiter d'une bonne saison cette année, notamment grâce à un retour de la clientèle étrangère qui améliore de près de 10 % les nuitées par rapport à l'an passé sur la période des vacances de Noël. C'est dans ce contexte que le loyer du Club Med va être indexé de +4,43 %, et jouer son rôle protecteur face à l'inflation.

Le Preneur s'est acquitté à 100 % des loyers du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

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

### De Eemhof Invest B.V.- Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Le Center Parcs De Eemhof affiche des performances 2023 en forte hausse avec un RevPar à 90 € en hausse de +37 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Cet effet de base positif s'explique principalement par la fin tardive des restrictions sanitaires aux Pays-Bas : elles ont en effet pris fin en février 2022. Cela se traduit par un taux d'occupation de 65,2 %, en hausse de +14 points par rapport à 2022 sur la même période. Les prix moyens ont augmenté de +9 % pour s'établir à 138 € HT.

Le loyer a été facturé conformément aux dispositions du bail et le Preneur s'est acquitté de 100 % du loyer contractuel. Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise établie par BNP Paribas Real Estate Valuation France est de 162 510 k€ HD.

En raison du contexte économique incertain, la société de gestion avait décidé de retenir une valeur de 160 520 k€ HT HD qu'elle conserve au 31 mars 2023.

**Taux d'occupation physique 1T 2023 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 1T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 1T 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.

L'immeuble est loué à 83 % par Groupama, et une nouvelle signature d'un bail 6 ans ferme devrait porter le Taux d'Occupation Physique à 93 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023. Le reste des surfaces vacantes bénéficie d'une garantie locative accordée par le Promoteur jusqu'à mars 2024. Le véhicule a obtenu sa labélisation ISR le 5 mai 2023

**Taux d'occupation physique 1T 2023 : 83 %**  
**Taux d'occupation financier 1T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 1T 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 labélisation 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. La demande d'autorisations administratives relatives au programme travaux a été déposée le 12 mai 2022. Le Permis de Construire a été obtenu le 27 janvier 2023 et est purgé de tout recours.

Le véhicule a obtenu sa labélisation ISR Immobilier le 5 mai 2023.

**Taux d'occupation physique 1T 2023 : 85 %**  
**Taux d'occupation financier 1T 2023 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 1T 2023 : 78 %**

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

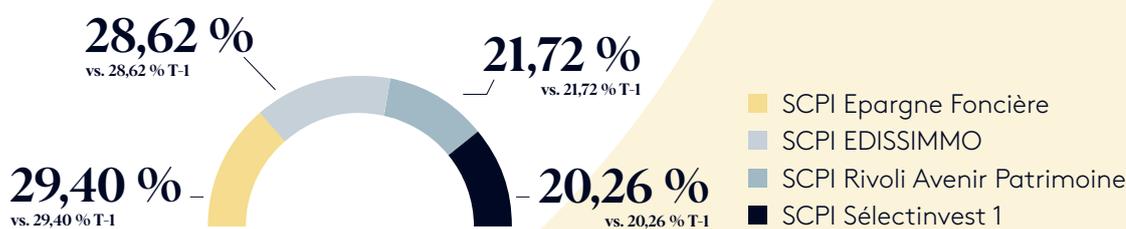
La SCI Atream Garden Invest a finalisé l'acquisition d'un ensemble de bureaux localisé à Lyon - Gerland, le 29 mars 2022. Cet ensemble est loué à 100 % à des locataires de premier plan et il bénéficie d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, co-working, salle de sport, espace soins.

Le véhicule a obtenu sa labélisation ISR le 5 mai 2023.

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

# Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (1,67 % 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 277 actifs répartis à Paris et région parisienne (72,06 % du patrimoine), en province (23,88 %) et en Allemagne (4,06 %).

Dans le contexte d'une activité locative soutenue, le bilan locatif du 4<sup>ème</sup> trimestre affiche un solde légèrement négatif d'un peu plus de 5 300 m<sup>2</sup>. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, la SCPI affiche un taux d'occupation physique en légère baisse à 88,1 % (vs. 88,8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022) avec un taux d'occupation financier en légère hausse à 94,6 % (vs. 94,5 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022) grâce aux garanties et indemnités locatives.

Ces résultats 2022 ont permis à la SCPI de distribuer un acompte similaire au précédent trimestre, à 6,57 € par part pour un taux de distribution 2022 de 4,17 %.

**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 3,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 194 immeubles, principalement des bureaux (79 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, le taux d'occupation financier s'élevait à 90,74 % (vs. 90,16 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022).

La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,75 € par part en hausse de 0,25 € par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

La fourchette de distribution 2023 est identique à celle indiquée en 2022, entre 10 € et 10,80 €.

**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 464 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 62,54 % à Paris et en région parisienne ; 28,04 % en régions) et en Europe (9,42 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 91,6 % (vs. 91,7 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022) et un taux d'occupation financier à 94,9 % (vs. 95,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022) sous l'effet de plusieurs libérations non compensées à 100 % par des prises à bail.

Les arbitrages pour plus de 126 M€ en 2022 permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 4<sup>ème</sup> trimestre qui comprend 3 € de plus-value. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet d'atteindre un taux de distribution 2022 de 4,64 %.

**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 198 immeubles, principalement des bureaux (72 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 2<sup>ème</sup> semestre 2022, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 89,89 % (vs. 90,45 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022).

La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,31 € par part en hausse par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre à 2,07 € par part.

La fourchette de distribution 2023 est identique à celle indiquée en 2022, entre 8,30 € et 9,00 €.

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

# 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 propres à la société sont les suivants :

	Frais de la période en %	Taux annuel maximum	Assiette
<b>Commission de gestion</b>			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	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 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

\*Taux annualisé



**Club Med Les Arcs Panorama**  
SCI Arcs Panorama Invest



**Résidence MMV Tignes**  
SCI Résidence les Boisses



**Canopée**  
SCI Canopée



**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.



Crédits photos : Patrick Sordaliet, GettyImages, Aream.

## **Aream**

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@aream.com

## **Site Internet :**

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

## **AMF :**

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