



N°2024/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2024

Valable du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024



Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2024 est marqué par un premier assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (baisse de 25 points de base sur ses taux directeur⁽¹⁾), faisant suite à deux années de restrictions les plus sévères et rapides de l'histoire de la zone euro. Ce changement de politique, bien qu'attendu, s'inscrit dans un contexte de décélération de l'inflation (+5,9 %⁽²⁾ en 2022, +4,9 %⁽²⁾ en 2023 vs 3 %⁽²⁾ au 1T 2024 et 2,2 %⁽²⁾⁽³⁾ au 2T 2024.

Malgré des perspectives encourageantes, les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers poursuivent leur décompression, notamment en région parisienne (+125 points de base en Première Couronne ; +75 points de base à la Défense et +35 points de base pour le Croissant Ouest). Seul Paris QCA et HQCA voit son taux se stabiliser à 4,25 %.

L'hôtellerie européenne a su maintenir de bons niveaux de performances, permettant au RevPar du premier semestre de clôturer sur une hausse de 3 % par rapport à l'année dernière. Si les dynamiques actuellement observées à l'échelle européenne se confirment au second semestre, l'année 2024 pourrait bien devenir une année de référence pour le secteur hôtelier.

Plus particulièrement sur la SC CARAC Perspectives Immo, la performance de 1,03 % de ce premier semestre est dans la continuité du premier et reflète avant tout la perception des dividendes des différentes participations. Le patrimoine de la SC Carac Perspectives Immo bénéficie d'un taux d'occupation physique élevé (98,5 %) et profite ainsi de l'indexation des loyers permettant de limiter la dévalorisation des actifs dans le contexte décrit précédemment.

(1) Banque Centrale Européenne
(2) Insee
(3) Données provisoires
(4) BNP Research France - T2 2024

Pascal Savary

Gestion

Au cours du second trimestre 2024, Carac Perspectives Immo n'a pas enregistré de collecte, traduisant l'incertitude des épargnants pour les produits immobiliers en ce début d'année.

Cette tendance s'appuie sur la résilience du support en termes de performance (taux d'occupation financier de 98,6 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi que sur la 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 près de 12 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers.

Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

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

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 97,9 % au 30 juin 2024, pour un taux d'occupation financier de 98,6 % 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 2,25 € par part au titre du deuxième trimestre 2024, soit un taux de distribution annualisé de 4,39 %.

Dans le cadre de la Labellisation ISR de l'UC SC Carac Perspective Immo, tous les actifs de la SCPI Carac Perspective Immo sont analysés 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.

Des arbitrages opportunistes sont à l'étude pour le T4 2024 afin contribuer à la performance du véhicule et 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 30/06/2024

Capital social	148 507 955,98 €
Actif net ajusté	399 020 020,17 €
Nombre de parts	2 970 025,98
Dernière valeur liquidative (28/03/2024)	134,348 €
Valeur de souscription	134,348 €
Poche Carac Perspectives Immo	73,5 %
Poche multigestion	1,2 %
Poche co-investissements	9,7 %
Liquidités et autres actifs	15,6 %

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

Performance de la SC Carac

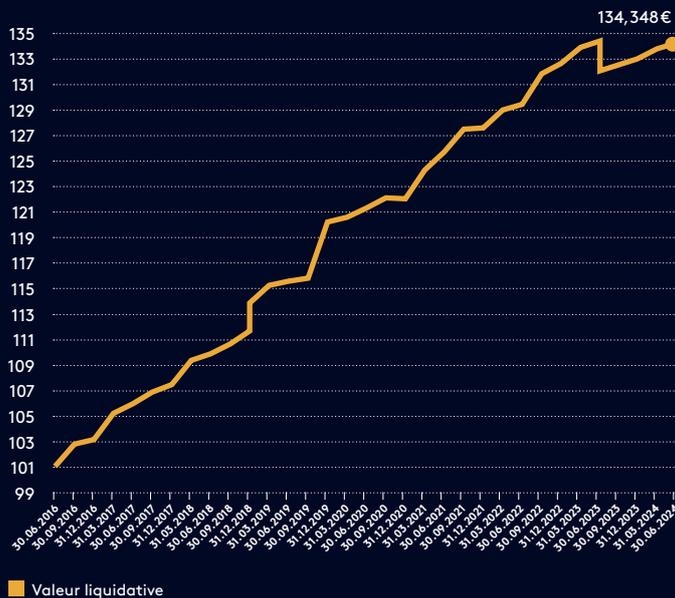
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

La performance de 1,03 % de la SC Carac Perspectives Immo au premier semestre 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 % (98,2 % et 97,6 %).

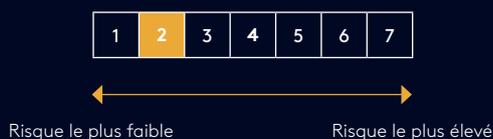
Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie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



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 27/06/2024

Performance du support*	
3 mois	+0,49 %
6 mois	+1,03 %
1 an	+0,50 %
3 ans	+8,83 %
5 ans	+17,32 %
Création	+34,85 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +1,03 % au cours du 1^{er} semestre 2024 et s'établit à 134,348 € au 30 juin 2024.

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

Valeur liquidative publiée au 30 juin 2024

Date de valeur liquidative	31/03/2023	30/06/2024
Immobilisations	342 517 986 €	351 252 580 €
(+) Écart de réévaluation	10 834 654 €	15 424 050 €
= Actif immobilisé	353 252 640 €	366 676 630 €
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	675 037 €	909 930 €
(+) Disponibilités	63 303 238 €	54 568 644 €
= Actif circulant	63 978 275 €	55 478 573 €
Dettes financières	12 300 884 €	12 137 787 €
(+) Dettes d'exploitation	418 283 €	1 072 489 €
(+) Dettes diverses	351 510 €	295 040 €
= Dettes	13 070 678 €	13 505 316 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	6 092 410 €	5 006 852 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	12 296 332 €	14 636 719 €
ACTIF NET	373 397 056 315 €	399 020 020 €
Nombre de parts existantes	2 970 026	2 970 026
Valeur liquidative finale	133,687 €	134,348 €

Composition de l'Actif Immobilier au 30 juin 2024

Allocation du portefeuille	Actifs 31/03/2024	Allocation 31/03/2024	Actifs 30/06/2024	Allocation 30/06/2024
Poche Carac Perspectives Immo	295 256 680 €	86,16 %	305 893 572 €	87,09 %
SCPI Carac Perspectives Immo	197 492 736 €	57,63 %	206 489 038 €	58,79 %
SCI Immo Sport	24 283 €	0,01 %	22 407 €	0,01 %
CBI Les Patios D	7 846 595 €	2,29 %	7 458 449 €	2,12 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	14 255 981 €	4,16 %	13 937 815 €	3,97 %
OPCI Delta Loisirs Évasion	75 637 084 €	22,07 %	77 985 862 €	22,20 %
Poche multigestion	4 889 016 €	1,43 %	4 889 016 €	1,39 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	958 953 €	0,28 %	958 953 €	0,27 %
SCPI Edissimmo	1 246 277 €	0,36 %	1 246 277 €	0,35 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,32 %	1 095 000 €	0,31 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,46 %	1 588 786 €	0,45 %
Co-investissement	42 543 431 €	12,41 %	40 469 621 €	11,52 %
SCI Winlit	8 428 683 €	2,46 %	7 574 108 €	2,16 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 635 284 €	1,64 %	5 633 551 €	1,60 %
De Eemhof BV	5 409 802 €	1,58 %	5 381 216 €	1,53 %
SCI Community Invest	8 760 697 €	2,56 %	7 837 101 €	2,23 %
SCI Canopée Investissement	9 967 925 €	2,91 %	9 572 365 €	2,73 %
SCI Aream Garden Invest	4 341 040 €	1,27 %	4 471 279 €	1,27 %
TOTAL	342 689 127 €	100 %	351 252 209 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- Acquisition d'un actif de bureau et centre d'entraînement du LOU RUGBY à Lyon-Gerland le 13 mai 2024. Il s'agit d'un club deal composé de la CEPRAL et de la SCPI Carac Perspectives Immo sur la période pour un montant de 14 M€ HTAEM. Cet actif a été sélectionné pour son caractère relatif sur la performance de la SC Carac Perspectives Immo. D'autres 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 30/06/2024

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo	73,5 %	
dont SCPI Carac Perspectives Immo	49,6 %	Minimum 60 %
dont CBI Les Patios D	1,8 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,4 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	18,7 %	
Poche multigestion	1,2 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	9,7 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	15,7 %	Minimum 10 %*
TOTAL	100 %	

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

Liquidités et autres actifs

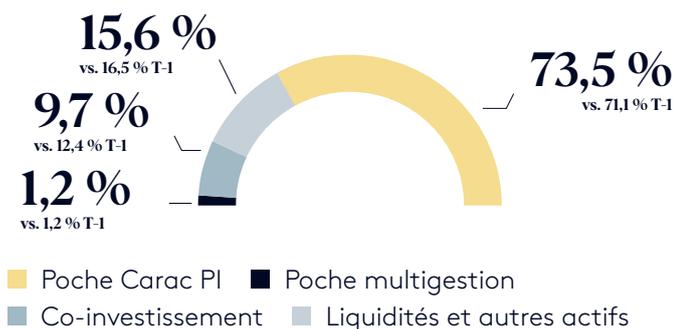
- La société détient, au 30 juin 2024, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 15,7 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche de 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 juin 2024, la poche de liquidités atteint 61 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 brut de la société.

Endettement

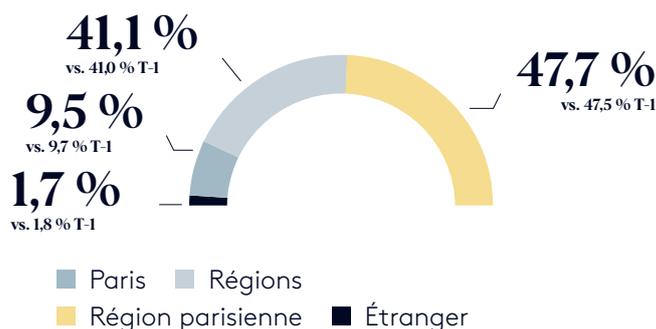
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 30 juin 2024, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. La première ligne 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.
- La deuxième 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 :
 - 11,8 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
 - 53,8 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 30 juin 2024 : 19,3 %.

Allocation de l'actif au 30 juin 2024

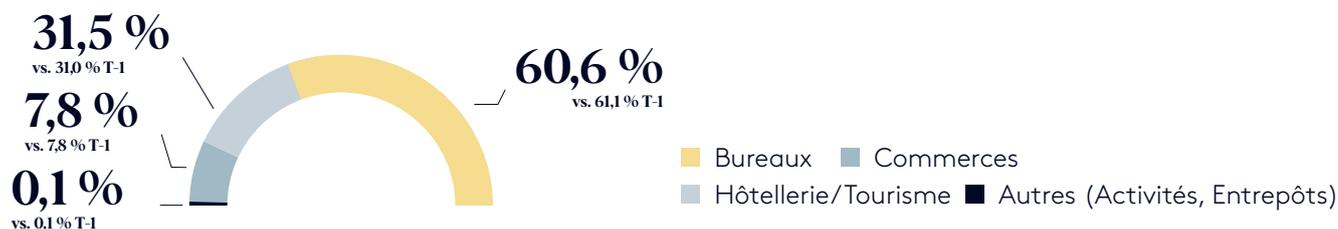
Allocation du portefeuille



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 (73,5 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 49,6 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (1,8 %), la Résidence MMV à Tignes (3,4 %) et la dernière acquisition en date : l'OPCI Delta Loisirs Evasion (18,7 %). 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, hôtellerie, 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. Au deuxième trimestre, la commune a statué sur le changement d'ERP de la résidence et le MMV Altaviva est à présent ERP 2. Le taux de recouvrement des loyers au 2^{er} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 6,4 ans.

Taux d'occupation physique 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 juin 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 19 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 97,9 % pour un taux d'occupation financier de 98,6 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,8 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,8 années.

La SCPI a pris une participation à hauteur de 80 % dans la SCL 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 2T 2024 : 4,39 %
Taux d'occupation physique 2T 2024 : 98,6 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 98,6 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 97,9 %

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. Il étudie la prolongation du bail jusqu'au 31/08/2026. La fin du bail est actuellement au 14/07/2025.

INVESTISSEMENT DIRECT - OPCIS 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 Parcs Villages Nature en région parisienne. Deux participations minoritaires sont également



Poche Carac Perspectives Immo suite

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 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 juin 2024, la poche co-investissements (soit 9,7 % 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 (8,4 % 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, 86,8 % des surfaces sont louées à l'issue du 2T 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 30/06/2024.

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 juin 2024, le marché de la Défense affiche une fréquentation en baisse à 66,7 % (-1,0 pt vs. YTD 06/2023) tandis que le Prix Moyen reste stable à +0,1 % vs. YTD 06/2023 (soit un PM de 147,0 € HT). Le RevPAR de la Défense atteint 98,0 € HT (-1,5 % vs. YTD 06/2023).

Avec une note Booking de 8,5, le Mama Shelter La Défense réalise un RevPar de 86,2 €HT, en deçà du marché mais caractérisé par un premium prix, reflétant la qualité de l'expérience client. La valeur d'expertise est en baisse de -3,0 % par rapport au 31/03/2024 due à une décompression des taux de rendement immobilier. La prochaine actualisation aura lieu le 30/09/2024.

Taux d'occupation physique 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 :

Le premier semestre 2024 suit la tendance positive de 2023, avec de bonnes performances hôtelières. Le prix moyen continue de progresser et s'établit à 343,7 €/nuitée/chambre (vs. 321,5 € au S1 2023), de même que le taux d'occupation qui augmente légèrement en s'établissant à 84,5 % (vs. 79,4 % au S1 2023). Le RevPAR de 293 € HT confirme une nouvelle fois le positionnement haut de gamme du village des Arcs Panorama et de l'expérience client Club Med à la montagne.

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 30 juin 2024 augmente légèrement et s'établit 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 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Le Center Parc De Eemhof a connu une baisse de son chiffre d'affaires hébergement de -2,5 % par rapport à 2023 pour s'établir à 9,4 M€ HT au 2T 2024. Cette baisse est liée d'une part à la diminution du prix moyen de -1,1 % par rapport au T2 2023 et d'autre part à une contraction de la fréquentation de -1pt. Le CA total du parc est en hausse de +2,4 % grâce aux autres sources de revenus (hors hébergement) qui progressent de +19 %.

Le chiffre d'affaires hébergement du Groupe PVCP s'élève à 447 M€ au T3 2023/2024 (avril-juin 2024), en diminution de -4,0 % par rapport à la même période de l'exercice 2022/2023.

La valeur d'expertise est en légère hausse au 30/06/2024, 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 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 100 %

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

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR 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 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022. Le campus Community enregistre un taux d'occupation au 2^{ème} trimestre 2024 de 100 %. Le bâtiment B a fait l'objet d'une commercialisation active depuis sa livraison le 22/03/2022.

La valeur d'expertise actualisée au 30 juin 2024 à 53,2 M€ HD soit une baisse de -5,24 % sur le trimestre. Le taux de rendement ressort à 5,65 % sur le loyer en cours. La prochaine expertise aura lieu le 31/12/2024.

Taux d'occupation physique 2T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 86 %
Taux de recouvrement locatif 2T 2024 : 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 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR. La politique d'investissement socialement responsable de la SCI s'appuie notamment sur des travaux d'amélioration des performances environnementales et sociales de son patrimoine.

Au deuxième trimestre, le budget CAPEX est maintenu à 12,27 M€ HT (+1,51 M€ depuis le budget validé au CS du 21/04/23) en tenant compte des aléas consommés et du remplacement de l'étanchéité, jardinières et garde-corps des terrasses louées au locataire le Point. Cette hausse est néanmoins sans impact majeur sur les projections de performance du BP car les hypothèses de loyer ont été actualisées, notamment depuis la signature du bail MBDA à 540 €/m² vs 490 €/m² initialement prévus.

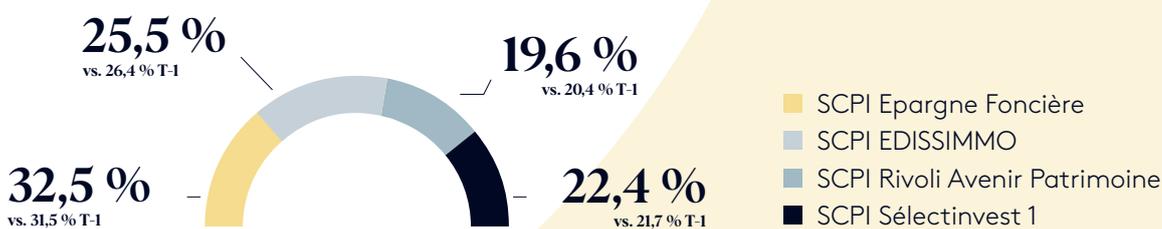
La valeur d'expertise au 30 juin 2024 augmente légèrement et s'établit à 80 M€ HD (+100 k€) par rapport au 31 décembre 2023.

Taux d'occupation physique 2T 2024 : 73 %
Taux d'occupation financier 2T 2024 : 63 %
Taux de recouvrement locatif 2T 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 juin 2024, en l'absence d'évènement significatif, la société de gestion retient une valorisation de l'actif de 121,5 M€ HD identique à celle au 31 mars 2024. Pour rappel l'actif a connu une baisse de -12,6 % depuis le 31 décembre due à la poursuite de la décompression des taux initiée en 2023. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/09/2024.

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 Perspective Immo.

Taux d'occupation physique 2T 2024 : 93 %

Taux d'occupation financier 2T 2024 : 93 %

Taux de recouvrement locatif 2T 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 265 actifs répartis à Paris et région parisienne (71,99 % du patrimoine), en régions (24,03 %) et en Allemagne (3,98 %).

Le bilan commercial est baissier ce trimestre avec des locations insuffisantes pour compenser les libérations.

Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 85,2 % au 30 juin (vs. 85,7 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est stable à 89,2 %.

Le nombre de parts en attente de retraits est en diminution à 6,98 % du total des parts de la SCPI (vs. 8,2 % au trimestre précédent). A date la valeur des parts est stable.

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

Taux de distribution 2^{ème} trimestre 2024 : 4,13 %

(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 188 immeubles, principalement des bureaux (79,1 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 2^{ème} trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'élevait à 89,53 % (vs. 89,49 % au 1^{er} trimestre 2024).

La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,5 € par part, stable par rapport au 1^{er} trimestre 2024.

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

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 prix de début 2023.

A date, 4,72 % des parts sont en attente de retraits.

La fourchette de distribution 2024 est identique à celle indiquée en 2023 à savoir un minimum de 10 € soit un objectif de taux de distribution supérieur à 3,27 %.

Taux de distribution 2^{ème} trimestre 2024 : 4,06 %

(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 466 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 60,32 % à Paris et en région parisienne ; 30,92 % en régions) et en Europe (8,76 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande. Au 2^{ème} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 89,4 % (vs. 89,4 % au 1^{er} trimestre 2024) et un taux d'occupation financier à 93,2 (vs 92,6 % au 1^{er} trimestre 2024).

A date, 7,5 % des parts sont en attente de retraits.

Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 2^{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 2^{ème} trimestre 2024 : 4,43 %

(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 191 immeubles, principalement des bureaux (69,97 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 2^{ème} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 89,85 % (vs. 90 % au 1^{er} trimestre 2024).

La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,08 € par part en en ligne avec les distributions du 1T 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, 2,28 % 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 4,06 % tenant compte de la révision à la baisse de la valeur des parts.

Taux de distribution 2^{ème} trimestre 2024 : 4,14 %

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

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	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 %	0,00 %	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