



SC Carac
Perspectives Immo

N°2023/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023

Valable du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024



Madame, Monsieur,

En 2023, le marché immobilier de bureau a été profondément et durablement impacté par la série de hausses des taux d'intérêts voulue par les banques centrales pour répondre à l'inflation.

Néanmoins la SC Carac Perspectives Immo affiche de bons résultats avec une performance de +1,13 % en 2023 à contrecourant de la plupart des acteurs du marché qui affichent une performance négative. C'est le reflet d'une stratégie d'investissement prudente sur des actifs touristiques bien positionnés dans leur marché et en adéquation avec les attentes des utilisateurs. C'est aussi le résultat de la gestion active du patrimoine par les équipes d'Atream pour le valoriser au mieux. Elle enregistre également un niveau record de collecte sur l'année avec 57 M€ collectés (vs. 51 M€ en 2022).

Ces chiffres reflètent l'attractivité du produit auprès des épargnants et l'engagement quotidien des équipes d'Atream pour développer la SC en partenariat avec les équipes de la Carac.

Pascal Savary

Atream
L'énergie d'entreprendre

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

Gestion

Au cours du quatrième trimestre 2023, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 7 M€, portant la collecte annuelle 2023 à 57 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 86 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et près de 13 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers. Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

Au quatrième trimestre, l'inflation annuelle s'établit ainsi à +4,9 % en 2023 selon l'INSEE (vs. 5,2 % en 2022 et 1,6 % en 2021). Malgré une décélération de l'inflation, la BCE a décidé de ne pas modifier sa politique monétaire. Les taux directeurs sont donc stables sur le quatrième trimestre 2023 (dernière valeur connue : 4,5 %). Nous suivons attentivement tout risque potentiel direct et indirect, notamment sur les valeurs d'expertise.

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 99,0 % au 31 décembre 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,4 % 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 2,35 € par part au titre du quatrième trimestre 2023, soit un taux de distribution annualisé de 4,20 %.

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 à la fin du premier 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, relatifs en termes de performance et s'inscrivant dans la stratégie d'investissement responsable et durable de la SCPI.

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 31/12/2023

Capital social	147 380 899,14 €
Actif net ajusté	386 295 451,34 €
Nombre de parts	2 947 485
Dernière valeur liquidative (28/12/2023)	132,979 €
Valeur de souscription	132,979 €
Poche Carac Perspectives Immo	72,6 %
Poche multigestion	1,3 %
Poche co-investissements	10,8 %
Liquidités et autres actifs	15,3 %

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

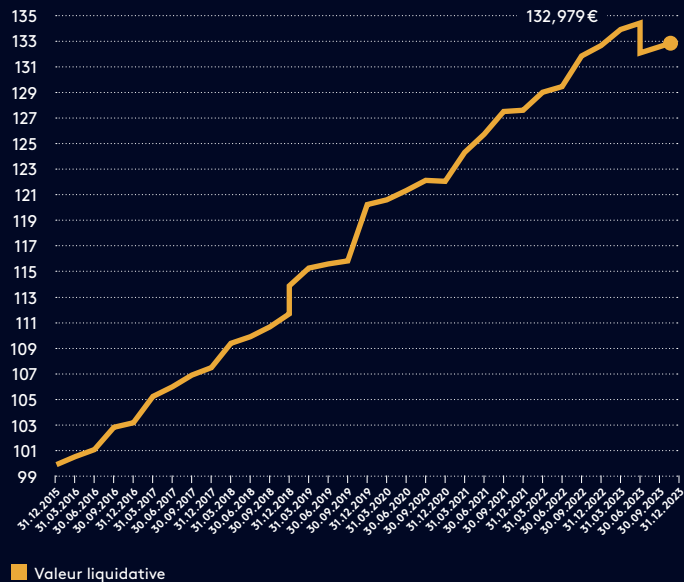
Performance de la SC Carac

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.

La performance 2023 de votre SC Carac Perspectives Immo à +1,13 % est à la fois le reflet de la tendance baissière du marché immobilier par rapport aux années précédentes, dans un contexte de forte remontée des taux, mais elle est surtout le reflet de la qualité des fondamentaux du patrimoine détenu en direct ou au travers de participations car elle est l'une des rares unités de compte immobilière à avoir maintenu une performance positive dans ce contexte. C'est notamment grâce au travail quotidien des équipes de gestion pour valoriser au mieux ce patrimoine et assurer une relation de proximité avec les locataires que les taux d'occupation physiques et financiers sont proches de 100 % (99,3 % et 99,0 %).

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 28/12/2023

Performance du support*	
3 mois	-0,86 %
6 mois	-0,52 %
1 an	+1,13 %
3 ans	+9,41 %
5 ans	+15,16 %
Création	+32,98 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a corrigé de -0,86 % au cours du 4ème trimestre 2023 et s'établit à 132,979 € au 31 décembre 2023.

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

Valeur liquidative publiée au 31 décembre 2023

Date de valeur liquidative	30/09/2023	31/12/2023
Immobilisations	273 495 706 €	327 242 881 €
(+) Écart de réévaluation	12 132 055 €	36 031 866 €
= Actif immobilisé	285 627 760 €	363 274 748 €
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	495 582 €	675 037 €
(+) Disponibilités	102 290 388 €	47 347 951 €
= Actif circulant	102 785 970 €	48 022 988 €
Dettes financières	7 417 983 €	12 462 392 €
(+) Dettes d'exploitation	341 260 €	418 283 €
(+) Dettes diverses	121 952 €	351 510 €
= Dettes	7 881 195 €	13 232 186 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	17 128 260 €	6 092 410 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	11 365 344 €	12 204 260 €
ACTIF NET	373 386 295 451 €	373 391 953 700 €
Nombre de parts existantes	2 879 902	2 947 485
Valeur liquidative finale	134,134 €	132,979 €

Composition de l'Actif Immobilier au 31 décembre 2023

Allocation du portefeuille	Actifs 30/09/2023	Allocation 30/09/2023	Actifs 31/12/2023	Allocation 31/12/2023
Poche Carac Perspectives Immo	216 072 689 €	80,59 %	293 943 087 €	85,81 %
SCPI Carac Perspectives Immo	193 082 579 €	72,01 %	197 492 736 €	57,65 %
SCI Immo Sport	25 167 €	0,01 %	25 167 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 030 832 €	3,00 %	7 678 182 €	2,24 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	14 934 111 €	5,57 %	14 407 499 €	4,21 %
OPCI Delta Loisirs Évasion	NA	NA	74 339 503 €	21,70 %
Poche multigestion	5 042 804 €	1,88 %	5 042 804 €	1,47 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 027 992 €	0,38 %	1 027 992 €	0,30 %
SCPI Edissimmo	1 331 027 €	0,50 %	1 331 027 €	0,39 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,41 %	1 095 000 €	0,32 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,59 %	1 588 786 €	0,46 %
Co-investissement	47 010 940 €	17,53 %	43 565 466 €	12,72 %
SCI Winlit	9 536 511 €	3,56 %	8 260 724 €	2,41 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 619 668 €	2,10 %	5 532 430 €	1,62 %
De Eemhof BV	5 740 668 €	2,14 %	5 267 930 €	1,54 %
SCI Community Invest	9 714 361 €	3,62 %	8 615 976 €	2,52 %
SCI Canopée Investissement	10 659 319 €	3,98 %	10 055 212 €	2,94 %
SCI Aream Garden Invest	5 470 412 €	2,14 %	5 833 193 €	1,70 %
TOTAL	268 126 433 €	100 %	342 551 357 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- La SC Carac Perspectives Immo a fait l'acquisition de 85 % des parts de l'OPCI Delta Loisirs Evasion au cours du 4^{ème} trimestre 2023. Cette acquisition vient confirmer la volonté de diversifier le patrimoine sous gestion et de renforcer la poche Carac Perspectives Immo qui représente désormais 72,6 % de l'actif.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 31/12/2023

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo	72,6 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	48,8 %	
dont CBI Les Patios D	1,9 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,6 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	18,3 %	
Poche multigestion	1,3 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	10,8 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	15,3 %	Minimum 10 %*
TOTAL	100 %	

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

Liquidités et autres actifs

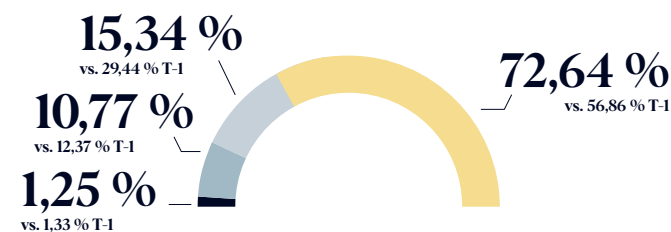
- La société détient, au 31 décembre 2023, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 15,3 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche 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 31 décembre 2023, 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, 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 31 décembre 2023, la société a un d'endettement bancaire direct.
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 :
 - 13,2 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 22,7 % pour la poche Multigestion ;
 - 49,1 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 31 décembre 2023 : 19,0 %.

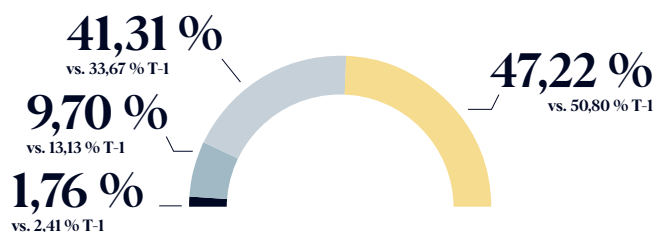
Allocation de l'actif au 31 décembre 2023

Allocation du portefeuille



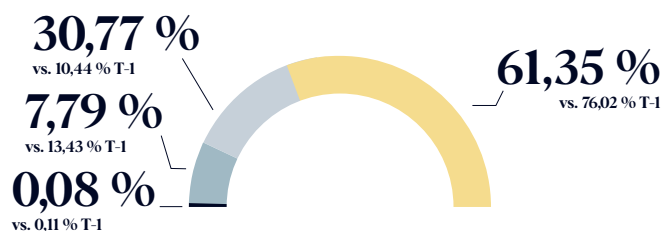
■ Poche Carac PI ■ Poche multigestion
■ Co-investissement ■ Liquidités et autres actifs

Répartition géographique*



■ Paris ■ Régions
■ Région parisienne ■ Étranger

Répartition sectorielle*



■ Bureaux ■ Commerces
■ Hôtellerie/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 (72,6 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 48,8 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (1,9 %), la Résidence MMV à Tignes (3,5 %) et la dernière acquisition en date : l'OPCI Delta Loisirs Évasion (18,4 %). 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. Le taux de recouvrement des loyers au 4^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 6,9 ans.

Taux d'occupation physique T4 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T4 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T4 2023: 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 99,0 % pour un taux d'occupation financier de 99,4 %. 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: 4,20 %
Taux d'occupation physique T4 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier T4 2023 : 99,4 %
Taux de recouvrement locatif T4 2023: 99 %

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 – OPCI DELTA LOISIRS EVASION

Acquise le 14 décembre 2023, la participation dans l'OPCI Delta Loisirs Évasion 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 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. La qualité des exploitants et la multiplicité des activités proposées dans ce portefeuille en font un actif de diversification patrimoniale par excellence, et devrait contribuer positivement à la performance de l'UC dans les années à venir. L'OPCI vise une qualification d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR article 8 via un objectif social.



Au 31 décembre 2023, la poche co-investissements (soit 10,8 % 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 (9,5 % 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, 99 % des surfaces sont louées à l'issue 4T 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 31/12/2023.

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 décembre 2023, le marché du Mama Shelter (marché de La Défense) affiche une fréquentation en retrait à 67,8 % (-3pts vs. 2019). Toutefois, grâce à une augmentation du Prix Moyen de +12,7 % vs. 2019, le RevPAR de la Défense atteint 96,5 € HT (+8,1 % vs. 2019). La valeur d'expertise est en baisse de -3,6 % au 4T 2023 suite à l'augmentation des taux de capitalisation et d'actualisation retenus par les experts immobiliers. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2024.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2023 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 :

Les mois de janvier et février 2023 ont battu des records de performances et s'établissent parmi les meilleurs mois enregistrés au Club Med. Cette progression est notamment liée à l'activité en montagne du groupe.

Le début de la saison hivernale 2023-2024 est prometteur, affichant un taux d'occupation de 91 % jusqu'à fin février selon les réservations effectuées.

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 31 décembre 2023 s'élève à 118 M€ HD, enregistrant une légère baisse de -1,4 % sur la période. Cette variation est principalement attribuable au passage en droits pleins en partie compensée par l'indexation annuelle des loyers à +6,60 % en décembre.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2023 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

A l'image des résultats du Groupe, le Center Parc De Eemhof voit son chiffre d'affaires progresser de +8,3 % par rapport au T1 2022/2023 grâce d'une part à la hausse du prix moyen de +4 % (157 € HT) et d'autre part à l'augmentation du taux d'occupation de +0,9 pt pour s'établir à 73,5 % : cette progression est principalement liée à l'impact des vacances scolaires dans les pays voisins des Pays-Bas durant le mois d'octobre.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2023 du Center Parc De Eemhof s'élève à 158 M€ HD, soit une baisse de -2 % sur la période. Cette baisse de valorisation s'explique par une décompression mécanique des taux de rendement retenus par rapport à la dernière expertise, conséquence de la politique monétaire.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 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 m², 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 du 3^{ème} trimestre, portant ainsi le taux d'occupation physique de Community à 100 %. La totalité des surfaces a 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.

L'expert immobilier a retenu une valeur de 56,1 € HD au 31/12/2023 en légère baisse de -4,2 % par rapport au 30/06/2023 dans un contexte de hausse des taux de rendement immobilier, et ce malgré la bonne santé du marché locatif dans la métropole Bordelaise.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 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 m² situé dans le 15^{ème} 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.

Les travaux du hall d'entrée ont été lancés au cours du 4^{ème} trimestre, tandis que se poursuivent l'aménagement des espaces de service en rez-de-jardin et la rénovation du plateau du 4^{ème} étage. L'expert immobilier a retenu une valeur de 79,9 M€ HD, en baisse de -2 % par rapport au 30/09/2023.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 82 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 81 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2023 : 80 %

SCI Atream 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.

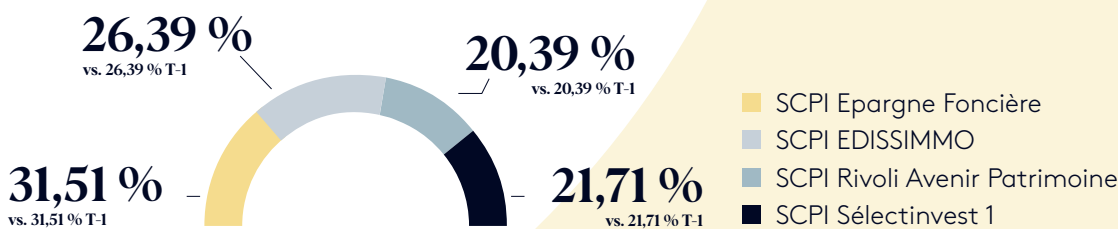
Au 31 décembre 2023, la société de gestion a retenu la valeur d'expertise établie par JLL Expertises France au 30 septembre dernier, à 139 M€ soit une baisse de -17 % sur 9 mois. La révision de la valeur se justifie par la décompression des taux directeurs et la revalorisation de la prime de risque des actifs immobiliers tertiaires. La prochaine expertise aura lieu le 31 mars 2024.

Taux d'occupation physique 4T 2023 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2023 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 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 271 actifs répartis à Paris et région parisienne (72,0 % du patrimoine), en régions (24,1 %) et en Allemagne (3,9 %).

Le bilan commercial est baissier ce trimestre avec des locations insuffisantes pour compenser les libérations (solde de 3 500 m²). Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 86,3 % au 31 décembre (vs. 87,3 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre quant à lui une légère baisse à 90,8 % (vs. 91,9 %).

Le nombre de parts en attente de retraits est en augmentation et atteint 7,7 % du total des parts de la SCPI. A date la valeur des parts est stable.

La distribution 2023 s'élève à 26,28 € par part soit un taux de distribution de 4,12 %.

Taux de distribution 2023 : 4,13 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2023 de 640 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,4 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 188 immeubles, principalement des bureaux (79,0 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 2^{ème} semestre 2023, le taux d'occupation financier s'élevait à 89,78 % (vs. 89,66 % au 1^{er} semestre 2023).

La distribution du 4^{ème} trimestre s'établit à 2,75 € par part, en hausse par rapport au 3^{ème} trimestre 2023 (2,5 €). Cela porte le taux de distribution 2023 à 3,56 %.

Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 306 € à 268 €, soit une baisse de -12,4 %.

A date, 3,95 % 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 objectif de taux de distribution supérieur à 3,73 %, du fait de la révision à la baisse de la valeur des parts.

Taux de distribution 2023 : 3,56 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2023 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 467 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 56,8 % à Paris et en région parisienne ; 30,5 % en régions) et en Europe (8,7 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

Au 4^{ème} trimestre 2023, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 88,9 % (vs. 89,7 % au 3^{ème} trimestre 2023) et un taux d'occupation financier à 92,6 % (vs. 93,8 % au 3^{ème} trimestre 2023) sous l'effet de quelques libérations.

Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 4^{ème} trimestre. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet d'atteindre l'objectif de taux de distribution 2023 à 4,43 %. A date la valeur des parts a augmenté en 2023 pour passer de 827 € à 835 €/part.

Taux de distribution 2023 : 4,43 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2023 de 835 €)

SCPI Edissimmo Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,6 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 191 immeubles, principalement des bureaux (71,4 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 2^{ème} semestre 2023, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 90,4 % (vs. 89,4 % au 1^{er} semestre 2023).

La distribution du 4^{ème} trimestre s'établit à 2,41 € par part en hausse par rapport au 3^{ème} trimestre à 2,07 € par part, permettant d'atteindre un taux de distribution 2023 de 3,77 %. 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 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 2023 : 3,77 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2023 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	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
Commission de gestion				
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	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 %	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession				
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0 %	0 %	0 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,15 %	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

IMMOBILIER DIRECT

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