



SC Carac  
Perspectives Immo

N°2023/2

# Bulletin trimestriel d'information

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

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



*Madame, Monsieur,*

Depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, la SC Carac Perspectives Immo dénombre trois nouveaux labels ISR au sein de ses participations : Canopée, Community et Urban Garden.

Ces trois ensembles immobiliers ont en effet l'ambition d'améliorer leur impact environnemental dans les 3 années à venir. Cela répond à la fois à la volonté d'Atream de concevoir des solutions d'épargne intégrant des critères de durabilité mais aussi aux nouveaux critères de sélection des entreprises locataires dans leurs réflexions immobilières.

C'est dans ce contexte que la SC Carac Perspectives Immo a délivré une performance de +1,66 % sur le premier semestre.

Dans la continuité du début d'année 2023, le second trimestre est à nouveau un succès commercial avec plus de 16 M€ collectés par les équipes de la Carac .

Cela reflète l'attractivité du produit dans un contexte de remontée des taux et de tensions immobilières (valeurs d'expertise, collecte...), et également l'engagement quotidien des équipes Atream pour développer la SC en partenariat avec les équipes de la Carac.

Atream

Pascal Savary

# Gestion

Au cours du premier semestre 2023, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte de 37 M€ (dont 16 m€ au 2<sup>ème</sup> trimestre), confirmant la bonne dynamique observée lors du 1<sup>er</sup> trimestre (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 des détentions directes et près de 18 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers. Les 2 % restant sont investis en poche multigestion.

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

En outre, nous sommes particulièrement vigilants à la solidité financière des locataires, aux risques locatifs potentiels, et aux problématiques de refinancement de la dette, dans un contexte de forte inflation et de volatilité sur les taux.

## Evolution règlementaire

Par décision en date du 28 juin 2023, les Associés de la SC Carac Perspectives Immo ont décidé de la transformation de la SC Carac Perspectives Immo en une société civile « Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. De ce fait la SC Carac Perspectives Immo devient assujettie à la réglementation SFDR (article 8) avec prise d'effet à compter du 2 octobre 2023.

Ladite transformation implique un travail complémentaire de communication financière et extrafinancière par le réseau de distribution de la Carac auprès des souscripteurs.

Dans ce contexte, les Parties sont convenues d'augmenter à compter du 2 octobre 2023 la rémunération de la société de gestion au titre de la commission de gestion, afin qu'elle puisse rémunérer le réseau de distribution.

Dans le cadre de cette transformation, ont été modifiés (i) les frais et dépenses de la SC Carac Perspectives Immo, (ii) plusieurs articles des statuts (iii) une note d'information a été rédigée (iv) votre Document d'Information Investisseur (DIC) a été mis à jour et validé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Vous trouverez le nouveau barème de frais en page 9. Ces frais sont indiqués en montants maximum, mais la société de gestion se réserve le droit d'appliquer des frais plus faibles.

# 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 30/06/2023

Capital social	139 884 300,00 €
Actif net ajusté	373 974 873,24 €
Nombre de parts	2 797 553
Dernière valeur liquidative (30/03/2023)	133,679 €
Valeur de souscription	133,679 €
Poche Carac Perspectives Immo	59,49 %
Poche multigestion	1,38 %
Poche co-investissements	13,16 %
Liquidités et autres actifs	25,97 %

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

# Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Concernant la SCPI Carac Perspectives Immo, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 99,1 % au 30 juin 2023, pour un taux d'occupation financier de 99,1 % également sur la même période.

Avec des taux d'occupation stables sur la période, le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,08 € par part au titre du premier trimestre 2023, soit un taux de distribution annualisé de 4,08 %.

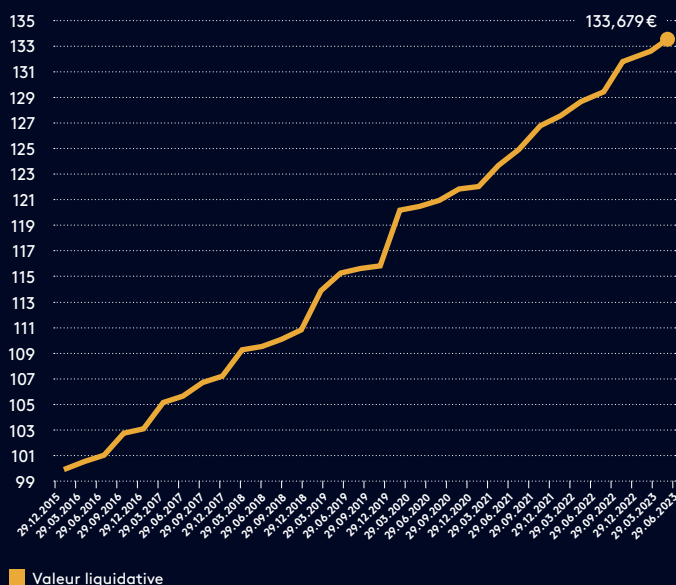
La SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude sur différentes régions.

## Performance de la SC Carac

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci, provenant des actifs détenus.

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

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



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

## VALEUR LIQUIDATIVE au 30/06/2023

Performance du support*	
3 mois	+0,87 %
6 mois	+1,66 %
1 an	+4,62 %
3 ans	+11,54 %
5 ans	+22,42 %
Création	+33,68 %

\*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo s'est appréciée de +0,87 % au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et s'établit à 133,679 € au 30 juin 2023.

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

## 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 publiée au 30 juin 2023

Date de valeur liquidative	30/03/2023	30/06/2023
Immobilisations	257 752 131 €	273 495 706 €
(+) Écart de réévaluation	5 624 643 €	8 925 335 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>263 376 774 €</b>	<b>282 421 041 €</b>
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	495 582 €	495 582 €
(+) Disponibilités	91 033 963 €	91 290 388 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>91 033 963 €</b>	<b>91 785 970 €</b>
Dettes financières	7 724 654 €	7 572 065 €
(+) Dettes d'exploitation	341 260 €	341 260 €
(+) Dettes diverses	121 952 €	121 952 €
<b>= Dettes</b>	<b>8 187 866 €</b>	<b>8 035 277 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	18 304 645 €	18 539 260 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	10 182 597 €	10 736 120 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>354 840 500 €</b>	<b>373 373 974 873 €</b>
Nombre de parts existantes	2 677 432	2 797 553
Valeur liquidative finale	132,530 €	133,679 €

## Composition de l'Actif Immobilier au 30 juin 2023

Allocation du portefeuille	Actifs 31/03/2022	Allocation 31/03/2022	Actifs 30/06/2023	Allocation 30/06/2023
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>201 710 680 €</b>	<b>80,12 %</b>	<b>217 474 275 €</b>	<b>80,36 %</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	193 082 579 €	71,29 %	193 082 579 €	71,35 %
SCI Immo Sport	25 191 €	0,01 %	25 191 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 760 697 €	3,23 %	9 285 009 €	3,43 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	15 132 600 €	5,59 %	15 081 495 €	5,57 %
<b>Poche multigestion</b>	<b>5 404 007 €</b>	<b>2,00 %</b>	<b>5 042 804 €</b>	<b>1,86 %</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 173 740 €	0,43 %	1 027 992 €	0,38 %
SCPI Edissimmo	1 546 482 €	0,57 %	1 331 027 €	0,49 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,40 %	1 095 000 €	0,40 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,59 %	1 588 786 €	0,59 %
<b>Co-investissement</b>	<b>48 435 516 €</b>	<b>17,88 %</b>	<b>48 100 657 €</b>	<b>17,77 %</b>
SCI Winlit	10 042 534 €	3,71 %	9 685 375 €	3,58 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 524 644 €	2,04 %	5 523 516 €	2,04 %
De Eemhof BV	5 588 557 €	2,06 %	5 655 738 €	2,09 %
SCI Community Invest	9 447 974 €	3,49 %	9 585 705 €	3,54 %
SCI Canopée Investissement	10 772 676 €	3,98 %	10 630 884 €	3,93 %
SCI Aream Garden Invest	7 059 131 €	2,61 %	7 019 438 €	2,59 %
<b>TOTAL</b>	<b>270 840 591 €</b>	<b>100 %</b>	<b>270 617 736 €</b>	<b>100 %</b>

# Composition de l'actif

## Mouvements de la période :

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

## Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30/06/2023

Poche	% Actif	Cible
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>59,49 %</b>	<b>Minimum 60 %</b>
dont SCPI Carac Perspectives Immo	52,82 %	
dont CBI Les Patios D	2,54 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	4,13 %	
<b>Poche multigestion</b>	<b>1,38%</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Poche co-investissements</b>	<b>13,16 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Liquidités et autres actifs</b>	<b>25,97 %</b>	<b>Minimum 10 %*</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

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

## Liquidités et autres actifs

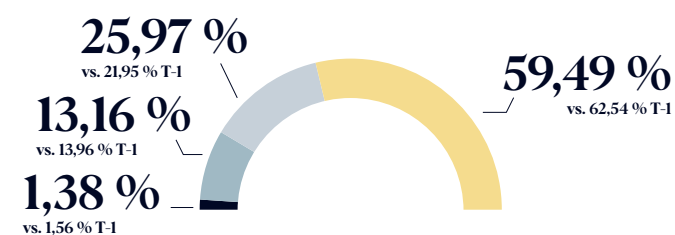
- ✎ La société détient, au 30 juin 2023, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 25,97 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- ✎ Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- ✎ Au 30 juin 2023, la poche liquidité atteint 95 M€ et a fait l'objet de placements sur des comptes NEU CP 1 mois rémunérés entre 2,4 et 3,0 %, dans l'attente de prochaines acquisitions.

## Endettement

- ✎ La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- ✎ L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- ✎ Au 30 juin 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 :
  - 10,1 % pour la poche SCPI Carac Perspectives Immo ;
  - 22,3 % pour la poche Multigestion ;
  - 48,2 % pour la poche Co-Investissements.
- ✎ Taux d'endettement moyen indirect au 30 juin 2023 : 19,7 %.

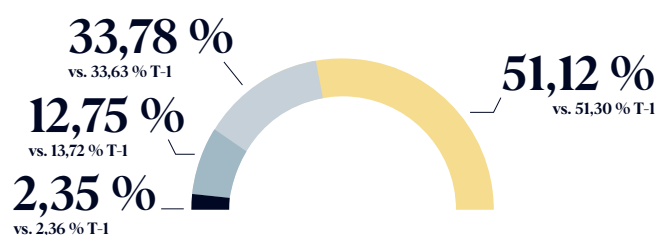
# Allocation de l'actif au 30 juin 2023

## Allocation du portefeuille



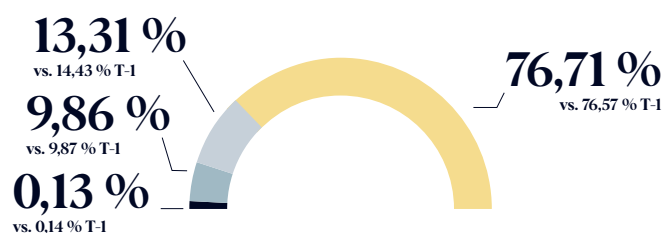
■ Poche Carac PI ■ Poche multigestion  
■ Co-investissement ■ Liquidités et autres actifs

## Répartition géographique\*



■ Paris ■ Régions  
■ Région parisienne ■ Étranger

## Répartition sectorielle\*



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

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

## Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (59,5 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 52,8 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,6 %) et la Résidence MMV à Tignes (4,1 %).

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

### INVESTISSEMENT DIRECT - Résidences MMV Tignes les Boisses

Acquis le 28 février 2023, la résidence de tourisme Tignes 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 touristique 4\* développe une surface de près de 9 500 m<sup>2</sup> composée d'hébergements et de services aux occupants (spa, restaurant,...).

Cet actif bénéficie d'un système de géothermie.

Le taux de recouvrement des loyers au 1<sup>er</sup> semestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 7,2 ans.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 juin 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 99,1 % pour un taux d'occupation financier de 99,1 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,5 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,6 années.

**Taux de distribution 2023 annualisé : 4,08 %**

**Taux d'occupation physique T2 2023 : 99,3 %**

**Taux d'occupation financier T2 2023 : 99,1 %**

**Taux de recouvrement locatif T2 2023: 99,1 %**

### INVESTISSEMENT DIRECT - PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 6 ans, l'immeuble Patios D développe 2 186 m<sup>2</sup> avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social.

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

### POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 juin 2023, la poche co-investissements (soit 13,2 % 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 (11,6 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,6 % de l'actif total).

Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 réaffirme la dynamique de reprise de l'activité touristique.

A l'échelle de l'Europe\*, les performances hôtelières continuent de s'apprécier, tant comparativement à l'avant-crise qu'au mois le mois.

...

\*Données MKG consulting



# Poche Carac Perspectives Immo suite

Dans un contexte de forte inflation, la croissance du RevPar est portée par l'évolution des prix moyens (PM) (à 129 €, +23 % en moyenne au T2 2023 vs. 2019) qui s'explique par la reprise de plus en plus marquée et l'équilibre offre/demande qui tirent les PM à la hausse. L'écart de fréquentation par rapport à 2019 se réduit (-3pts en moyenne au T2 2023 vs. 2019), expliqué par la demande domestique et la reprise des flux internationaux vers l'Europe (Japon, Etats-Unis, Canada...).

La France se démarque par un RevPar moyen au T2 2023 de 92 € (+25 % vs. T2 2019) tiré par un PM fort, notamment grâce à la clientèle locale et une forte hausse du nombre de visiteurs internationaux.

## 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 2023, l'hôtel continue de surperformer le marché de La Défense en Prix Moyen de +12 € à fin juin (159 € vs. 147 € HT) traduisant l'attractivité de l'expérience Mama.

Dans un contexte de hausse des taux de rendement prime, la valeur d'expertise a été revue à la baisse de -1,9 % afin de refléter la dynamique de marché.

**Taux d'occupation physique 2T 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier 2T 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif 2T 2023 : 100 %**

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

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 1<sup>er</sup> semestre 2023 suivent la tendance positive de l'année 2022. Le prix moyen continue de progresser tandis que le taux d'occupation augmente, proche de 80 %.

Après une saison d'hiver marquée par le retour de la clientèle étrangère, l'Observatoire National des Stations de Montagne ANMSM a dévoilé des projections positives pour la saison d'été avec une légère augmentation comparée à l'année dernière (+2 pts).

La valeur de l'actif est en légère progression de 0,34 % par rapport au 31/12/2022.

**Taux d'occupation physique 2T 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier 2T 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif 2T 2023 : 100 %**

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

Dans un contexte marché porteur, le chiffre d'affaires hébergement du Center Parcs De Eemhof a enregistré une progression de +5 %, tiré par une hausse du taux d'occupation et un prix moyen stable.

Cette progression est tirée par un pic de fréquentation sur le T2 2023, se traduisant par une augmentation de +5 pts du TO en mai vs 2022 et +4 pts du TO en juin vs 2022. Cette croissance s'explique par une forte demande locale et le retour progressif de la clientèle frontalière.

Au 30 juin 2023, la valeur de l'actif retenue par la société de gestion correspond à celle de l'expert (BNP Paribas Real Estate) et est en progression de +0,6 % par rapport au 31 mars 2023.

**Taux d'occupation physique T2 2023 : 100 %**

**Taux d'occupation financier T2 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif T2 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.

Deux nouveaux baux ont été signés avec LGM (prestataire de Dassault) pour une durée de 6 ans ferme, ainsi que Spie Batignolles (qui a piloté le chantier de l'immeuble) pour la même durée ferme. Ces prises à bail témoignent de l'attractivité de l'immeuble et portent le taux d'occupation physique à 97 %. Le reste des surfaces vacantes bénéficie d'une garantie locative par le promoteur jusqu'à mars 2024. Compte tenu des caractéristiques environnementales de l'actif et de son état locatif, l'expert immobilier a maintenu la valeur d'expertise du 31/3/2023.

**Taux d'occupation physique 2T 2023 : 97 %**

**Taux d'occupation financier 2T 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif 2T 2023 : 100 %**

### SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m<sup>2</sup> situé dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Le repositionnement de l'actif s'inscrit dans une démarche de labellisation ISR basée sur 4 grands thèmes : le remplacement intégral de la façade, la végétalisation des espaces, la rénovation des parties communes et privatives ainsi que la création de nouveaux services aux utilisateurs. L'attestation d'absence de recours et de retrait de la Ville de Paris sur le permis de construire a été reçue en date du 19 juin 2023.

Les marchés de travaux ont été signés avec les entreprises sélectionnées, et les travaux ont démarré le 17 juillet 2023. Compte tenu de l'avancée des travaux, l'expert immobilier a retenu une valeur en légère progression de 1,2 % au 30/06/2023.

**Taux d'occupation physique 2T 2023 : 81,5 %**

**Taux d'occupation financier 2T 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif 2T 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.

Dans un contexte de hausse des taux de rendement prime, la valeur d'expertise a été revue à la baisse de -1,2 % afin de refléter la dynamique de marché.

**Taux d'occupation physique 2T 2023 : 100 %**

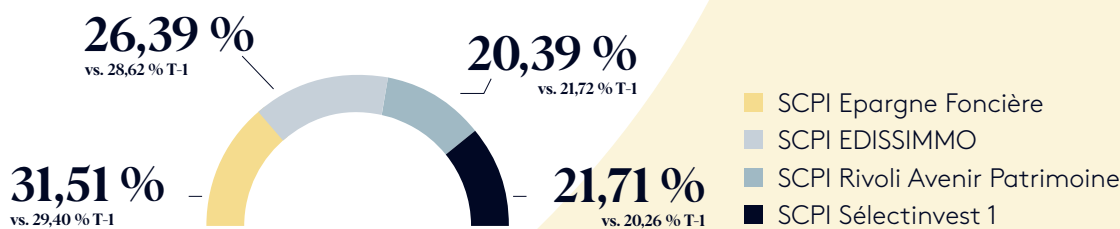
**Taux d'occupation financier 2T 2023 : 100 %**

**Taux de recouvrement locatif 2T 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 (1,38 % 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 (72,1 % du patrimoine), en province (23,8 %) et en Allemagne (4,1 %). Le bilan commercial reste équilibré ce trimestre avec des locations qui ont permis de compenser les libérations. Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 86,8 % au 30 juin (vs. 86,7 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre quant à lui une légère progression à 93,3 % (vs. 92,9 %).

Le nombre de parts en attente de retraits est en augmentation et atteint 2,14 % du total des parts de la SCPI.

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

### Taux de distribution 2022 : 4,17 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 635 €)

## SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

### Acquisition : décembre 2015

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

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

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

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

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

### Taux de distribution 2022 : 3,38 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 306 €)

## SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

### Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 5,2 Mds€ et détient un portefeuille composé de 469 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 61,2 % à Paris et en région parisienne ; 29,9 % en régions) et en Europe (8,9 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

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

Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 2<sup>ème</sup> trimestre. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet de maintenir l'objectif de taux de distribution à 4,4 %.

### Taux de distribution 2022: 4,64 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 827 €)

## SCPI Edissimmo

### Acquisition : novembre 2016

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

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

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

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

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

### Taux de distribution 2022 : 3,64 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 237 €)

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



# Frais

La souscription au support Carac Perspectives Immo se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte ; ces conditions restant inchangées. En revanche comme indiqué en page 2, les frais de la SC Carac Perspectives Immo sont amenés à évoluer à partir du 2 octobre 2023 dans le cadre du passage en « autre FIA ». Vous trouverez ci-dessous le nouveau barème de frais (HT) pour les parts A :

IMMOBILIER INDIRECT	Frais de la période en %	Taux annuel max jusqu'au 01/10/2023	Taux annuel max à partir du 02/10/2023	Taux annuel appliqué à partir du 02/10/2023	Assiette
<b>Commission de gestion</b>					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	0,055 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
<b>Commission d'investissement et de cession</b>					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0 %	0 %	0 %	0 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

## IMMOBILIER DIRECT

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

\*Taux annualisé



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



**Résidence MMV Tignes**  
SCI Résidence les Boisses



**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.





#### 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)

Crédits photos : Patrick Sordollet, Getty Images, Aream.