



SC Carac  
Perspectives Immo ISR

N°2024/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 31 décembre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 mars 2025



**Madame, Monsieur,**

Les équipes d'Atream vous transmettent leurs meilleurs vœux pour l'année 2025.

Le quatrième trimestre a été marqué par une nouvelle baisse des taux directeurs (- 25 points de base en décembre 2024)<sup>(1)</sup> actant une nouvelle étape dans l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne. Cette décision est motivée par la baisse de l'inflation en 2024 (estimée en moyenne à 2,4 %<sup>(1)</sup>) qui devrait se stabiliser en 2025 (à 2,1 % selon les estimations<sup>(1)</sup>). Néanmoins, les effets de cet assouplissement sur l'économie et sur le marché de l'immobilier restent à relativiser notamment en raison de l'incertitude politico-économique actuelle.

Dans ce contexte, la fin d'année 2024 a permis à l'investissement en immobilier d'entreprise en France de se stabiliser à un niveau d'investissement comparable à celui de 2023 (c. 15,3 Mds € investis en 2024 contre 15,1 Mds € en 2023<sup>(2)</sup>). Le volume d'investissement reste nettement inférieur à la moyenne décennale.

Concernant la SC Carac Perspectives Immo ISR, elle a vu sa valeur liquidative s'apprécier de 0,80 % au 4<sup>ème</sup> trimestre, portant sa performance annuelle 2024 à 2,62 %. Pour rappel, la performance 2023 était de 1,13 %.

Malgré une collecte nette négative de -9 M€ en 2024, la poche de liquidité du fonds est toujours supérieure au minimum de 10 % puisqu'elle atteint les 17 % de l'ANR par transparence au 31/12/2024.

Les équipes d'Atream restent mobilisées afin de valoriser au mieux le patrimoine de la SC Carac Perspectives Immo ISR et saisir les opportunités d'acquisitions et d'arbitrages en adéquation avec la stratégie du fonds au cours de cette année 2025 qui marque son dixième anniversaire.

*Pascal Savary*

(1) Banque Centrale Européenne  
(2) BNP Research France - T4 2024

# Gestion

Au cours du quatrième trimestre 2024, Carac Perspectives Immo ISR a retrouvé une collecte nette positive avec 1,3 M€ collectés, portant ainsi la collecte nette 2024 à -9,0 M€, traduisant le climat d'incertitude des épargnants pour les produits immobiliers cette année. Ces retraits ont pu être servis tout en maintenant le ratio de liquidité au-delà du minimum de 10 %.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d'occupation financier de 96,4 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi qu'en termes de diversification 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 à 12 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers.

Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

Un niveau élevé de vigilance est apporté 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 2024, pour un taux d'occupation financier de 96,4 % sur la même période.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,18 € par part au titre du quatrième trimestre 2024, permettant d'atteindre un taux de distribution de 4,29 % en 2024.

### Arbitrage :

#### 1. Rue de l'Arcade à Paris

La cession de l'actif a été finalisée le 13 décembre 2024. Le groupe détenant le locataire s'est porté acquéreur de l'immeuble de bureaux dans sa totalité. L'arbitrage permet à la SCPI de générer une plus-value comptable d'un peu plus de 1,4 M€.

#### 1. Local commercial à Blagnac

Une promesse de vente a été signée le 29 novembre 2024 avec une enseigne de commerciale sur la surface vacante de l'actif de commerce situé à Blagnac. La réitération de l'acte est prévue le 7 mars 2025 au plus tard.

La SCPI poursuit son également 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.

## 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 31/12/2024

Capital social	143 495 555,68 €
Actif net ajusté	393 535 543,18 €
Nombre de parts	2 883 719,931
Dernière valeur liquidative (26/09/2024)	136,468 €
Valeur de souscription	136,468 €
Poche Carac Perspectives Immo	75,3 %
Poche multigestion	1,2 %
Poche co-investissements	9,7 %
Liquidités et autres actifs	13,8 %

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

# Performance de la SC Carac Perspectives Immo ISR

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.

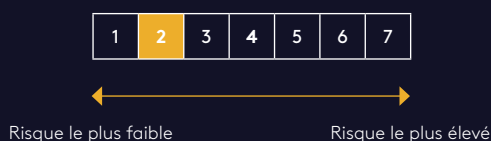
La performance de 2,62 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR en 2024 reflète avant tout la perception des dividendes qui proviennent aussi bien de la SCPI Carac PI que des différentes prises de participations. La revalorisation des actifs est moins contributrice car l'inertie des effets de la remontée des taux de capitalisation qui ont un impact direct sur la valorisation des actifs se fait toujours sentir. 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 % (97 % et 96 %).

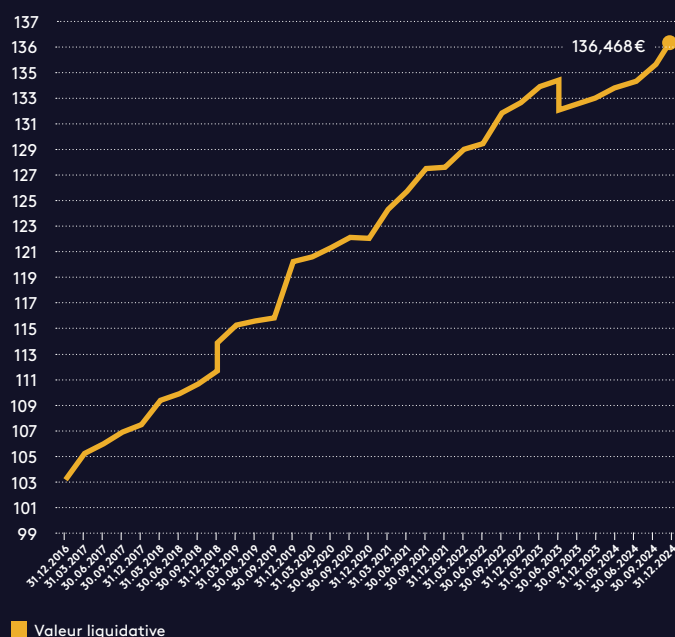
Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo ISR peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la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

## 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.



## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



Performances historiques								
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
3,08 %	3,41 %	3,43 %	4,73 %	5,26 %	4,02 %	4,01 %	1,13 %	2,62 %

## VALEUR LIQUIDATIVE au 26/12/2024

Performance du support*	
3 mois	+0,80 %
6 mois	+1,58 %
1 an	+2,62 %
3 ans	+7,94 %
5 ans	+18,18 %
Création	+36,47 %

\*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +2,62 % au cours de l'année 2024 et s'établit à 136,468 € au 31 décembre 2024.

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

# Valeur liquidative publiée au 31 décembre 2024

Date de valeur liquidative	30/09/2024	31/12/2024
Immobilisations	351 252 580 €	342 367 843 €
(+) Écart de réévaluation	20 535 229 €	16 039 719 €
<b>= Actif immobilisé</b>	<b>371 787 809 €</b>	<b>358 407 562 €</b>
Créances d'exploitation	- €	88 911 €
(+) Créances diverses	909 930 €	3 986 287 €
(+) Disponibilités	41 201 378 €	51 917 912 €
<b>= Actif circulant</b>	<b>42 111 308 €</b>	<b>55 993 110 €</b>
Dettes financières	11 974 689 €	5 483 755 €
(+) Dettes d'exploitation	1 072 489 €	691 023 €
(+) Dettes diverses	295 040 €	536 787 €
<b>= Dettes</b>	<b>13 342 218 €</b>	<b>6 711 564 €</b>
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	4 030 602 €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	15 852 677 €	-14 153 564 €
<b>ACTIF NET</b>	<b>388 734 824 €</b>	<b>393 535 544 €</b>
Nombre de parts existantes	2 871 186	2 883 720
Valeur liquidative finale	135,392 €	136,468 €

# Composition de l'Actif Immobilier au 31 décembre 2024

Allocation du portefeuille	Actifs 30/09/2024	Allocation 30/09/2024	Actifs 31/12/2024	Allocation 31/12/2024
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b>	<b>307 173 170 €</b>	<b>87,11 %</b>	<b>310 614 594 €</b>	<b>87,34 %</b>
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	58,56 %	206 489 038 €	58,06 %
SCI Immo Sport	23 893 €	0,01 %	23 893 €	0,01 %
CBI Les Patios D	7 788 125 €	2,21 %	8 282 298 €	2,33 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	14 224 761 €	4,03 %	14 763 486 €	4,15 %
OPCI Delta Loisirs Évasion	78 647 353 €	22,30 %	81 055 880 €	22,79 %
<b>Poche multigestion</b>	<b>4 889 016 €</b>	<b>1,39 %</b>	<b>4 889 016 €</b>	<b>1,37 %</b>
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	958 953 €	0,27 %	958 953 €	0,27 %
SCPI Edissimmo	1 246 277 €	0,35 %	1 246 277 €	0,35 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,31 %	1 095 000 €	0,31 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,45 %	1 588 786 €	0,45 %
<b>Co-investissement</b>	<b>40 577 382 €</b>	<b>11,52 %</b>	<b>40 120 698 €</b>	<b>11,28 %</b>
SCI Winlit	7 733 402 €	2,19 %	8 060 278 €	2,27 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 736 197 €	1,63 %	5 983 762 €	1,68 %
De Eemhof BV	5 359 988 €	1,52 %	5 342 032 €	1,50 %
SCI Community Invest	7 990 486 €	2,27 %	7 349 847 €	2,07 %
SCI Canopée Investissement	9 310 779 €	2,64 %	8 856 050 €	2,49 %
SCI Aream Garden Invest	4 446 530 €	1,26 %	4 528 730 €	1,27 %
<b>TOTAL</b>	<b>352 639 568 €</b>	<b>100 %</b>	<b>355 624 309 €</b>	<b>100 %</b>

# Composition de l'actif

## Mouvements de la période :

- Des 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 31/12/2024 :

Poche	% Actif	Cible
<b>Poche Carac Perspectives Immo</b> (investissements directs)	<b>75,3 %</b>	<b>Minimum 60 %</b>
dont SCPI Carac Perspectives Immo	50,1 %	
dont CBI Les Patios D	2,0 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,6 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	19,6 %	
<b>Poche multigestion</b>	<b>1,2 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Poche co-investissements</b>	<b>9,7 %</b>	<b>Entre 0 % et 20 %</b>
<b>Liquidités et autres actifs</b>	<b>13,8 %**</b>	<b>Minimum 10 %*</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	

\*Minimum de liquidités porté à 10 % depuis juillet 2021.  
\*\*17 % en tenant compte des liquidités de la SCPI Carac par transparence.

## Liquidités et autres actifs

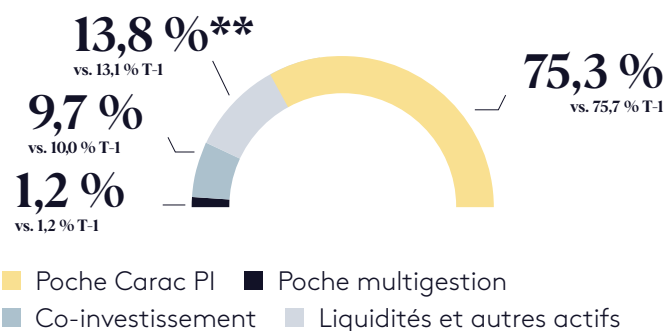
- La société détient au 31 décembre 2024 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 13,8 % de son actif brut (17,0 % en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant 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 31 décembre 2024, la poche de liquidités atteint 57 M€. Elle est rémunérée entre 2,3 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

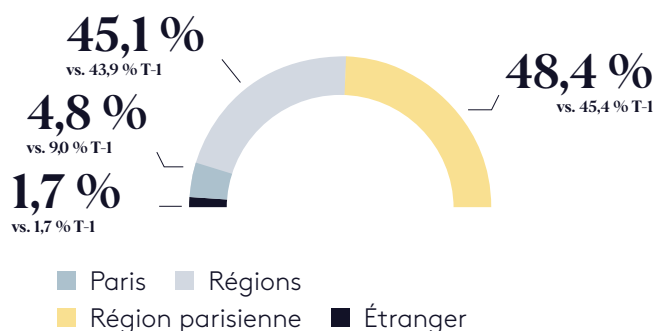
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 31 décembre 2024, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. L'endettement direct 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.
- L'endettement indirect est constitué des lignes de prêts logées au sein des participations.
- Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
  - 12,2 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
  - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
  - 54,5 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 31 décembre 2024 : 19,7 %.

# Allocation de l'actif au 31 décembre 2024

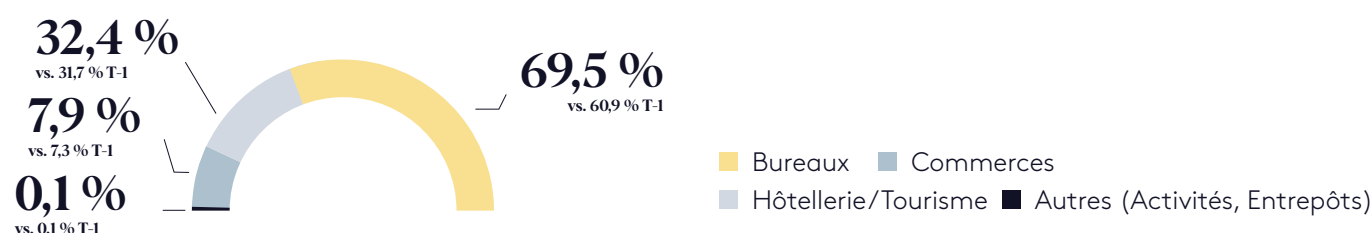
## Allocation du portefeuille



## Répartition géographique\*



## Répartition sectorielle\*



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

\*\*17,0% de liquidités en transparence

## Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (75,3 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 50,1 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,0 %), la Résidence MMV à Tignes (3,6 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (19,6%).

La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo ISR 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 – 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. Ce dernier étudie la prolongation du bail jusqu'au 31/08/2026. La fin du bail est actuellement au 14/07/2025.

### 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.

Les échanges se poursuivent avec la SAS et la commune pour obtenir la délibération de la régularisation foncière au 1<sup>er</sup> T 2025.

Le taux de recouvrement des loyers au 4<sup>ème</sup> trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 5,8 ans.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**

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

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 99 % pour un taux d'occupation financier de 96,4 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,6 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,3 années.

La SCPI a arbitré un immeuble situé rue de l'Arcade. La cession de l'actif a été finalisée le 13 décembre 2024. Le groupe détenant le locataire s'est porté acquéreur de l'immeuble de bureaux dans sa totalité. L'arbitrage permet à la SCPI de générer une plus-value comptable d'un peu plus de 1,4 M€.

**Taux de distribution 2024 : 4,29 %**  
**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 96,1 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 96,4 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 99,0 %**

### INVESTISSEMENT DIRECT – OPCI 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. La livraison de cette tranche de cottages est prévue au 3T 2025. L'OPCI vise une qualification d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR article 8 via un objectif social.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**



## POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 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). S'agissant des participations dans des club-deals tertiaires, 82,3 % des surfaces sont louées à l'issue du 4T 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 31/12/2024.

## 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.

En 2024, l'hôtel a réalisé un CA total de 14 808 K€ HT, représentant une hausse de +2,9 % vs. l'année 2023. Le réalisé 2024 est en retrait de -16 % (soit -2 905 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense.

Avec une note Booking de 8,4 le Mama Shelter La Défense réalise un RevPar de 99,4 € HT sur l'année 2024, légèrement en deçà du marché de La Défense, mais caractérisé par un premium Prix, reflétant la qualité du concept et de l'expérience client. La valeur d'expertise est en légère hausse par rapport au 30/09/2024, à 71,3 M€ vs. 70,85 M€. La prochaine actualisation aura lieu le 30/06/2025.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**

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

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 31 décembre 2024 suivent la tendance positive de l'année 2023. Le prix moyen continue de progresser et s'établit à 294,8 €/nuitée/chambre (vs. 273,1€ à fin 2023), de même que le taux d'occupation qui augmente légèrement en s'établissant à 80,7 % (vs. 77,2 % à fin 2023).

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 31 décembre 2024 atteint 122,4 M€ HD (+3,2 M€ vs. 30/09/24). La prochaine expertise aura lieu le 30 juin 2025.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**

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

Au terme du 4<sup>ème</sup> trimestre civil 2024, le chiffre d'affaires du Center Parcs De Eemhof s'élève à 12,0 M€ HT, en augmentation (+4,0 %) par rapport au T4 civil 2023 avec un prix moyen de 182 € HT, en progression de +15,9 % (+25 €) par rapport au T4 2023 partiellement compensé par un taux d'occupation à 66 % contre 74 % au T4 2023, permettant un RevPAR moyen de 120 € HT (+4,3 % vs. 2023), reflétant l'attractivité de l'expérience Center Parcs. La valeur d'expertise progresse au 31/12/2024, à 158,7 M€ HD vs. 158,6 K€ au 30/09/24. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/06/2025.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 100 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**

### SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR, 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.

La stratégie ISR de la SCI Community Invest est de contribuer activement à l'atténuation du changement climatique tel que défini par le règlement Taxonomie.

Le campus Community enregistre un taux d'occupation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 de 100 %. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les franchises restantes à courir représentent 3,5 mois pour Groupama sur le 2<sup>ème</sup> lot du RDC. La valeur d'expertise au 31 décembre 2024 est en légère baisse à 51,54 M€ vs. 53,2 M€ HD au 30 septembre 2024. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2025.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 100 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 99 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 100 %**

### SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement 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. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR.

Au quatrième trimestre, les travaux Bailleur se sont poursuivis et intensifiées avec la finalisation de la mise en oeuvre des derniers châssis et murs rideaux en façade arrière, ainsi que la mise en oeuvre de l'isolation et du bardage sur les façades en partie arrière.

La valeur d'expertise au 31/12/2024 a évolué à la hausse de 1,4 % par rapport au 31/12/2023 pour s'établir à 81 M€. La prochaine expertise aura lieu au 30/06/2025.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 62 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 40 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 2024 : 98 %**

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

Au 31 décembre 2024, la société de gestion retient une valorisation de l'actif de 120,4 M€ HD stable par rapport au 30 septembre 2024. Pour rappel l'actif a connu une baisse de -13,4 % depuis le 31 décembre 2023 due à la poursuite de la décompression des taux. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/03/2025.

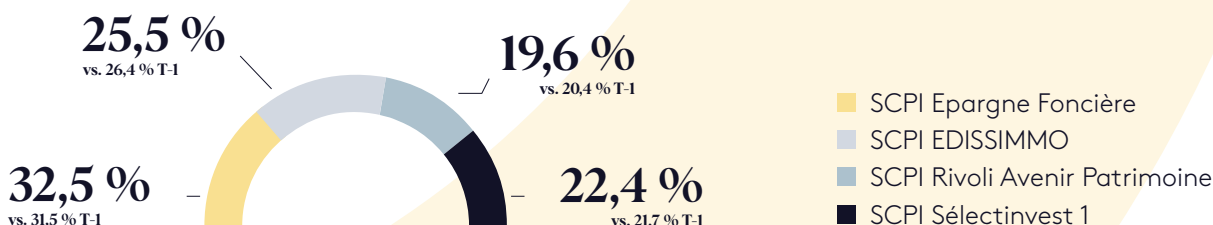
Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet pas pour le moment de proposer de distribution à la SC Carac Perspective Immo ISR.

**Taux d'occupation physique 4T 2024 : 93 %**  
**Taux d'occupation financier 4T 2024 : 94 %**  
**Taux de recouvrement locatif 4T 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 :



## SCPI Sélectinvest 1

### Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,6 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 254 actifs répartis à Paris et région parisienne (71,8 % du patrimoine), en régions (24,8 %) et en Allemagne (3,4 %). Le bilan commercial est positif ce trimestre avec des locations supérieures aux libérations, et l'arbitrage de 9 900 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes.

Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 87,7 % au 31 décembre (vs. 85,5 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en baisse à 89,8 % vs. 90,6 %.

Le nombre de parts en attente de retraits est en diminution à 6,0 % du total des parts de la SCPI (vs. 6,8 % au trimestre précédent). Au 4T la valeur des parts est stable. Au moment où nous publions ce BT, la part a été dévaluée de -17,2 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le taux de distribution 2024 s'élève à 4,40 % conformément à l'objectif fixé en début d'année.

### Taux de distribution 2024 : 4,40 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> 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 183 immeubles, principalement des bureaux (79,5 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'élevait à 88,4 % (vs. 88,8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024).

La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,75 € par part, en hausse par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 268 € à 250 €, soit une baisse de -18,30 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

A date, 4,9 % des parts sont en attente de retraits (vs. 5,0 % au 3T).

### Taux de distribution 2024 : 3,89 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> 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 460 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 62,0 % à Paris et en région parisienne ; 31,8 % en régions) et en Europe (6,2 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 88,3 % (vs. 89,5 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024) et un taux d'occupation financier à 92,2 % (vs. 93,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024).

A date, 6,2 % des parts sont en attente de retraits (vs. 7,6 % au 3T). Au moment où nous publions ce BT, la part a été dévaluée de -19,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le taux de distribution 2024 s'élève à 4,52 % conformément aux objectifs annoncés en début d'année.

### Taux de distribution 2024: 4,52 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> 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 186 immeubles, principalement des bureaux (70,8 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 89,0 % (vs. 89,75 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024).

La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 2,31 € par part en en ligne avec les distributions du 4T 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, 2,4 % des parts sont en attente de retraits.

### Taux de distribution 2024: 4,56 %

(calculé sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de 204 €)

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 ISR 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
<b>Commission de gestion</b>			
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 %	0,40 %	Valeur de la participation
<b>Commission d'investissement et de cession</b>			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	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

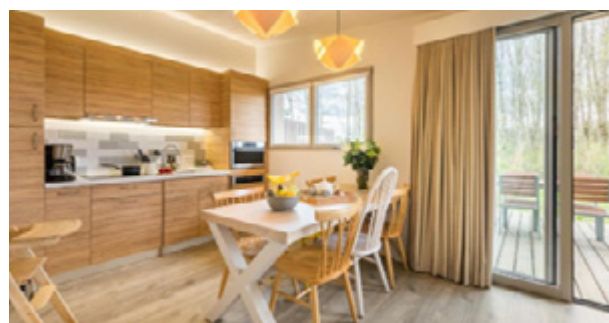
## IMMOBILIER DIRECT

<b>Commission de gestion</b>			
Actifs Immobiliers Directs	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs immobiliers
<b>Commission d'investissement et de cession</b>			
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](http://www.atream.com)

**AMF :**

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