



N°2024/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2024 au 31 mars 2024

Valable du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2024



Madame, Monsieur,

Le début d'année 2024 s'inscrit dans la continuité de 2023 concernant notamment la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, puisque les taux directeurs restent stables⁽¹⁾ sur ce premier trimestre. Néanmoins, un recul de l'inflation a été observé (+3 %⁽²⁾ au T124 vs 4,9 % en moyenne en 2023). Quant au PIB, ce dernier est en progression de +0,3 %⁽²⁾ au T1 24 comparé au trimestre précédent.

Dans un contexte économique encore sous tensions, les taux prime des différentes classes d'actifs immobiliers poursuivent leur décompression. Le taux prime pour les bureaux parisiens atteint 4,25 %⁽³⁾ sur ce trimestre soit une hausse de 110 points de base par rapport au T1 23. Pour le commerce, le taux prime s'élève aussi à 4,25 % soit 50 points de base par rapport au T1 23. Le secteur hôtelier devrait pour sa part se distinguer cette année avec le retour marqué de la clientèle asiatique et des événements majeurs tels que les jeux olympiques et l'Euro 2024.

Plus particulièrement sur la SC CARAC Perspectives Immo, la performance de 0,53 % de ce premier trimestre reflète surtout la perception des dividendes des différentes participations. Le patrimoine de la SC Carac Perspectives Immo bénéficie d'un taux d'occupation physique élevé (99,3 %) et profite ainsi de l'indexation des loyers permettant de limiter la dévalorisation des actifs dans le contexte décrit précédemment.

(1) Banque de France
(2) Insee
(3) BNP Research France - T1 2024

Pascal Savary

Gestion

Au cours du premier trimestre 2024, Carac Perspectives Immo a enregistré un niveau de collecte nette de 3 M€, traduisant l'incertitude des épargnants pour les produits immobiliers en ce début d'année.

Cette dynamique de collecte est plus faible que les années précédentes mais reste à un niveau satisfaisant dans un marché de l'épargne atone sur les supports immobiliers. Elle 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. Le début d'année 2024 s'inscrit dans la continuité de 2023 concernant notamment la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne, puisque les taux directeurs restent stables⁽¹⁾ sur ce premier trimestre. Néanmoins, un recul de l'inflation a été observé (+3 %⁽¹⁾) au T1 24 vs 4,9 % en moyenne en 2023). Quant au PIB, ce dernier est en progression de +0,3 %⁽²⁾ au T1 24 comparé au trimestre précédent.

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 98,2 % au 31 mars 2024, pour un taux d'occupation financier de 98,0 % 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 2,18 € par part au titre du premier trimestre 2024, soit un taux de distribution annualisé de 4,25 %.

Dans le cadre de la Labellisation ISR de l'UC SC Carac Perspective Immo, tous les actifs de la SCPI Carac Perspective Immo sont analysés à travers une grille d'analyse extra financière en amont de l'audit prévu au début du second semestre 2024. Le label ISR immobilier permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

La SCPI poursuit son activité d'investissement. De nouvelles opportunités sont à l'étude pour des actifs en ligne avec les attentes des utilisateurs, relatifs en termes de performance et s'inscrivant dans la stratégie d'investissement responsable et durable de la SCPI.

Des arbitrages opportunistes sont à l'étude pour le T4 2024 afin contribuer à la performance du véhicule et assurer une rotation du patrimoine.

(1) Insee
(2) Banque de France

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 31/03/2024

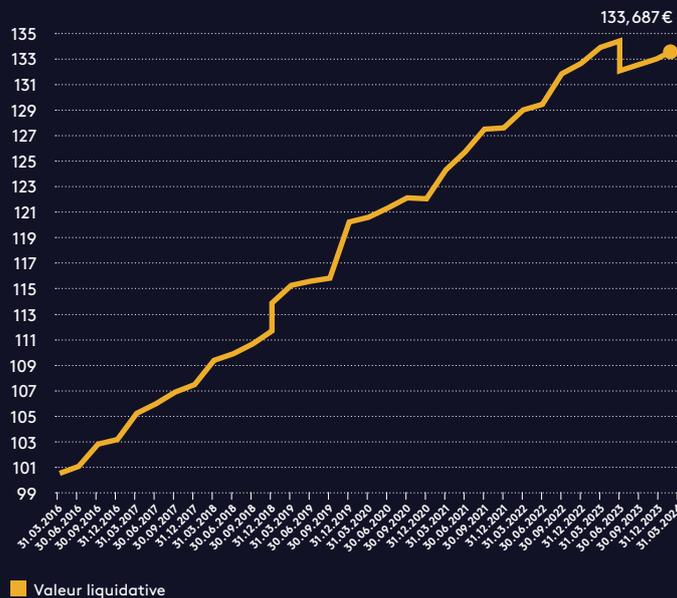
Capital social	148 507 955,98 €
Actif net ajusté	397 056 315,36 €
Nombre de parts	2 970 025,98
Dernière valeur liquidative (28/03/2024)	133,687 €
Valeur de souscription	133,687 €
Poche Carac Perspectives Immo	71,9 %
Poche multigestion	1,2 %
Poche co-investissements	10,4 %
Liquidités et autres actifs	16,5 %

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

Performance de la SC Carac

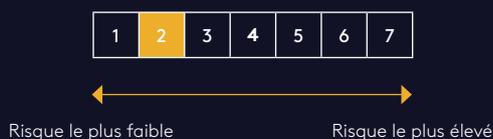
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci, provenant des actifs détenus. La performance de 0,53 % de votre SC Carac Perspectives Immo au premier trimestre 2024 reflète avant tout la perception des dividendes qui proviennent aussi bien de la SCPI Carac PI que des différentes prises de participations. La revalorisation des actifs est en effet moins contributrice dans ce contexte de remontée des taux de capitalisation qui ont un impact direct sur la valorisation des actifs. 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 % (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 28/03/2024

Performance du support*	
3 mois	+0,53 %
6 mois	-0,33 %
1 an	+0,87 %
3 ans	+8,91 %
5 ans	+17,13 %
Création	+33,69 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +0,53 % au cours du 1er trimestre 2024 et s'établit à 133,687 € au 31 mars 2024.

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

Valeur liquidative publiée au 31 mars 2024

Date de valeur liquidative	31/12/2023	31/03/2024
Immobilisations	327 242 881 €	342 517 986 €
(+) Écart de réévaluation	36 031 866 €	10 834 654 €
= Actif immobilisé	363 274 748 €	353 352 640 €
Créances d'exploitation	- €	- €
(+) Créances diverses	675 037 €	675 037 €
(+) Disponibilités	47 347 951 €	63 303 238 €
= Actif circulant	48 022 988 €	63 978 275 €
Dettes financières	12 462 392 €	12 300 884 €
(+) Dettes d'exploitation	418 283 €	418 283 €
(+) Dettes diverses	351 510 €	351 511 €
= Dettes	13 232 186 €	13 070 678 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	6 092 410 €	6 092 410 €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	12 204 260 €	13 296 332 €
ACTIF NET	373 391 953 700 €	397 056 315 €
Nombre de parts existantes	2 879 902	2 970 026
Valeur liquidative finale	134,134 €	133,687 €

Composition de l'Actif Immobilier au 31 mars 2024

Allocation du portefeuille	Actifs 31/12/2023	Allocation 31/12/2023	Actifs 31/03/2024	Allocation 31/03/2024
Poche Carac Perspectives Immo	293 943 087 €	85,81 %	295 256 680 €	86,16 %
SCPI Carac Perspectives Immo	197 492 736 €	57,65 %	197 492 736 €	57,63 %
SCI Immo Sport	25 167 €	0,01 %	24 283 €	0,01 %
CBI Les Patios D	7 678 182 €	2,24 %	7 846 595 €	2,29 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	14 407 499 €	4,21 %	14 255 981 €	4,16 %
OPCI Delta Loisirs Évasion	74 339 503 €	21,70 %	75 637 084 €	22,07 %
Poche multigestion	5 042 804 €	1,47 %	4 889 016 €	1,43 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	1 027 992 €	0,30 %	958 953 €	0,28 %
SCPI Edissimmo	1 331 027 €	0,39 %	1 246 277 €	0,36 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,32 %	1 095 000 €	0,32 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,46 %	1 588 786 €	0,46 %
Co-investissement	43 565 466 €	12,72 %	42 543 431 €	12,41 %
SCI Winlit	8 260 724 €	2,41 %	8 428 683 €	2,46 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 532 430 €	1,62 %	5 635 284 €	1,64 %
De Eemhof BV	5 267 930 €	1,54 %	5 409 802 €	1,58 %
SCI Community Invest	8 615 976 €	2,52 %	8 760 697 €	2,56 %
SCI Canopée Investissement	10 055 212 €	2,94 %	9 967 925 €	2,91 %
SCI Aream Garden Invest	5 833 193 €	1,70 %	4 341 040 €	1,27 %
TOTAL	342 551 357 €	100 %	342 689 127 €	100 %

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 31/03/2024

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo	71,9 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	48,1 %	
dont CBI Les Patios D	1,9 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,5 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	18,4 %	
Poche multigestion	1,2 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	10,4 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	16,5 %	Minimum 10 %*
TOTAL	100 %	

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

Liquidités et autres actifs

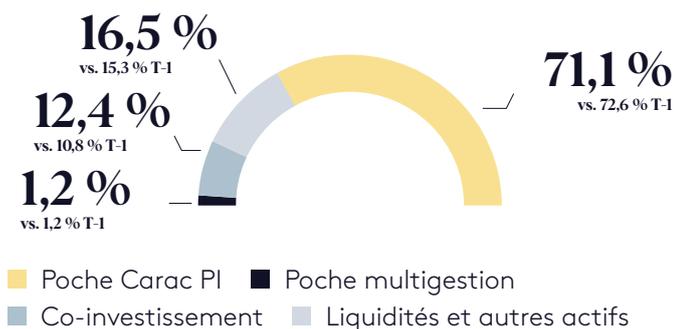
- ↳ La société détient, au 31 mars 2024, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 16,5 % de son actif brut. Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- ↳ Pour rappel, le niveau minimum de la poche 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 mars 2024, la poche de liquidités atteint 68 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

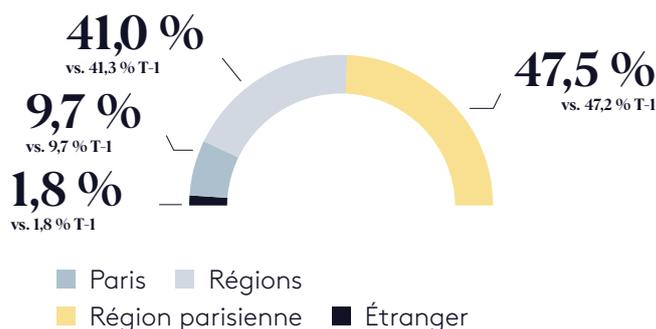
- ↳ La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- ↳ L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- ↳ Au 31 mars 2024, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. La première ligne est un prêt de 5,2 M € auprès du Crédit agricole IDF avec un taux fixe de 4,63 %, mis en place en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de 85% des parts de l'OPPCI Delta Loisirs Evasion.
- ↳ La deuxième dette directe est constituée du solde du contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble Patio D à Boulogne.
- ↳ Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
 - 12,0 % 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 mars 2024 : 19,0 %.

Allocation de l'actif au 31 mars 2024

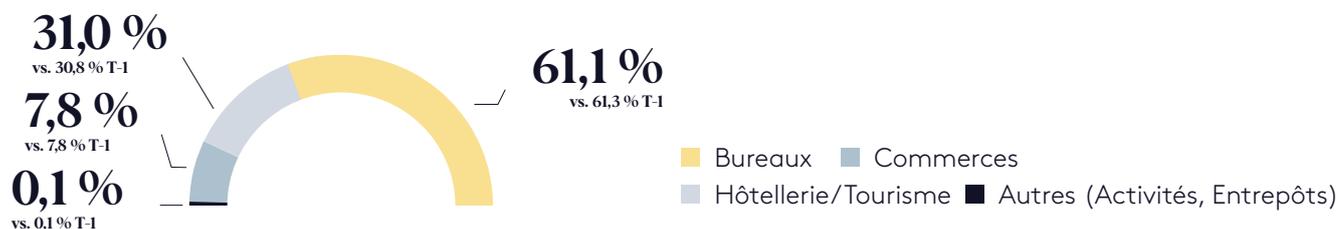
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



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

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (71,1 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 48,1 %) 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 Evasion (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. Des démarches administratives sont menées auprès de la Commune afin de procéder à la régularisation foncière initiée lors de l'acquisition ainsi que le changement de classement ERP 3 à ERP 2. Le taux de recouvrement des loyers au 1^{er} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 6,7 ans.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 1T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 mars 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 98,2 % pour un taux d'occupation financier de 98,0 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,1 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 5,3 années.

Taux de distribution annualisé 1T 2024 : 4,25 %
Taux d'occupation physique T1 2024 : 98,5 %
Taux d'occupation financier T1 2024 : 98,0 %
Taux de recouvrement locatif T1 2024 : 98,2 %

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 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 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.



Poche Carac Perspectives Immo suite

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.

Taux d'occupation physique T1 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T1 2024: 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 mars 2024, la poche co-investissements (soit 10,4 % 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 (9,0 % 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 du 1T 2024 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 31/03/2024.

ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

SCI Winlit - Hôtel Mama Shelter :

Depuis son ouverture en mars 2022, l'hôtel a su trouver son positionnement affaires et loisirs sur le marché de La Défense.

A fin mars 2024, le marché de la Défense affiche une fréquentation en augmentation à 61,2 % (+3,5 pts vs. YTD 03/2023) ainsi qu'une augmentation du prix moyen de +4,0 % sur la même période. Le RevPAR de la Défense atteint 84,0 € HT (+10,4 % vs. YTD 03/2023). Avec une note Booking de 8,5, le Mama Shelter La Défense réalise un RevPar de 75,1 € HT, en deçà du marché mais caractérisé par un premium prix, reflétant la qualité de l'expérience client. La valeur d'expertise est stable par rapport au 4T 2023. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2024.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest - Club Med Arcs 1600 :

L'année 2023 se clôture avec un chiffre d'affaires record et historique pour le groupe Club Med atteignant 2 Mds €, en hausse de +19 % par rapport à 2022.

Les taux d'occupation sur les mois de janvier (86 %), février (92 %) et mars 2024 (82 %) sont en nette progression par rapport à 2023. Les stations en altitude ont affiché les plus fortes hausses de fréquentation et le taux de réservations des vacances de printemps ont continué d'être dynamisées grâce aux chutes de neige constatée en fin de saison hivernale.

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 est stable à 118 M€ HD. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2024.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 100 %

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

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Durant le T1 2024, le Center Parcs De Eemhof a réalisé des performances en progression par rapport au T1 2023 : le RevPAR s'est établi à 101 € HT, en hausse de +12 %, grâce à la progression conjointe du PM (+8 % à 125 € HT) et de la fréquentation (+2 pts à 64 %) par rapport au T1 2023.

Au niveau du Groupe PVCP le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 428 M€ au T2 2023/2024 (janvier-mars 2024), en augmentation de +2,4 % par rapport à la même période de l'exercice 2022/2023 : cette hausse s'explique par une hausse de +12 % des activités touristiques (notamment hébergement).

La fin du régime FII est planifiée au 1^{er} janvier 2025 selon la Loi de Finances 2024 présentée le 19/09/2023 au parlement néerlandais. Des propositions de structurations et d'actions ont été présentées lors du Conseil de Surveillance du 29/04/2024, afin d'optimiser l'impact fiscal de cette mesure. Une transformation du fonds en une SCI de droit français est envisagée.

La valeur d'expertise est stable au 31/03/2024, à 158,1 M€ HD. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/06/2024.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2024 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 100 %

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

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 15 septembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022.

Le campus Community enregistre un taux d'occupation au 1^{er} trimestre 2024 de 100 %. Le bâtiment B a fait l'objet d'une commercialisation active depuis sa livraison le 22/03/2022. La valeur locative moyenne du site est de 171 €/m² HT HC, et les franchises résiduelles non consommées au 31 mars 2024 sont d'un montant total de 160 492 €.

L'indexation du bail de Groupama intervenue en mars 2024 s'établit à +6 % sur un an.

La valeur d'expertise est stable au 31/03/2024, à 56,1 M€ HD. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2024.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2024 : 99 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2024: 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement, véhicule dans lequel la SCI Carac Perspectives Immo a pris une participation le 16 novembre 2021, détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. 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.

Au premier trimestre, les travaux du hall d'entrée, l'aménagement des espaces de service en rez-de-jardin et la rénovation du plateau du 4^{ème} étage se poursuivent. Les travaux de remplacement de façade ont commencé à compter de février 2024, pour une réception prévue au mois de décembre 2024.

Conformément au CS du 30 avril 2024, le budget Capex a été actualisé à 12,27 M€, tenant compte des aléas consommés et du remplacement de l'étanchéité, jardinières et garde-corps des terrasses louées au locataire le Point.

La valeur d'expertise est stable à 79,9 M€ HD par rapport au 31/03/2024.

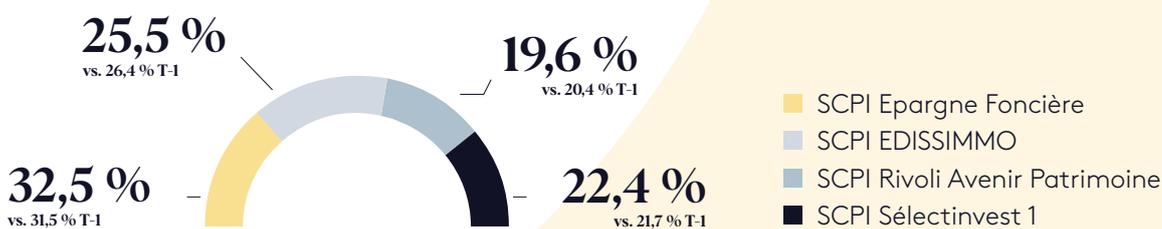
Taux d'occupation physique 1T 2024 : 66 %

Taux d'occupation financier 1T 2024 : 70 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 85 %

Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (1,2 % de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise. L'allocation de cette poche est la suivante :



SCI Atream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le véhicule a obtenu le label ISR « Best in Class » le 5 mai 2023 conformément à la stratégie de détention.

Cette labélisation 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 mars 2024, l'expert immobilier JLL a revu à la baisse la valorisation de l'actif, passant de 155,3 M€ à 121 € HD (-22 %). Cette baisse est due à la poursuite de la décompression des taux initiée en 2023, dans le sillage de la hausse des taux directeur de la BCE dans le but de ralentir l'inflation.

Taux d'occupation physique 1T 2024 : 100 %
Taux d'occupation financier 1T 2024 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 1T 2024 : 100 %

SCPI Sélectinvest 1 Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,6 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 267 actifs répartis à Paris et région parisienne (71,27 % du patrimoine), en régions (24,76 %) et en Allemagne (3,97 %).

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

Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 85,7 % au 31 mars (vs. 86,3 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre quant à lui une légère baisse à 89,2 % (vs. 90,8 %).

Le nombre de parts en attente de retraits est en augmentation et atteint 8,2 % 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 4,13 %.

Taux de distribution 1^{er} trimestre 2024 : 4,13 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 640 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,2 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 188 immeubles, principalement des bureaux (79,1 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 1^{er} trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'élevait à 89,49 % (vs. 89,78 % au 2^{ème} semestre 2023). La distribution du 1^{er} trimestre s'établit à 2,50 € par part, en baisse par rapport au 4^{ème} trimestre 2023 (2,5 €). Pour rappel, la SCPI a acté une nouvelle baisse de la valeur de sa part, passant de 268 € à 250 €, soit une baisse de -18,30 % depuis le prix de début 2023. A date, 4,42 % des parts sont en attente de retraits.

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

Taux de distribution 1^{er} trimestre 2024 : 3,27 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 250 €)

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2) Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 5,2 Mds€ et détient un portefeuille composé de 472 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 60,8 % à Paris et en région parisienne ; 30,54 % en régions) et en Europe (8,66 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

Au 1^{er} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 89,4 % (vs. 88,9 % au 4^{ème} trimestre 2023) et un taux d'occupation financier à 92,6 % (vs. 92,6 % au 4^{ème} trimestre 2023).

A date, 7,06 % des parts sont en attente de retraits. Les résultats permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 9,18 € au 1^{er} trimestre. Il s'agit du même niveau de dividende que le trimestre précédent et permet de maintenir un taux de distribution stable en 2024.

Taux de distribution 1^{er} trimestre 2024 : 4,43 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2024 de 835 €)

SCPI Edissimmo Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,4 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 191 immeubles, principalement des bureaux (70,1 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 1^{er} trimestre 2024, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 90,0 % (vs. 89,2 % au 2^{ème} semestre 2023). La distribution du 1^{er} trimestre s'établit à 2,07 € par part en en ligne avec les distributions du 1T des années précédentes.

La SCPI a acté une baisse de valeur de la part de -6,4 % suite à l'actualisation des valeurs d'expertise au 31 décembre 2023. Cette baisse est notamment liée à l'augmentation des taux et à la typologie de son patrimoine.

A date, 1,98 % des parts sont en attente de retraits. L'objectif de taux de distribution 2024 reste inchangé à 8,30 €, soit un taux de distribution supérieur à 4,06 % tenant compte de la révision à la baisse de la valeur des parts.

Taux de distribution 1^{er} trimestre 2024 : 4,06 %
(calculé sur le prix de part au 1^{er} 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 se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Les frais ont évolué à compter du 2 octobre 2023 dans le cadre du passage en « autre FIA ». Vous trouverez ci-dessous le nouveau barème de frais (HT) pour les parts A :

IMMOBILIER INDIRECT	Taux annuel max jusqu'au 02/10/2023	Taux annuel max à partir du 02/10/2023	Assiette
Commission de gestion			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,60 %	0,00 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00%	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

IMMOBILIER DIRECT

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

*Taux annualisé



Hôtel Sourceo
Saint-Paul-lès-Dax, OPCI Delta Loisirs Evasion



Villages Nature Paris
OPCI Delta Loisirs Evasion



Club Med Les Arcs Panorama
SCI Arcs Panorama Invest



Résidence MMV Tignes
SCI Résidence les Boisses



Center Parcs De Eemhof
De Eemhof Invest BV



Immeuble Positon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Be Office
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Mérignac
SCI Community Invest

Autres informations

Souscriptions

Le Gérant peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux(2) mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 du nombre total de parts émises par la société.

Profil de risque

Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le support en unités de compte Carac Perspectives Immo n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

La société présente les risques suivants :

- risque de perte en capital ;
- risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers ;
- risque de gestion discrétionnaire ;
- risque lié au recours à l'endettement.

Performance

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus par celui-ci provenant des actifs détenus. La progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus. Il est rappelé que la valeur liquidative de la SCI Carac Perspectives Immo peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de la SCI Carac Perspectives Immo.

Capitalisation des bénéfices

La société n'a versé aucun dividende sur la période. Pour rappel, conformément à l'Article 28.2 des Statuts de la Société, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.

Avertissements

Les opérations de souscription, rachat, ou revente du support ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès d'Atream. Il est rappelé par ailleurs, que la performance passée ne préjuge pas de la performance future, et que la valeur d'un investissement sur le support peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés comme les revenus qui y sont attachés. Exclusivement accessible en support d'unités de compte. Ce support, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable, ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumis à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Contrat

La SCI Carac Perspectives Immo est accessible uniquement sous forme d'unités de compte conçues pour les contrats d'épargne ou d'assurance vie et plus particulièrement au travers du contrat Carac Profiléo. Elle s'adresse donc à des investisseurs professionnels et notamment à des compagnies d'assurance.

Conflits d'intérêts

La SC peut investir dans des véhicules gérés par Atream.

Atream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SC détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP.

Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.





Atream
L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org