



SC Carac
Perspectives Immo ISR

N°2025/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2025 au 31 mars 2025

Valable du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 2025



Madame, Monsieur,

Le premier trimestre 2025 ouvre l'année avec des résultats encourageants. Le volume d'investissement sur le marché immobilier d'entreprise (3,9 Mds€) augmente ainsi de 21 % comparé au premier trimestre de l'exercice précédent. Ce volume reste néanmoins sensiblement inférieur à la moyenne des cinq dernières années (5,9 Mds€). Il est par ailleurs porté par trois transactions majeures représentant 36 % du volume total. Avec 1,4 Mds€ d'investissements réalisés sur le trimestre, le bureau représente 36 % des volumes investis et enregistre une augmentation de ces transactions de 50 % sur un an. La situation est néanmoins contrastée à l'échelle de la France, le marché du bureau parisien, tiré par quelques transactions de plus de 100 M€, ayant été plus dynamique comparé au marché des régions.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de marché particulier. D'un côté, la Banque Centrale Européenne a procédé à une nouvelle baisse des taux directeurs de 25 points de base en avril 2025, poursuivant l'assouplissement de la politique monétaire alors que l'inflation poursuit son ralentissement sur les derniers trimestres. De l'autre, les tensions géopolitiques et commerciales rendent le marché peu lisible pour les investisseurs et renforcent l'incertitude, notamment sur les marchés obligataires et actions.

Dans ce contexte, la SC Carac Perspectives Immo ISR a vu sa valeur liquidative s'apprécier de 0,60 % au 1^{er} trimestre 2025 (contre 0,53 % au 1T2024), grâce à des fondamentaux immobiliers toujours robustes avec un taux d'occupation physique consolidé de 96 %.

La collecte de la SC Carac Perspectives Immo ISR revient en territoire positif en ce début d'année, avec 30 K€ collectés, pour une poche de liquidité à 18 % de l'ANR par transparence au 31/03/2025 (au-delà des 10 % minimum statutaires).

Les équipes Aream 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

Banque Centrale Européenne –
Communiqué de presse du 17 avril 2025.
BNPP Real Estate : Review – Marché de
l'investissement France T1 2025.

Aream
L'énergie d'entreprendre

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

Gestion

Au cours du premier trimestre 2025, Carac Perspectives Immo ISR a retrouvé une collecte nette positive avec 30 K€ collectés, traduisant le retour de la confiance des épargnants pour les produits immobiliers en ce début d’année.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d’occupation financier de 97,7 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi qu’en termes de diversification de son patrimoine immobilier (typologie d’actifs et emplacements géographiques) investi à 88 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et à 11 % 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 99,4 % au 31 mars 2025, pour un taux d’occupation financier de 96,8 % sur la même période.

Le niveau d’activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,16 € par part au titre du premier trimestre 2025, soit un taux de distribution annualisé de 4,21 %.

Arbitrage :

1. Local commercial à Blagnac

La promesse de vente signée le 29 novembre 2024 concernant la surface vacante de l’actif de commerce situé à Blagnac a été réitérée le 7 mars 2025. La vente a été réalisée pour un montant de 105 K€ hors droits, correspondant à un prix de 1 667 €/m².

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 31/03/2025

Capital social	144 383 308,31 €
Actif net ajusté	396 579 924,83 €
Nombre de parts	2 888 712,463
Dernière valeur liquidative (27/03/2025)	137,286 €
Valeur de souscription	137,286 €
Poche Carac Perspectives Immo	75,1 %
Poche multigestion	1,0 %
Poche co-investissements	9,7 %
Liquidités et autres actifs	14,2 % (18,2 % par transparence)

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 0,60 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR au 1T 2025 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 maintenus proches des 100 % (96 % pour le TOP et 96 % pour le TOF).

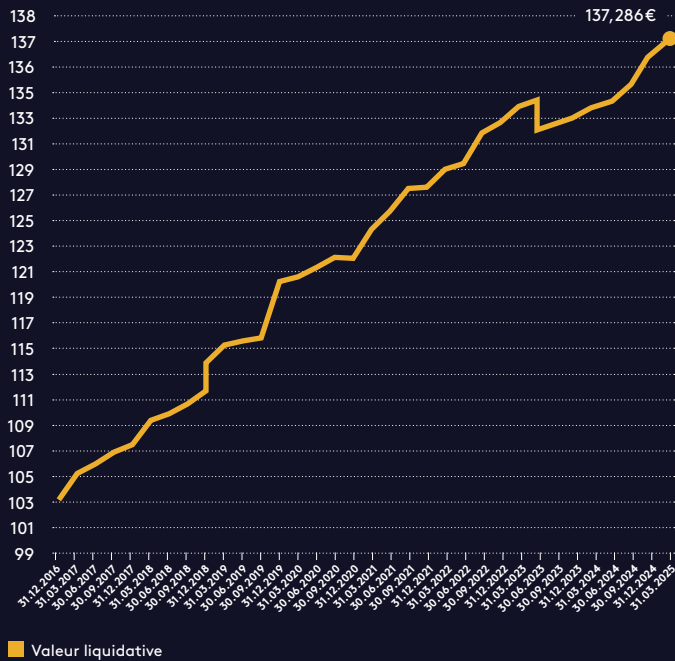
Il est rappelé que la valeur liquidative de la SC Carac Perspectives Immo ISR peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, ses investissements et l’évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la 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	YTD
3,08 %	3,41 %	3,43 %	4,73 %	5,26 %	4,02 %	4,01 %	1,13 %	2,62 %	0,60 %

VALEUR LIQUIDATIVE au 27/03/2025

Performance du support*	
3 mois	+0,60 %
6 mois	+1,40 %
1 an	+2,69 %
3 ans	+8,13 %
5 ans	+15,34 %
Création	+37,29 %

*La valeur de la part de l’unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +0,60 % au cours du 1T 2025 et s’établit à 137,286 € au 31 mars 2025.

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

Valeur liquidative publiée au 31 mars 2025

Date de valeur liquidative	31/12/2024	31/03/2025
Immobilisations	342 367 843 €	342 728 016 €
(+) Écart de réévaluation	16 039 719 €	16 334 161 €
= Actif immobilisé	358 407 562 €	359 062 177 €
Créances d'exploitation	88 911 €	50 697 €
(+) Créances diverses	3 986 287 €	3 852 194 €
(+) Disponibilités	51 917 912 €	55 322 118 €
= Actif circulant	55 993 110 €	59 225 010 €
Dettes financières	5 483 755 €	5 485 092 €
(+) Dettes d'exploitation	691 023 €	700 879 €
(+) Dettes diverses	536 787 €	932 646 €
= Dettes	6 711 564 €	7 118 617 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	-14 153 564 €	-14 588 644,84 €
ACTIF NET	393 535 544 €	396 579 925 €
Nombre de parts existantes	2 883 720	2 888 712
Valeur liquidative finale	136,468 €	137,286 €

Composition de l'Actif Immobilier au 31 mars 2025

Allocation du portefeuille	Actifs 31/12/2024	Allocation 31/12/2024	Actifs 31/03/2025	Allocation 31/03/2025
Poche Carac Perspectives Immo	310 614 594 €	87,34 %	312 158 825 €	75,07 %
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	58,06 %	206 489 038 €	57,91 %
SCI Immo Sport	23 893 €	0,01 %	24 589 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 282 298 €	2,33 %	8 288 420 €	2,32 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	14 763 486 €	4,15 %	15 065 123 €	4,22 %
OPCI Delta Loisirs Evasion	81 055 880 €	22,79 %	82 291 655 €	23,08 %
Poche multigestion	4 889 016 €	1,37 %	4 178 514 €	1,17%
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	958 953 €	0,27 %	874 573 €	0,25 %
SCPI Edissimmo	1 246 277 €	0,35 %	1 122 309 €	0,31 %
SCPI Sélectinvest 1	1 095 000 €	0,31 %	906 806 €	0,25 %
SCPI Epargne Foncière	1 588 786 €	0,45 %	1 274 826 €	0,36 %
Co-investissement	40 120 698 €	11,28 %	40 240 677 €	11,29 %
SCI Winlit	8 060 278 €	2,27 %	7 980 679 €	2,24 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 983 762 €	1,68 %	6 090 309 €	1,71 %
De Eemhof BV	5 342 032 €	1,50 %	5 380 852 €	1,51 %
SCI Community Invest	7 349 847 €	2,07 %	7 511 680 €	2,11 %
SCI Canopée Investissement	8 856 050 €	2,49 %	8 668 776 €	2,43 %
SCI Aream Garden Invest	4 528 730 €	1,27 %	4 608 380 €	1,29 %
TOTAL	355 624 309 €	100 %	356 578 016 €	100 %

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. A l'heure où nous écrivons ces lignes, une offre a été acceptée pour la vente du Decathlon détenu au sein de la SCPI Carac Perspectives Immo. Nous vous tiendrons informés du déroulement de cette cession.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 31/03/2025 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	75,1 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	49,7 %	
dont CBI Les Patios D	2,0 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,6 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	19,8 %	
Poche multigestion	1,0 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	9,7 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	14,2 %⁽¹⁾	Minimum 10 %⁽²⁾
TOTAL	100 %	

(1) 18,2 % en tenant compte des liquidités de la SCPI Carac par transparence.

(2) Minimum de liquidités porté à 10 % depuis juillet 2021.

Liquidités et autres actifs

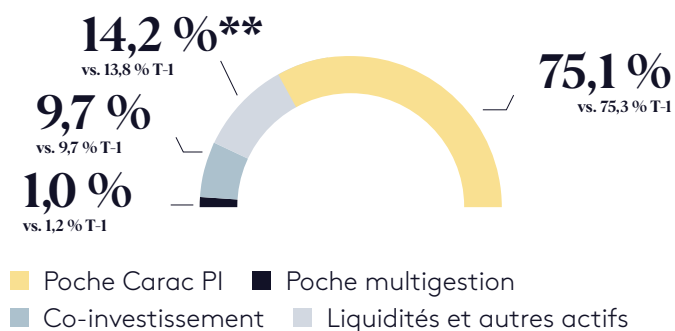
- La société détient au 31 mars 2025 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 14,2 % de son actif brut (18,2 % en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des 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^{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 2025, la poche de liquidités atteint 75,8 M€ par transparence. Elle est rémunérée entre 2,3 et 3,6 % en majorité sur des comptes à terme verts qui financent des projets durables, ou bien à l'€STER diminué de 30 bps. Cette poche de liquidités a vocation à être maintenue à un niveau de 15 % de l'actif brut de la société pour le moment.

Endettement

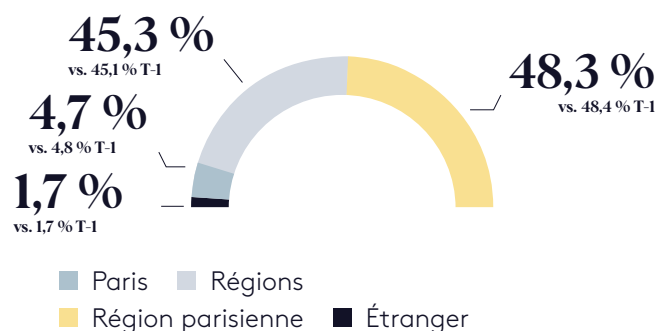
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 31 mars 2025, 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 :
 - 12,3 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
 - 54,7 % pour la poche Co-Investissements.
- Taux d'endettement moyen indirect au 31 mars 2025 : 19,8 %.

Allocation de l'actif au 31 mars 2025

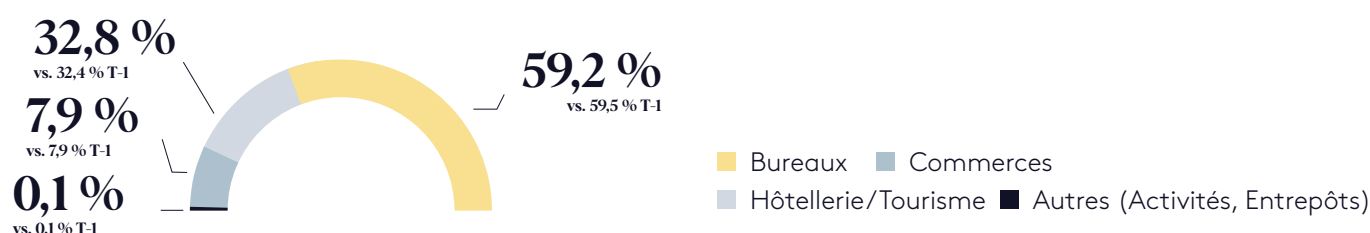
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.
**18,2 % de liquidités en transparence

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (75,1 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 49,7 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,0 %), la Résidence MMV à Tignes (3,6 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (19,8 %).

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 m² 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 et un accord devrait être signé au 2T 2025.

Le taux de recouvrement des loyers au 1^{er} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 5,7 ans.

Taux d'occupation physique T1 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier T1 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T1 2025: 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 mars 2025, 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 96,8 %.

La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,1 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,0 années.

La SCPI a arbitré un local commercial vacant à Blagnac le 7 mars 2025. La vente a été réalisée pour un montant de 105 K€ hors droits, correspondant à un prix de 1 667 €/m², et permet d'atteindre un taux d'occupation physique de l'actif de 100 %.

Taux de distribution T1 2025 annualisé : 4,21 %
Taux d'occupation physique T1 2025 : 96,7 %
Taux d'occupation financier T1 2025 : 96,8 %
Taux de recouvrement locatif T1 2025: 99,4 %

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. La livraison de cette tranche de cottage est prévue au 2T 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 T1 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier T1 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T1 2025 : 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 mars 2025, 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, 82,6% des surfaces sont louées à l'issue du 1T 2025 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 31/03/2025.

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.

Au T1 2025, l'hôtel a réalisé un CA total de 3 212 K€ HT, représentant une légère hausse de +0,2 % vs. n-1. Le réalisé au T1 2025 est en retrait de -30 % (soit -3 207 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant établi à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense.

Le Mama Shelter La Défense maintient sa position différenciante avec un RevPAR de 87,3 € HT, supérieur à celui du marché milieu de gamme de la petite couronne (+23,9 %) et de La Défense (+6,6 %), tout en restant en deçà du marché haut de gamme de la petite couronne (-13,6 %). Sur le premier trimestre, ce RevPAR est soutenu par un prix moyen de 148,4 € HT (+17,3 % au-dessus du marché milieu de gamme de la Défense) et un taux d'occupation de 58,8 % en ligne avec le marché. Ces résultats traduisent une solide performance, portée par un concept lifestyle attractif.

La valeur d'expertise est stable à 71,3 M€. La prochaine actualisation aura lieu le 30/06/2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs 1600 :

Le taux d'occupation moyen des établissements hôteliers en station de montagne sur l'ensemble des vacances d'hiver 2025 s'est établi à 83 %, un niveau stable par rapport à 2024.

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). Le RevPAR de 544,5 € HT/chambre incluant toutes les prestations (vs. 499,3 € en 2023) confirme une nouvelle fois le positionnement haut de gamme du village des Arcs Panorama et de l'expérience client Club Med à la montagne. Par ailleurs, la part du CA composée des réservations hors place (en avance) a augmenté de +5 % entre 2023 et 2024.

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs est stable à 122,4 M€ au 31 mars 2025. La prochaine expertise aura lieu le 30 juin 2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Au terme du 1^{er} trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Center Parcs De Eemhof s'élève à 9,9 M€ HT, en baisse (-4,4 %) par rapport au 1T civil 2024. Le taux d'occupation s'élève à 64,8 % contre 67,5 % au 1T 2024, tandis que le prix moyen s'élève à 147 € HT, en légère baisse de -1 % (-2 €) par rapport au 1T 2024. Le RevPar moyen s'établit à 95,3 € HT. Depuis le début de l'exercice (01/10/2024), le chiffre d'affaires du parc, environ 22 M€, est stable par rapport à la même période en 2023-2024 grâce à un bon début d'exercice et aux CA restauration et CA loisirs qui sont eux en augmentation de +3 % au 1T 2025 (vs. 1T 2024).

La valeur d'expertise reste stable au 31/03/2025, à 158,7 M€. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/06/2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 100 %

SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR, 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.

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.

A compter du 1^{er} avril 2025, les franchises restantes à courir représentent 0,5 mois pour Groupama sur le 2^{ème} lot du RDC (moins d'1 % du loyer annuel 2025).

La valeur d'expertise au 31 mars 2025 reste stable à 51,5 M€ HD. La prochaine expertise aura lieu le 30/06/2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 1T 2025 : 99 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR.

Au premier trimestre 2025, les travaux Bailleur se sont poursuivis, intensément sur les mois de janvier et février, puis allant décroissant sur le mois de mars. La réception des travaux, avec réserves, a été prononcée le 31 mars 2025. Les mois d'avril et de mai seront consacrés à la levée des réserves. La valeur d'expertise au 31/03/2025 est stable à 81 M€. La prochaine expertise aura lieu au 30/06/2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 62 %

Taux d'occupation financier 1T 2025 : 56 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 98 %

SCI Aream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

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.

La valeur d'expertise est stable au 31/03/2025, à 120,4 m€. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/09/2025.

Taux d'occupation physique 1T 2025 : 93 %

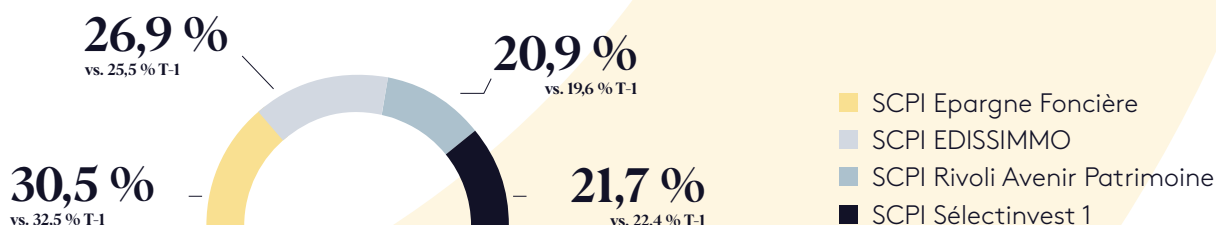
Taux d'occupation financier 1T 2025 : 94 %

Taux de recouvrement locatif 1T 2025 : 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 (1,0 % 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 1,3 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 248 actifs répartis à Paris et région parisienne (72,0 % du patrimoine), en régions (24,6 %) et en Allemagne (3,4%).

Le bilan commercial est légèrement positif ce trimestre avec des locations supérieures aux libérations, résorbant 979 m² de surfaces vacantes.

Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 87,9 % au 31 mars (vs. 87,7 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en hausse à 89,9 % vs. 89,8 %.

Le nombre de parts en attente de retraits est en diminution à 5,4 % du total des parts de la SCPI (vs. 6,0 % au trimestre précédent). La valeur des parts a été dévaluée de -17,2 % au 1^{er} 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 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,23 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 530 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 182 immeubles, principalement des bureaux (79,3 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe.

Au 1^{er} trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'élevait à 87,7 % (vs. 87,5 % au 4^{ème} trimestre 2024).

La distribution du 1^{er} trimestre s'établit à 2,50 € par part, en baisse par rapport au 4^{ème} trimestre 2024.

Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 250 € à 228 € le 31 mars, soit une baisse de -8,8 %.

A date, 4,9 % des parts sont en attente de retraits (vs. 4,9 % au 4T 2024).

Taux de distribution 2024 : 3,89 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,00 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 250 €)

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 4,2 Mds€ et détient un portefeuille composé de 460 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59,9 % à Paris et en région parisienne ; 31,8 % en régions) et en Europe (8,3 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni, l'Irlande et les Pays-Bas.

Au 1^{er} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 88,3 % (vs. 88,3 % au 4^{ème} trimestre 2024) et un taux d'occupation financier à 91,4 % (vs. 92,2 % au 4^{ème} trimestre 2024).

A date, 6,1 % des parts sont en attente de retraits (vs. 6,2 % au 4T 2024).

La part a été dévaluée de -19,8 % au 1^{er} 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 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,66 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 670 €)

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 185 immeubles, principalement des bureaux (70,4 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe.

Au 1^{er} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 88,1 % (vs. 88,6 % au 4^{ème} trimestre 2024).

La distribution du 1^{er} trimestre s'établit à 2,07 € par part en en ligne avec les distributions du 1T des années précédentes.

Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 191 € à 172 € le 31 mars, soit une baisse de -9,9 %.

A date, 2,7 % des parts sont en attente de retraits (vs. 2,4 % au trimestre précédent).

Taux de distribution 2024 : 4,56 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,06 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2025 de 191 €)

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.

	Taux annuel maximum	Taux annuel appliqué	Assiette
IMMOBILIER INDIRECT			
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 %	0,40 %	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

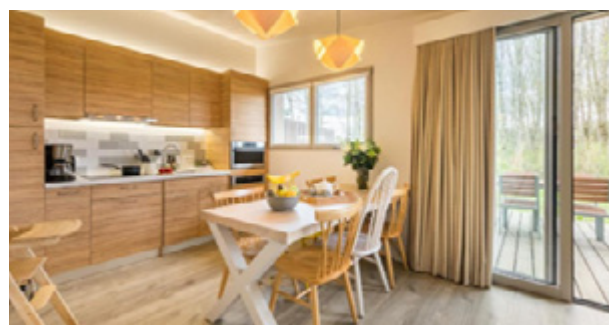
IMMOBILIER DIRECT

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



Bureaux Community - Mérignac
SCI Community



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.



Aream
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@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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