



SC Carac
Perspectives Immo ISR

N°2025/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 2025

Valable du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025



Madame, Monsieur,

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Aream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Aream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Aream, en collaboration avec le Conseil d'Administration, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Aream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Aream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Aream

Aream

L'énergie d'entreprendre



Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2025 s'inscrit dans la lignée du premier avec un volume d'investissement immobilier de 2,9 Mds d'euros portant le volume semestriel à 6,8 Mds d'euros. Bien qu'inférieur à la moyenne quinquennale (10 Mds €), ce résultat est encourageant dans un contexte économique et géopolitique encore incertain. Le deuxième trimestre confirme, par ailleurs, les dynamiques amorcées en ce début d'année. Le marché de l'investissement est ainsi tiré par le marché des bureaux (36 % du volume investi au S1), et plus particulièrement d'Ile-de-France. Ce dernier est néanmoins toujours marqué par une importante dichotomie entre le marché parisien, notamment le QCA, dont le taux prime tend à se compresser et atteint 3,90 % en juin 2025 et la périphérie, dont le dynamisme est plus mesuré. Le volume d'investissement du premier semestre 2025 est également porté par plusieurs transactions supérieures à 100 M€ (43 % des transactions) sur des actifs de bureaux, commerces, logistiques mais également une transaction en hôtellerie.

A travers sa participation dans la SCPI Carac Perspectives Immo, la SC Carac Perspectives Immo ISR devrait tirer profit de ce contexte de marché : une promesse a été signée fin juillet dans le cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux en région. Cette acquisition permettra de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade cédé en décembre 2024, tout en maintenant la poche de liquidités au-delà de 15 %.

Dans ce contexte, la SC CARAC Perspectives Immo ISR maintient sa performance avec une progression de sa valeur liquidative de +0,61 % sur le second trimestre (vs. +0,60 % au 1T), soit +1,21 % depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette performance est portée par de solides fondamentaux immobiliers avec un taux d'occupation physique du patrimoine supérieur à 96,8 %.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées pour maintenir les performances de la SC CARAC Perspectives Immo ISR.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Atream

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



Crédits photos : Patrick Sordollet, Gettyimages, Atream.

Gestion

Au cours du second trimestre 2025, Carac Perspectives Immo ISR a de nouveau une collecte nette positive avec 367 K€ collectés, traduisant le retour de la confiance des épargnants pour les produits immobiliers en ce premier semestre.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d'occupation financier de 96,3 % 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 98,7 % au 30 juin 2025, pour un taux d'occupation financier de 96,3 % 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 second trimestre 2025 en ligne avec le premier trimestre.

Acquisitions & Arbitrages:

Une promesse a été signée fin juillet afin d'acquérir un immeuble de bureau entièrement loué situé à Lyon pour un montant AEM de 17 M€. Cette acquisition permettra à la SCPI CARAC Perspectives Immo de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade cédé en décembre 2024.

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
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 30/06/2025

Capital social	144 516 128 €
Actif net ajusté	399 500 465,30 €
Nombre de parts	2 892 269,233
Dernière valeur liquidative (26/06/2025)	138,127 €
Valeur de souscription	138,127 €
Poche Carac Perspectives Immo	74,5 %
Poche multigestion	1,0 %
Poche co-investissements	9,7 %
Liquidités et autres actifs	14,8 % (19,3 % 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

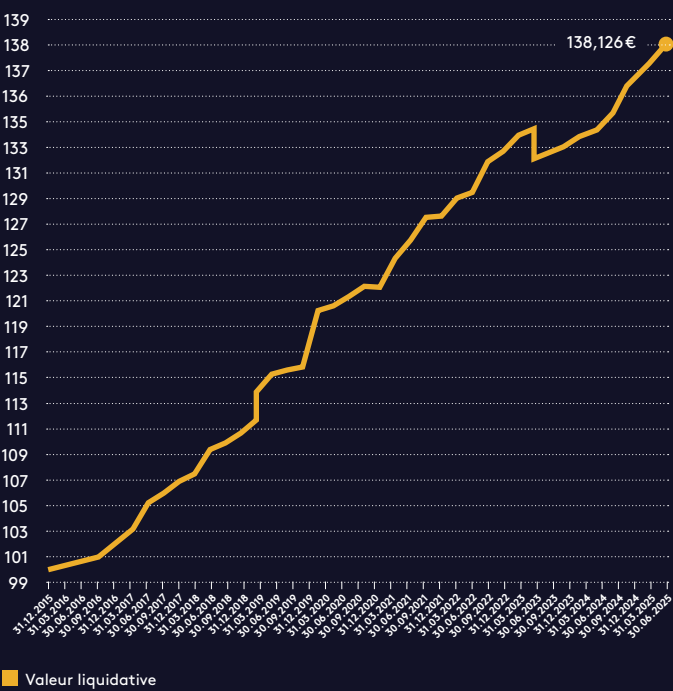
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

La performance de +0,61 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR au 2T 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 % (97 % pour le TOP et 97 % 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.

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 %	1,21 %

ECHELLE DE RISQUES

L’indicateur synthétique de risque (ISR) part de l’hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d’une impossibilité de notre part de vous payer.



VALEUR LIQUIDATIVE au 26/06/2025

Performance du support*	
3 mois	+0,61 %
6 mois	+1,21 %
1 an	+2,81 %
3 ans	+8,10 %
5 ans	+15,25 %
Création	+38,13 %

*La valeur de la part de l’unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +0,61 % au cours du 2T 2025 et s’établit à 138,126 € au 30 juin 2025.

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

Valeur liquidative publiée au 30 juin 2025

Date de valeur liquidative	31/03/2025	30/06/2025
Immobilisations	342 728 016 €	342 917 527 €
(+) Écart de réévaluation	16 334 161 €	16 357 327 €
= Actif immobilisé	359 062 177 €	359 274 855 €
Créances d'exploitation	50 697 €	35 951 €
(+) Créances diverses	3 852 194 €	4 544 175 €
(+) Disponibilités	55 322 118 €	58 300 166 €
= Actif circulant	59 225 010 €	62 880 291 €
Dettes financières	5 485 092 €	5 483 086 €
(+) Dettes d'exploitation	700 879 €	1 155 684 €
(+) Dettes diverses	932 646 €	1 002 465 €
= Dettes	7 118 617 €	7 641 235 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	-14 588 645 €	-15 013 445 €
ACTIF NET	396 579 925 €	399 500 465 €
Nombre de parts existantes	2 888 712	2 892 269,234
Valeur liquidative finale	137,286 €	138,127 €

Composition de l'Actif Immobilier au 30 juin 2025

Allocation du portefeuille	Actifs 31/03/2025	Allocation 31/03/2025	Actifs 30/06/2025	Allocation 30/06/2025
Poche Carac Perspectives Immo	312 158 825 €	75,07 %	314 641 690 €	87,48 %
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	57,91 %	206 489 038 €	57,41 %
SCI Immo Sport	24 589 €	0,01 %	24 673 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 288 420 €	2,32 %	8 288 420 €	2,30 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	15 065 123 €	4,22 %	15 069 280 €	4,19 %
OPCI Delta Loisirs Evasion	82 291 655 €	23,08 %	84 770 279 €	23,57 %
Poche multigestion	4 178 514 €	1,17 %	4 178 514 €	1,16 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	874 573 €	0,25 %	874 573 €	0,24 %
SCPI Edissimmo	1 122 309 €	0,31 %	1 122 309 €	0,31 %
SCPI Sélectinvest 1	906 806 €	0,25 %	906 806 €	0,25 %
SCPI Epargne Foncière	1 274 826 €	0,36 %	1 274 826 €	0,35 %
Co-investissement	40 240 677 €	11,29 %	40 842 927 €	11,36 %
SCI Winlit	7 980 679 €	2,24 %	8 311 351 €	2,31 %
SCI Arcs Panorama Invest	6 090 309 €	1,71 %	5 787 680 €	1,61 %
De Eemhof BV	5 380 852 €	1,51 %	5 498 560 €	1,53 %
SCI Community Invest	7 511 680 €	2,11 %	7 663 309 €	2,13 %
SCI Canopée Investissement	8 668 776 €	2,43 %	8 889 927 €	2,47 %
SCI Aream Garden Invest	4 608 380 €	1,29 %	4 692 098 €	1,30 %
TOTAL	356 578 016 €	100 %	359 663 130 €	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. Une promesse a également été signée en juillet pour l'acquisition d'un actif de bureaux à Lyon via la SCPI Carac Perspectives Immo.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30/06/2025 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	74,5 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	48,9 %	
dont CBI Les Patios D	2,0 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,6 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	20,1 %	
Poche multigestion	1,0 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	9,7 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	14,8 %⁽¹⁾	Minimum 10 %⁽²⁾
TOTAL	100 %	

(1) 19,3 % 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

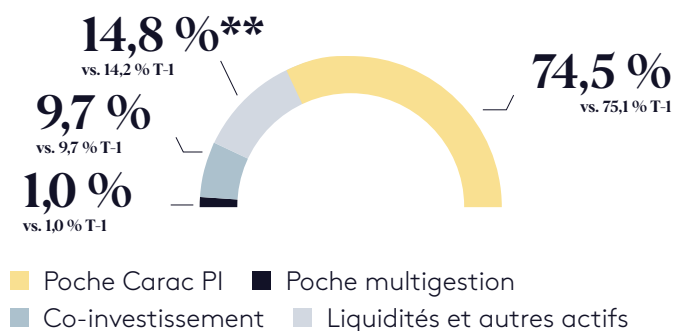
- La société détient au 30 juin 2025 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 14,8 % de son actif brut (19,3 % en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des 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 30 juin 2025, la poche de liquidités atteint 82 M€ par transparence. Elle est rémunérée entre 2,3 et 3,1 % 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

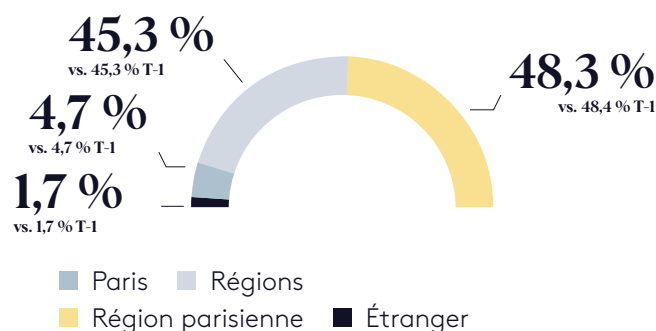
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 30 juin 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 ;
 - 54,3 % pour la poche Co-Investissements.Taux d'endettement moyen indirect au 30 juin 2025 : 19,7 %.

Allocation de l'actif au 30 juin 2025

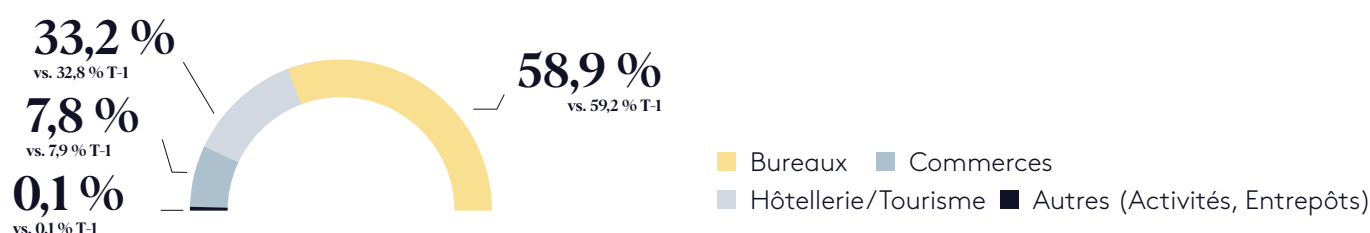
Allocation du portefeuille



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 (74,5 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 48,9 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,0 %), la Résidence MMV à Tignes (3,6 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (20,1 %). 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 2 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. Des échanges sont en cours avec ce preneur afin qu'il se maintienne sur ces surfaces à l'issue du bail au 31 août 2026.

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 3T 2025. Le taux de recouvrement des loyers au 2^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 5,5 ans.

Taux d'occupation physique T2 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T2 2025: 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 juin 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 98,7 % pour un taux d'occupation financier de 96,3 %. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 4,2 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6,2 années. La SCPI a signé une promesse fin juillet afin d'acquérir un immeuble de bureau entièrement loué situé à Lyon pour un montant AEM de 17 M€. Cette acquisition permettra de réinvestir les produits de cession de l'actif d'Arcade cédé en décembre 2024.

Taux d'occupation physique T2 2025 : 96,4 %
Taux d'occupation financier T2 2025 : 96,3 %
Taux de recouvrement locatif T2 2025: 98,7 %

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)

Poche Carac Perspectives Immo suite

pour l'une et le développement de 242 Cottages en VEFA du Village Nature pour l'autre. La livraison de cette tranche de cottages a eu lieu le 7 mai 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 T2 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2025 : 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 juin 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 2T 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 30/06/2025.

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 T2 2025, l'hôtel a réalisé un CA total de 7 138 K€ HT, représentant une légère hausse de +3,8 % vs. n-1. Le réalisé au T2 2025 est en retrait de -22,0 % (soit -2 009 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. Une stratégie de baisse du PM (-6,7 % vs. YTD 06.2024) a permis une hausse importante du TO (+12,9 points) et du RevPAR (+15,7 %) permettant au CA Hébergement une nette progression vs. YTD 06.2024 (+16,4 %). Cette hausse ne se retrouve pas au niveau de l'offre de restauration qui a eu moins de succès que l'année dernière pour atterrir à fin juin 2025 à -7,8 % vs. n-1. Cette tendance s'explique notamment par la baisse de la clientèle Mice au premier semestre et par la nouvelle segmentation (plus de groupes loisirs consommant moins au sein de l'offre restauration). La valeur d'expertise est stable à 71,4 M€ (+0,14 % vs. 31/12/2024). La prochaine actualisation aura lieu le 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 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. Concernant la saison hivernale du groupe Club Med, les 21 villages situés en montagne ont enregistré des records de volume d'affaire (+20 % vs. 2023) et de clientèle avec un nombre de visiteurs en augmentation de +10 % vs. 2023. Ainsi, sur cette même période, ce positionnement permet d'atteindre, en moyenne sur les villages montagne situés en Europe (France, Italie, Suisse), un prix moyen de 309 € (+8 % vs. 2023). La valeur d'expertise du Club Med des Arcs est en hausse à 123,0 M€ au 30 juin 2025 (+0,5 % vs. 31/12/2024). La prochaine expertise aura lieu le 31 décembre 2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2025 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Sur le second trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (491,6 M€) est en hausse de +10,1 %, notamment grâce à une augmentation du chiffre d'affaires Tourisme (+12,2 % à 472,6 M€). Sur Center Parcs De Eemhof, le RevPAR du 2T 2025 se stabilise à 141 €, soit +10 % comparé à 2024. Cette hausse s'explique par le report des vacances d'avril qui ont permis d'augmenter (i) le TO, passant de 73 % au 2T 2024 à 79,2 % au 2T 2025 et (ii) le prix moyen, passant de 175 € l'an dernier à 178 € au 2T 2025 (soit +3 €). La transformation du véhicule en SCI s'est achevée le 11 juin 2025. La valeur augmente légèrement au 30/06/2025, à 160,1 M€ (+0,9 % vs. T-1). La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 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. Au 30 juin 2025, les franchises restantes de Groupama ont été consommées. La perception des loyers est donc de 100 %. Des réflexions sur le refinancement prévu au 3T 2026 vont débiter sur le S2 2025. La valeur d'expertise au 30 juin 2025 est en augmentation à 52,3 M€ HD (+1,5 % vs. T-1). La prochaine expertise aura lieu le 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2025 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 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. La restructuration de l'actif s'est terminée le 31 mars 2025 avec la signature du PV de réception. Les réserves ont toutes été levées sur le 2^{ème} trimestre 2025. La rénovation des plateaux vacants a été lancée. Les marchés sont en cours de signature en vue d'une finalisation des travaux sur les 3T et 4T 2025. La distribution 2025 est revue à la baisse dans un contexte de marché locatif atone ne permettant pas de commercialiser les plateaux vacants aussi rapidement que prévu au BP du Pacte d'Associés (0,9 % vs. 3,7 % prévus initialement). La valeur d'expertise au 30/06/2025 est en hausse à 82,4 M€. La prochaine expertise aura lieu au 31/12/2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 62 %

Taux d'occupation financier 2T 2025 : 62 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2025 : 100 %

SCI Aream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet toujours pas de proposer de distribution à la SC Carac Perspective Immo ISR. La labellisation ISR obtenue en mai 2023 a été reconduite en 2025 à la suite de l'audit réalisé par l'AFNOR. La valeur d'expertise est stable au 30/06/2025, à 120,4 M€. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 30/09/2025.

Taux d'occupation physique 2T 2025 : 93 %

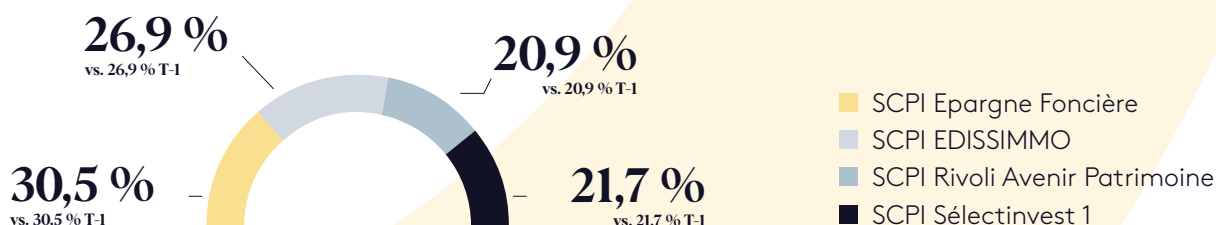
Taux d'occupation financier 2T 2025 : 93 %

Taux de recouvrement locatif 2T 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 247 actifs répartis à Paris et région parisienne (71,7 % du patrimoine), en régions (24,8 %) et en Allemagne (3,5 %). L'activité locative de ce 2^{ème} trimestre, affiche un solde négatif de 2 860 m². Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 87,3 % au 30 juin (vs. 87,9 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en baisse à 89,4 % vs. 89,9 %. Le nombre de parts en attente, en baisse ce trimestre, représente 5,1 % du total des parts de Sélectinvest 1. La valeur des parts a été dévaluée de -17,2 % au 1^{er} janvier 2025.

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 186 immeubles, principalement des bureaux (79,4 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 2^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'élevait à 87,3 % (vs. 87,7 % au 1^{er} trimestre 2025). La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,50 € par part, en stable par rapport au 1^{er} trimestre 2025. 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 1^{er} trimestre 2025).

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 446 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 2^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 88,0 % (vs. 88,3 % au 1^{er} trimestre 2025) et un taux d'occupation financier à 91,0 % (vs. 91,4 % au 1^{er} trimestre 2025). A date, 6,5 % des parts sont en attente de retraits (vs. 6,1 % au 1^{er} trimestre 2025). La part a été dévaluée de -19,8 % au 1^{er} janvier 2025.

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 183 immeubles, principalement des bureaux (70,0 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Au 2^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 87,6 % (vs. 88,1 % au 1^{er} trimestre 2025). La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,08 € par part en en ligne avec la distribution du 1^{er} trimestre. 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, 2,6 % des parts sont en attente de retraits (vs. 2,7 % 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 SC 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