

Rapport Annuel

2024



**SC Carac
Perspectives Immo ISR**

CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Société Civile à capital variable

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

814 068 755 RCS PARIS

www.atream.com



Madame, Monsieur,

Cette année 2024 marque une évolution importante pour la SC Carac Perspectives Immo qui devient SC Carac Perspectives Immo ISR à la suite de l'obtention du label ISR le 11 septembre 2024. Ce label traduit la volonté d'inscrire le patrimoine du fonds dans une démarche vertueuse à la fois sur le volet environnemental, le volet social et le volet de gouvernance qui constituent les trois piliers de ce label.

L'année 2024 a été ponctuée par de nombreuses secousses géopolitiques et d'instabilité politique, un retour de la baisse des taux directeurs de la part des Banques Centrales, et un ralentissement de l'inflation ; autant de facteurs de risques pour les marchés financiers, secoués par une crise de liquidité en ce qui concerne le marché immobilier.

Dans ce contexte adverse, la SC Carac Perspectives Immo ISR a délivré une performance de 2,62 % en 2024 (contre 1,13 % en 2023), pénalisée par la poursuite de la remontée des taux de capitalisation immobiliers qui vient mécaniquement affaiblir la valorisation du patrimoine.

Dans un marché de l'épargne immobilière toujours traversé par une crise de liquidité en 2024, le marché des UC immobilières n'est pas épargné, puisque les souscriptions nettes des retraits sont en territoire négatif à -938 M€. Dans ce contexte la SC Carac Perspectives Immo ISR a également connu un solde négatif de -9 M€ entre les souscriptions et les retraits. La liquidité de ces retraits a été assurée, notamment grâce à la poche de liquidité toujours supérieure à 15 % en cette fin d'année 2024.

L'engagement des équipes d'Aream auprès des preneurs et la qualité de ses actifs ont permis à la SC Carac Perspectives Immo d'atteindre un taux d'occupation de ses actifs détenus directement ou indirectement, supérieur à 97 %.

Les investissements et arbitrages réalisés en 2024 par la SC Carac Perspectives Immo ISR s'inscrivent en cohérence avec la volonté partagée entre la Carac et Aream, d'associer à la politique de gestion de la SC, des objectifs extra-financiers autour des critères ESG*.

Pascal Savary
Président d'Aream

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Environnement, Social et Gouvernance

Sommaire

La SC Carac Perspectives Immo ISR	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2024	.06
Le marché de l'immobilier	.07
Rapport de Gestion	.09
Compléments d'informations	.21
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.25
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	.29
Comptes annuels au 31 décembre 2024	.31
Texte des projets de Résolution	.38
Rapport extra-financier	.40



La SC Carac Perspectives Immo ISR

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	12 octobre 2015
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	200 000 000 €

La SC Carac Perspectives Immo ISR est une Société civile à capital variable soumise au droit français. Elle est gérée par la Société de Gestion de portefeuille ATREAM et exclusivement accessible en support en unité de compte. La Société ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumise à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

GÉRANT

ATREAM, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président	Pascal Savary
Directeur Général	Grégory Soppelsa

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	FORVIS MAZARS – 45 rue Kléber, 92300 Levallois Perret
-----------	---

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS – 16, Boulevard des Italiens – 75009 Paris

VALORISATEUR

DBA – 36, rue du Louvre – 75001 Paris

Objectif de gestion :

L'objectif de gestion du support Carac Perspectives Immo ISR est de dégager une performance brute (avant frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier diversifié sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et de risque de perte en capital.

Le portefeuille de la Société est majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés. Le patrimoine immobilier peut être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), instruments financiers émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière.

Une poche de liquidité cible est également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en actifs liquides au-delà des 10 % cible. La performance de la Société pourrait en être affectée.

Stratégie d'investissement :

La stratégie immobilière de la Société Carac Perspectives Immo ISR consiste à investir principalement au travers de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Un double objectif est recherché : investir sur des marchés et immeubles susceptibles de dégager un potentiel de rendement et une valorisation sur la durée totale de placement recommandée.

La Société Carac Perspectives Immo pourra, en outre, investir dans d'autres sociétés immobilières répondant aux mêmes objectifs.

La mise en œuvre de cette stratégie suivra plusieurs étapes qui peuvent être décrites de la manière suivante :

- Encours inférieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes (taille des immeubles) situées principalement dans de grandes métropoles régionales françaises, dans le secteur des commerces, sélectionnées pour leur source potentielle de rendement attractif. Cette phase correspond à la volonté de mutualiser rapidement l'exposition immobilière de la société par le nombre d'actifs gérés ;
- Encours supérieur à 50 millions d'euros : investissements sur des unités moyennes ou plus importantes, sur le marché francilien et dans le secteur des bureaux, notamment.

Par la suite, la Société pourra également diversifier son portefeuille immobilier sur d'autres secteurs d'investissement du marché immobilier en Europe.

Stratégie de capitalisation des bénéfices :

Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, 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. La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.

Chiffres clés au 31 décembre 2024

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté	393 535 544,08 €
Valeur liquidative au 28.12.2023	136,468 €
Valeur de souscription au 29.12.2023	136,468 €
Nombre de parts	2 887 446
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	56 298
Capital social	144 370 911 €
Capitalisation	337 352 535,00 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	75,28 % 310 656 662 €
Poche multigestion	1,18 % 4 889 016 €
Poche co-investissement	9,77 % 40 303 813 €
Liquidités et autres actifs	13,77 % 56 815 196 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	380 818 122 €
Résultat	10 396 424 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (26.09.2024 – 26.12.2024)	0,80 %
6 mois (27.06.2024 – 26.12.2024)	1,58 %
1 an (28.12.2023 – 26.12.2024)	2,62 %
Création (depuis le 12.10.2015)	36,47 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Le niveau d'investissement immobilier s'est stabilisé en 2024 par rapport à l'an dernier à l'échelle française avec 12,1 milliards d'euros investis en France (-2 % sur un an). Les volumes sont répartis d'une façon sans précédent : le secteur industriel et logistique représente la plus grande partie (41 %), celui du bureau continue de perdre en part de marché (39 %), et le commerce s'élève à hauteur de 20 %. Le nombre de transactions a baissé de 12 % par rapport à 2023, mais le volume moyen par opération a quant à lui légèrement augmenté, à 25 millions d'euros (+11 % par rapport à l'année dernière).

BUREAUX

Les volumes investis en bureaux poursuivent leur tendance à la baisse en 2024 avec 4,7 milliards d'euros, accentuant une dynamique observée depuis 2021. Cette diminution se traduit non seulement par une réduction de la part des bureaux dans l'immobilier banalisé (seulement 39 %), mais également par une baisse des prix. Étant donné que le secteur des bureaux représente traditionnellement une composante majoritaire du marché de l'investissement immobilier, cette évolution a un impact significatif sur l'ensemble du marché.

On notera tout de même certaines transactions qui ont marqué le marché cette année comme l'acquisition du

L'Île-de-France continue d'afficher une tendance plus négative avec 5,4 milliards d'euros investis en Île-de-France, soit -23 % sur un an, en grande partie en bureau (62 %). On observe cette année davantage d'investissements en régions (55 %) qu'en Île-de-France (45 % vs. 57 % l'an dernier). Cette nouvelle configuration s'explique en grande partie par le dynamisme historique des actifs industriels et logistiques qui représentent 57 % des volumes investis en régions.

121 boulevard Haussmann par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER auprès de LAZARD GROUP, celle de l'immeuble « Les Ateliers Gaîté » par SWISS LIFE AM et NORGES BANK IM auprès d'UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ou encore la transaction du portefeuille Hexagone acquis par ETERNAM.

En Île-de-France, le marché de l'investissement en bureaux demeure polarisé. La capitale continue de concentrer la majorité de l'activité avec près de 2,7 milliards d'euros soit 80 % du volume investi en Île-de-France. L'attractivité du QCA a notamment permis de voir des transactions se négocier sur des bases de taux autour de 4 % et donc d'acter une légère compression des taux en fin d'année.

COMMERCES

Cette année, le marché de l'investissement en commerces a connu une reprise encourageante, caractérisée par un sentiment positif et un couple rendement-risque attractif. Le secteur a démontré sa résilience en surmontant plusieurs crises ces dernières années, passant du « retail bashing » à une reconnaissance de sa solidité. Malgré une baisse des volumes (2,4 milliards soit -19 % sur un an), la demande reste soutenue, notamment grâce à une volonté de diversification des investisseurs cherchant notamment à réduire leur exposition aux bureaux. Parmi les transactions importantes cette année, on retiendra notamment l'acquisition des boutiques de l'« Hôtel Mandarin Oriental »

par BLACKSTONE et celle du centre commercial « O'Parinor » acquis par SOFIDY et KLEPIERRE auprès d'HAMMERSON.

On observe le retour d'acteurs clés, tels que les institutionnels français et les fonds d'investissement nationaux et internationaux, signalant un consensus sur l'attrait du commerce. L'intérêt se porte sur toutes les typologies, y compris le high street. La stabilisation du taux prime à 4,35 % et le retour de la liquidité sur tous les segments laissent présager un possible manque de produits d'ici 2025, marquant une transition vers un marché sous-offreur après des années d'offre abondante.

Source : JLL

INDUSTRIEL & LOGISTIQUE

En 2024, le marché de l'investissement industriel et logistique représente un volume significatif (5 milliards d'euros, +68 % sur un an), en lien avec une augmentation des transactions et une stabilité des prix. La France se positionne aujourd'hui comme l'un des marchés les plus dynamiques d'Europe dans ce secteur qui capte des volumes d'investissements soutenus. Certains deals ont particulièrement contribué à cette croissance sur le marché comme l'acquisition par ARES MANAGEMENT CORPORATION du portefeuille « Montclair » auprès de BLACKSTONE ou encore, plus récemment, l'acquisition par WDP FRANCE de deux entrepôts auprès d'ALTAREA.

Cette fluidité du marché s'explique par la stabilité des taux immobiliers et de l'OAT française, permettant aux acteurs core+ et value add de bénéficier d'un environnement stable.

Le retour notable des investisseurs core, absents depuis 18 mois, a marqué un tournant positif, entraînant une légère compression du taux prime au 4^{ème} trimestre (de 4,90 % à 4,80 %). Ces développements s'appuient sur des fondamentaux de marché solides : un taux de vacance faible (environ 5 %), une croissance continue des loyers, bien que ralentie, et une reprise de la croissance du e-commerce, moteur traditionnel du secteur. Le retour des investisseurs core devrait se consolider, tandis que les investisseurs core+ et value add restent actifs, avec un intérêt particulier pour les bâtiments existants offrant des possibilités de réversion et nécessitant des investissements ESG importants.

Cette année a été marquée par une dichotomie marquée entre les secteurs du commerce et du bureau, qui ont très nettement séduit les investisseurs français, tandis que le segment industriel et logistique a attiré plus de capitaux étrangers, avec une prééminence notable des acteurs américains.

Source :JLL



Rapport de Gestion

SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2024, le support a enregistré une collecte nette négative de -9 M€. Ces retraits ont permis à la SC Carac Perspectives Immo ISR d'atteindre une capitalisation de 393,54 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille du support est majoritairement investi indirectement en actifs immobiliers par l'intermédiaire de SCPI, véhicules collectifs immobiliers régulés par l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que via des SCI :

- ✦ SCPI Carac Perspectives Immo, support immobilier principal ;
- ✦ SCI Immo Sport, filiale de la SCPI Carac Perspectives Immo (100 %) ;
- ✦ SCI Résidence des boisses, poche Carac perspectives immo (100 %) ;
- ✦ OPCI Delta Loisirs Evasion, poche Carac Perspectives immo (85 %) ;
- ✦ SCPI Sélectinvest 1, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Epargne Foncière, poche multigestion ;
- ✦ SCPI Edissimmo, poche multigestion ;
- ✦ SCI Winlit, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Arcs Panorama Invest, poche co-investissement ;
- ✦ De Eemhof Invest B.V., poche co-investissement ;
- ✦ SCI Community Invest, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Canopée Investissement, poche co-investissement ;
- ✦ SCI Aream Garden Invest, poche co-investissement ;

La SC Carac a également investi en direct, via un contrat de crédit-bail, le 16 juin 2021 dans un actif de bureau, Patios D.

Concernant le support principal (SCPI Carac Perspectives Immo) :

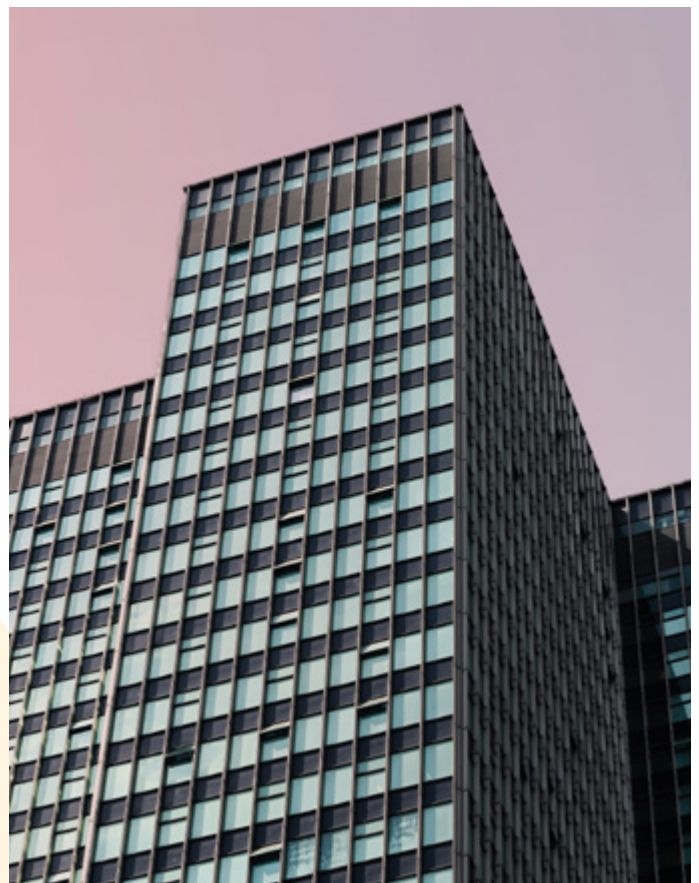
Dans un contexte économique et géopolitique incertain, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré un niveau d'investissement stable comparé à l'exercice précédent (c. 15 Mds€). Le 4^{ème} trimestre a tiré ce chiffre vers le haut avec un volume en augmentation de 22 % comparé au T4 2023.

Le marché de la collecte des SCPI est, quant à lui, en repli comparé à 2023. La collecte nette annuelle s'établit à 3,54 Mds d'euros soit une baisse de 37,6 % comparé à

l'exercice précédent. Ce volume est porté par le 4^{ème} trimestre, dont la collecte nette a augmenté de 27 % comparé au trimestre précédent, portée par la collecte brute.

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a su saisir des opportunités pour le développement de son patrimoine et ce, malgré le contexte de marché chahuté. Ainsi, un actif neuf à usage mixte situé à Gerland (Lyon) a été acquis en cours d'année via une prise de participation à hauteur de 80 % dans la SCI Gerland LR. La SCPI a également cédé en fin d'année un actif de bureau situé rue de l'Arcade. Cette cession a permis de générer une plus-value nette comptable de 1,5 M€.

Forte de son patrimoine existant, la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a maintenu ses performances en 2024. Elle a ainsi distribué un dividende de 8,79 € par part soit un taux de distribution de 4,29 %, en légère augmentation comparé à l'année précédente.



ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SCPI CARAC

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

Souscriptions de la période	9 180 720 €
Nombre de parts souscrites sur la période	44 784
Montant nominal	6 717 600 €
Prime d'émission	2 463 120 €
Nombre de retraits sur la période	0
Nombre de parts en attente de retrait	0

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 200 000 000 €,

lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

INVESTISSEMENTS DE LA PÉRIODE

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

SOCIÉTÉ	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCPI Carac Perspectives Immo	1 027 820	1 027 833	99,999 %	Contrôle
SCI Immo Sport	1	1 900	0,05 %	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 425 674	0,07 %	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	12 869 507	0,04 %	Participation
SCPI Epargne Foncière	2 057	6 220 366	0,04 %	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	17 668 425	0,04 %	Participation
SCI Winlit	5 728 800	16 500 000	34,72 %	Participation
De Eemhof Invest B.V.	3 750 001	53 385 001	7,02 %	Participation
SCI Les Arcs Panorama Invest	50 000	630 000	7,94 %	Participation
SCI Community Invest	10 000	35 000	28,57 %	Participation
SCI Canopée Investissement	65 372	367 383,00	17,80 %	Participation
SCI Astream Garden Invest	73 000	395 000	18,48 %	Participation
SCI Résidence des Boisses	149 999	150 000	99,99 %	Contrôle
OPCI Delta Loisirs Evasion	720 171,45	847 260,53	85,00 %	Contrôle

Il est précisé que la SCPI Carac Perspectives Immo détient 99,95 % des parts de la SCI Immo Sport et le solde est détenu par la SC Carac Perspectives Immo ISR.

PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ✦ Continuité de l'exploitation,
- ✦ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ✦ Indépendance des exercices,
- ✦ Régularité, sincérité,
- ✦ Prudence.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un total bilan qui s'élève à 388 289 930 € et un bénéfice comptable de 10 396 424 €.

Les produits des titres de participation de la Société s'élèvent à 14 411 638 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI & SCI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2023
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	11 195 239 €
SCI Immo Sport	23.12.2015	288 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01.04.2016	56 079 €
SCPI Sélectinvest 1	01.01.2016	0 €
SCPI Epargne Foncière	01.01.17 & 01.02.17	154 242 €* [*]
SCPI Edissimmo	01.03.2017	73 453 €
SCI Winlit	08.10.2018	359 566 €
DE EEMHOF B.V.	03.12.2019	236 622 €
SCI Arcs Panorama Inv	03.10.2019	310 000 €
SCI Canopée	15.11.2021	287 728 €
SCI Aream Garden Invest	17.12.2021	0 €
SCI Community Invest	09.09.2021	557 143 €
OPCI Delta Loisirs Evasion	20.11.2023	1 181 279 €
TOTAL		14 411 639 €

Les charges correspondent uniquement aux charges de gestion.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes, au titre des trois précédents exercices.

*Montant des produits de participation des SCPI Sélectinvest 1 et Epargne Foncière

PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2024

Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier	Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	4,8 %	Bureaux	59,6 %
Région parisienne	48,4 %	Hôtellerie et tourisme	32,4 %
Régions	45,1 %	Autres (activités, entrepôts)	0,1 %
Etranger	1,7 %	Commerces	7,9 %

ALLOCATION ACTIF		CIBLE	MONTANT
Poche Carac Perspectives Immo	75,28 %	Minimum 60 %	310 656 662 €
SCPI Carac Perspectives Immo	50,04 %		206 489 038 €
SCI Immo Sport	0,01 %		23 893 €
Patio D	2,01 %		8 282 298 €
SCI Tignes	3,58 %		14 763 486 €
OPCI Delta Loisirs Evasion	19,65 %		81 097 947 €
Poche multigestion	1,18 %	Entre 0 % et 20 %	4 889 016 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	0,23 %		958 953 €
SCPI Edissimmo	0,30 %		1 246 277 €
SCPI Sélectinvest 1	0,27 %		1 095 000 €
SCPI Epargne Foncière	0,39 %		1 588 786 €
Co-investissement	9,77 %	Entre 0 % et 20 %	40 303 813 €
SCI Winlit	1,95 %		8 060 278 €
SCI Arcs Panorama Invest	1,45 %		5 983 762 €
De Eemhof Invest BV	1,29 %		5 342 032 €
SCI Community Invest	1,78 %		7 349 847 €
SCI Canopée Investissement	2,19 %		9 039 164 €
SCI Aream Garden Invest	1,10 %		4 528 730 €
Liquidités et autres actifs	13,77 %	10 %	56 815 196 €
Liquidités	12,92 %		53 30 4 309 €
Autres actifs	0,85 %		3 510 888 €
TOTAL	100,00 %		412 664 687 €

La poche de liquidité de 16,10 %* au 31 décembre 2024, supérieure à la cible de 15 % min.

*Inclus les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo.

Poche Carac Perspectives Immo :

La poche Carac Perspectives Immo (75,28 % de l'actif total) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo, l'acquisition de la SCI Résidence des Boisses ainsi que l'OPCI Delta Loisirs Evasion et au contrat de crédit-bail détenu en direct (Patio D). La stratégie

d'investissement de la SCPI Carac Perspectives Immo repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprises (bureaux, commerces, activités...etc.) localisés en France (Paris / Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

Le patrimoine Carac Perspectives Immo (SCPI Carac Perspectives Immo) :

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France

(58,4 %) et les régions (41,6 %) et, entre bureaux (86,7 %) et locaux commerciaux de centre-ville (13,3 %) bénéficiant d'emplacements de premier ordre.

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Localisation	Typologie	Surface (en m²)	Date d'acquisition	Quote-part	Valeur d'acquisition	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise
Saint-Michel	16 Grande Rue Saint Michel 31400 Toulouse	Régions	Commerces	558	23.12.2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 200 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	421	23.12.2015	100,00 %	660 000 €	60 098 €	870 000 €
Agence Charenton-le-Pont	144 Rue de Paris 94220 Charenton-le-Pont	Île-de-France	Commerces	174	27.07.2016	100,00 %	1 042 460 €	104 240 €	1 050 000 €
Agence Levallois-Perret	26 Rue de Villiers 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	379	27.07.2016	100,00 %	2 576 813 €	247 672 €	2 910 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27.07.2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 030 000 €
Agence Paris	5 Rue de la Pompe 75016 Paris	Paris	Commerces	578	27.07.2016	100,00 %	5 715 517 €	541 261 €	6 600 000 €
Agence Rueil-Malmaison	10 Boulevard du Marechal Foch 92500 Rueil-Malmaison	Île-de-France	Commerces	236	27.07.2016	100,00 %	1 205 798 €	119 506 €	1 360 000 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 586	22.03.2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	9 320 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Ascq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 533	19.06.2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 900 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 241	04.02.2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	7 940 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 473	31.08.2020	100,00 %	30 650 000 €	3 126 997 €	26 600 000 €
Be Office	4/12 avenue de Joinville 94130 Nogent-sur-Marne	Île-de-France	Bureaux	5 972	07.12.2020	100,00 %	32 400 000 €	1 388 431 €	33 000 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22.07.2022	100,00 %	12 900 000 €	565 000 €	29 100 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				29 397			134 432 380 €	8 099 603 €	127 880 000 €
SCI IMMO SPORT DÉCATHLON	2 boulevard d'Arcole 31000 Toulouse	Régions	Commerces	3 804	23.12.2015	99,95 %	8 305 157 €	357 100 €	9 750 000 €
SCI IMMO SPORT RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19.07.2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	12 000 000 €
SCI IMMO SPORT MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 900	06.12.2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €	7 500 000 €
SCI IMMO SPORT LES PATIOS	23 bis rue Danjou, 86-88 rue Thiers et 77-77 bis rue Marcel Dassault 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	3 738	28.11.2019	99,99 %	22 800 000 €	1 980 159 €	25 450 000 €
SCI GERLAND - LE LOU	Stade Gerland 69007 Lyon	Régions	Bureaux	4 220	13.05.2024	80,00 %	14 000 000 €	283 316 €	13 328 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				17 184			60 553 157 €	4 472 481 €	67 888 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				46 581			194 985 537 €	12 572 084 €	195 768 000 €

À fin 2024, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 195 768 000 € hors droits.

Situation locative :

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation physique de la SCPI Carac Perspectives Immo, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 96,1 % à fin 2024 (vs. 99,4 % à fin 2023).

Le taux d'occupation financier global 2024 est en baisse à 97,7 % (vs. 99,4 % à fin 2023), tenant compte des valeurs locatives de marché appliquées aux locaux vacants.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est défini par l'ASPIM et correspond au loyer facturé (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants.

Poche co-investissement :

Au 31 décembre 2024, la poche co-investissements (9,77 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers tertiaires situés en France (5,07 % de l'actif total), touristiques situés en France (3,40 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,29 % de l'actif total) et exploités par des enseignes leaders sur leur marché : Mama Shelter (hôtellerie urbaine lifestyle – SCI WINLIT), Club Med (leader mondial des clubs de vacances tout compris haut de gamme – SCI Arcs Panorama Invest) et Center Parcs (leader européen du tourisme de proximité – De Eemhof Invest B.V.).

SCI Winlit – Mama Shelter La Défense :

Pour rappel : en décembre 2018, Carac perspectives Immo ISR a souscrit un engagement de 10 M€ (34,72 % de l'engagement total et du capital de la SCI Winlit) aux côtés d'un pool d'investisseurs de premier rang réunis par Atream. La SCI Winlit a acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA) un ensemble immobilier, composé d'un bâtiment (R+14) à usage d'hôtel, de 211 chambres totalisant une surface de plancher d'environ 9 727 m² et 58 places de parking localisé au 10 rue Jean Jaurès à Puteaux (Hauts de Seine).

La livraison et l'ouverture au public ont eu lieu le 3 mars 2022. L'immeuble est exploité en hôtel de catégorie 3 étoiles sous enseigne Mama Shelter dans le cadre d'un bail commercial

d'une durée initiale ferme de 12 ans. Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 75 M€.

En 2024, l'hôtel a réalisé un CA total de 14 808 K€ HT, représentant une hausse de +2,9 % vs. l'année 2023. Le réalisé 2024 est en retrait de -16 % (soit -2 905 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense. Avec une note Booking de 8,4 le Mama Shelter La Défense réalise un RevPar de 99,4 € HT sur l'année 2024, légèrement en deçà du marché de la Défense, mais caractérisé par un premium Prix, reflétant la qualité du concept et de l'expérience client. La valeur d'expertise est en légère hausse par rapport au 30.09.2024, à 71,3 M€ vs. 70,85 M€.

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs Panorama :

Pour rappel : au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo ISR a souscrit un engagement d'investissement de 5 M€ (7,94 % de l'engagement total et du capital de la SCI Arcs Panorama Invest) dans les murs du Club Med les Arcs Panorama au travers d'un club deal institutionnel. Le Club Med Les Arcs Panorama est un complexe hôtelier 4 & 5 Tridents, livré en décembre 2018 et développant 622 chambres (1 430 lits) dont 426 dédiées aux vacanciers (1 050 lits). Il s'agit d'un actif au cœur de la stratégie de développement du Groupe Club Med : un ensemble neuf intégrant les infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » localisé aux Arcs, station des Alpes de référence (Paradiski, deuxième domaine skiable de France) et bénéficiant d'une double saisonnalité été-hiver.

Un bail commercial a été conclu avec Club Med pour une durée initiale ferme de 12 ans (échéance 2030).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève à 116 M€.

Les performances du Club Med des Arcs Panorama au 31 décembre 2024 suivent la tendance positive de l'année 2023. Le prix moyen continue de progresser et s'établit à 294,8 €/nuitée/chambre (vs. 273,1 € à fin 2023), de même que le taux d'occupation qui augmente légèrement en s'établissant à 80,7 % (vs. 77,2 % à fin 2023). La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 31 décembre 2024 atteint 122,4 M€ HD (+3,2 M€ vs. 30.09.24).

De Eemhof Invest B.V. – Center Parcs Domaine de Eemhof :

Pour rappel : au cours du 4^{ème} trimestre 2019, Carac Perspectives Immo ISR a également investi 5 M€ (7,02 % de l'engagement total et du capital de la société De Eemhof Invest) dans les murs du Center Parcs Domaine de Eemhof au travers d'un club deal institutionnel. Le Center Parcs Domaine de Eemhof est un village vacances classé « 5 birdies », bénéficiant d'un emplacement d'exception au bord du lac Eemmeer et d'une zone de chalandise dense à proximité d'Amsterdam. Le périmètre de l'opération est composé de 340 cottages (sur 651 au total), d'un hôtel de 50 chambres et des infrastructures récréatives (Aqua Mundo). Ce village de vacances bénéficie de 40 années d'exploitation et intègre des infrastructures à destination de la clientèle « loisirs » et « affaires » tout en proposant de nombreuses activités (sports nautiques, tennis, équitation, vélo, randonnée...) été comme hiver.

Un bail commercial a été conclu avec le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour une durée initiale ferme de 15 ans (échéance 2034).

Le budget d'investissement total de l'opération s'élève 173 M€, dont 27,4 M€ affectés à un programme de travaux de rénovation du parc visant notamment à repositionner les hébergements avec une offre plus haut de gamme et mieux adaptée à la demande.

Au terme du 4^{ème} trimestre civil 2024, le chiffre d'affaires du Center Parcs De Eemhof s'élève à 12,0 M€ HT, en augmentation (+4,0 %) par rapport au T4 civil 2023 avec un prix moyen de 182 € HT, en progression de +15,9 % (+25 €) par rapport au T4 2023 partiellement compensé par un taux d'occupation à 66 % contre 74 % au T4 2023, permettant un RevPAR moyen de 120 € HT (+4,3 % vs. 2023), reflétant l'attractivité de l'expérience Center Parcs. La valeur d'expertise progresse au 31.12.2024, à 158,7 M€ HD vs. 158,6 K€ au 30.09.24.

SCI Canopée Investissement :

La SC Carac Perspectives Immo ISR a pris une participation le 16 novembre 2021 dans les murs de l'actif de bureaux Canopée (acquis le 5 janvier 2022) via la SCI Canopée Investissement pour un montant total de 9 740 330 € (soit 17,79 % de l'engagement total et du capital de la SCI Canopée Investissement) au travers d'un club deal institutionnel.

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. Le label a été obtenu le 5 mai 2023.

La valeur d'expertise au 31.12.2024 a évolué à la hausse de 1,4 % par rapport au 31.12.2023 pour s'établir à 81 M€.

SCI Community Invest :

La SC Carac Perspectives Immo ISR a pris une participation le 15 septembre 2021 dans les murs de l'actif de bureaux #Community via la SCI Community Invest pour un montant total de 6 373 000 € (soit 28,57 % de l'engagement total et du capital de la SCI Community Invest) au travers d'un club deal institutionnel. L'actif a été inauguré le 15 avril 2022.

L'immeuble bénéficie du label HQE – Haute Qualité Environnemental avec un objectif de classement SFDR (Sustainable Finance Disclosure) de 9 soit la meilleure note selon le Règlement européen (UE) 2019/2088.

Il dispose également des certifications BREEAM, RT 2012 -30 % Wired Score & Biodiversity avec un objectif de neutralité carbone dans le cadre des accords de Paris.

La superficie totale de l'immeuble est de 15 234,50 m². Au 31.12.2024 l'actif à un taux d'occupation de 100 % ainsi que de recouvrement du loyer

SCI Aream Garden Invest :

Le 17 décembre 2021 la SC Carac Perspectives Immo ISR a acquis une Part Sociale d'une valeur de 10 €. A sa création, le capital social de la SCI Aream Garden Invest s'élève à 20 €. Le 23 décembre 2021, son capital a été augmenté d'une somme de 3 619 980 €, par décisions unanimes des associés. Ainsi, le capital social de la filiale Garden Invest est porté à 3 620 000 € au 31 décembre 2021. La participation de la SC Carac Perspectives Immo représente 1 200 000 euros (hors prime d'émission), soit 33,15 % de l'engagement total de la SCI Aream Garden Invest au 31 décembre.

Ce véhicule au travers de la SCI Urban Garden est devenu, en date du 29 mars 2022 détenteur d'un bail à construction de 99 ans, ayant pour objet un immeuble de bureau à Lyon L'actif est situé dans le quartier de Gerland, l'une des principales zones tertiaires de la Métropole Lyonnaise. Livré en mai 2021, l'actif offre une surface utile de 28 124 m².



Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie de détention d'actifs de dernière génération avec d'excellentes performances environnementales, et offrant un rendement sécurisé. L'immeuble propose en effet de nombreux services aux utilisateurs (restaurant cafétéria, espaces de coworking, fitness, conciergerie...). Il bénéficie en outre de plusieurs labels et certifications : Breeam Excellent, RT 2012, Biodiversity Performant, R2S Niveau 1 et Osmoz. Enfin, l'actif est modulable grâce à une construction permettant une divisibilité horizontale et verticale du site.

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

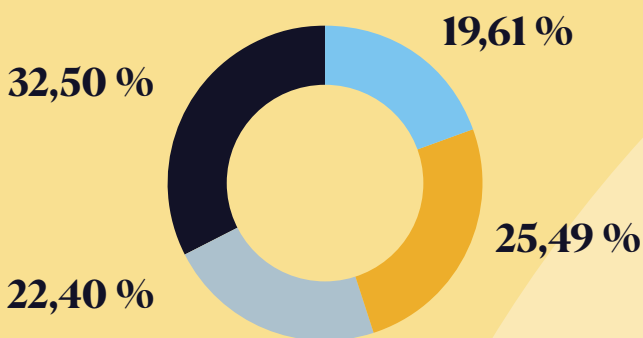
Cette labélisation traduit les qualités de l'immeuble ainsi que la démarche du gérant. Loué à 100 % à des locataires de renom, l'immeuble dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 31 décembre 2024, la société de gestion retient une valorisation de l'actif de 120,4 M€ HD stable par rapport au 30 septembre 2024. Pour rappel l'actif a connu une baisse de -13,4 % depuis le 31 décembre 2023 due à la poursuite de la décompression des taux. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31.03.2025. Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet pas pour le moment de proposer de distribution à la SC Carac Perspective Immo ISR.

Poche multigestion :

La poche multigestion (1,18 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2024, l'allocation de cette poche est la suivante :



- SCPI Rivoli Avenir Patrimoine
- SCPI Edissimo
- SCPI Sélectinvest 1
- SCPI Epargne Foncière

SCPI Sélectinvest :

Acquisition : décembre 2015.

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,55 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (71 % du patrimoine) et en province (24,8 %) et en Allemagne (3,42 %).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015.

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 3,2 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 183 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (79,5 %).

SCPI Eurofoncière 2 :

Acquisition : novembre 2016 (fusion rétroactive au 01.01.2021 dans Epargne Foncière).

Epargne Foncière totalise une capitalisation de 5,2 Mds€ investis principalement en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (62 %) et en province (31,8 %).

Pour rappel, la SCPI Eurofoncière 2 a fusionné avec la SCPI Epargne Foncière le 15 janvier 2021 afin de renforcer la dynamique commerciale d'Eurofoncière 2 et de mutualiser davantage de risque locatif en s'appuyant sur un patrimoine élargi et diversifié.

SCPI Edissimo :

Acquisition : novembre 2016.

Edissimo totalise une capitalisation de 3,4 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 186 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (70,8 %).

Poche immobilière :

Patios D :

Le 16 juin 2021 la SC Carac Perspective Immo ISR a acquis le contrat de crédit-bail pour un montant de 6 074 404 € portant l'actif des Patios D à Boulogne-Billancourt et dont la valeur immobilière s'élève à 16,6 M€.

Au sein d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, l'immeuble développe 2 186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par le locataire ASTEK dans le cadre d'un bail de sous-location jusqu'au 14.07.2025. Il y a domicilié son siège social. Dans le cadre du décret tertiaire, cette acquisition prévoit un programme de rénovation ambitieux à hauteur de 2,3 M€ hors taxes.

Le crédit-bail a une durée résiduelle de 4 ans et s'achève en 2028. A l'occasion de la levée d'option du crédit-bail, à l'issue du contrat ou de façon anticipée, l'actif pourra être apporté à la SCPI Carac Perspectives Immo.

Liquidités et autres actifs :

La Société détient, au 31 décembre 2024, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 17,0 % de son actif brut (en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.

Pour rappel, le minimum statutaire de la poche de liquidités est de 10 % de l'actif mais elle est maintenue au-delà de 15 % à ce jour compte tenu du contexte de liquidité évoqué précédemment.

PERFORMANCE

Rappel de la méthode de valorisation :

Le principe de valorisation du support Carac Perspectives Immo ISR repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché. Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base de règles d'évaluation définies ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
 - à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
 - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
 - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
 - à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la Société de Gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la Société et l'égalité des souscripteurs.



Performance au 27 décembre 2024 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo ISR s'est appréciée de +2,62 % sur l'exercice 2024, et s'établit à 136,468 € au 27 décembre 2024.

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 SCPI investies. La linéarité de la progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus.

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois	+0,80 %
6 mois	+1,58 %
1 an	+2,62 %
3 ans	+7,94 %
Création (le 12.10.2015)	+36,47 %

Expert immobilier :

Dans le cadre de l'évaluation des actifs détenus par la Société, la SC Carac Perspectives Immo ISR a mandaté l'expert immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation France afin de procéder à une évaluation du patrimoine détenu directement et indirectement par la SCPI Carac Perspectives Immo. Cet expert procède à une actualisation semestrielle, au 30 juin de chaque année, selon les mêmes dispositions que celles réalisées pour l'évaluation annuelle des actifs de la SCPI.

En cas de besoin, la Société pourra mandater l'expert pour une actualisation mensuelle en cas de vente « rapide » ou « forcée » : il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre) imposant une cession dans un délai inférieur à 6 mois.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

ENDETTEMENT

La Société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur brute de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

Au 31 décembre 2024, la société a un d'endettement direct de 5 200 000 € dans le cadre d'un financement corporate.

Concernant les participations détenues par la société, il faut noter les ratios d'endettement bancaires moyens suivants :

- ✦ 12,18 % pour la poche Carac Perspectives Immo, (suite à la mise en place d'un financement hypothécaire de 15 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Botany » et d'un financement hypothécaire de 4 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Be Office »)
- ✦ 23,10 % pour la poche Multigestion
- ✦ 54,18 % pour la poche Co-Investissements

FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

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. Ces frais sont détaillés comme suit :

Droit d'entrée non acquis à la Société	Néant
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant
Droit de rachat acquis à la Société	Néant
Frais de gestion	• 0,55 % HT maximum de l'actif immobilier réévalué • 1,00 % HT maximum de la valeur de la poche de liquidité
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.
Frais de gestion indirects	La Société investit de manière indirecte, principalement dans la SCPI Carac Perspectives Immo dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % à 14 % des recettes locatives.

Frais de gestion et commissions d'investissements du support :

Pour rappel, 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 :

	Frais de la période en %	Taux annuel max jusqu'au 01.10.2023	Taux annuel max à partir du 02.10.2023	Taux annuel appliqué à partir du 02.10.2023	Assiette
IMMOBILIER INDIRECT					
COMMISSION DE GESTION					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,05 %	0,05 %	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	0,50 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,10 %	0,10 %	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
COMMISSION D'INVESTISSEMENT ET DE CESSIION					
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,15 %	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession
IMMOBILIER DIRECT					
COMMISSION DE GESTION					
Actifs Immobiliers Directs	0,00 %	0,50 %	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs immobiliers
COMMISSION D'INVESTISSEMENT ET DE CESSIION					
Actifs Immobiliers Directs	0,00 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	Valeur des actifs immobiliers

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

En 2025, Carac Perspectives Immo ISR poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support enregistrera.

ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Crise Russie/Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Société de Gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. À l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.



Compléments d'informations

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SC Carac Perspectives Immo ISR à la clôture du dernier exercice.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	3	-				11	-	-				-
Montant total des factures concernées	-3 555	-	-	65	7 768	7 833	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	0%	0 %	0 %	0 %	0 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0 €						0 €					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus					

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription au support Carac Perspectives Immo ISR doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Carac Perspectives Immo ISR peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat/arbitrage (désinvestissement) sur le support Carac Perspectives Immo ISR s'opèrent à cours inconnu.

✦ Valeur de souscription = valeur liquidative

✦ Valeur de rachat = valeur liquidative

PROFIL DE RISQUE

Ce support en unités de compte est majoritairement exposé au secteur immobilier professionnel (détention directe ou indirecte d'immeubles de bureaux, commerces, locaux d'activités...). Il présente deux risques essentiels : un risque lié à l'absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Les principaux risques associés à ce support sont décrits ci-après.

Durée de placement recommandée :

La durée de placement recommandée par le Gérant est de 8 ans minimum, notamment au regard :

- ✦ du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...) ;
- ✦ des frais et droits acquittés par la société à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, taxes foncières, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

Indicateur de risque :

Se référer au paragraphe « Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ? » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

Principaux risques associés :

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 ISR n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

Risque de perte en capital :

De ce fait, le(s) versement(s) initialement affecté(s) au support, nets de tout frais, ne pourrai(en)t n'être restitué(s) que partiellement.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers :

Les investissements réalisés par la Société Carac Perspectives Immo ISR seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La Société Carac Perspectives Immo ISR pourra, par exemple, être amenée à supporter les effets du départ d'un locataire ou de plusieurs locataires, de renégociations de loyer ou



encore de défaillances de locataires, conduisant de manière générale à une baisse des revenus locatifs et par conséquent une baisse de la performance du support. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société Carac Perspectives Immo ISR.

Risque de gestion discrétionnaire :

La performance de la Société Carac Perspectives Immo ISR dépend de l'allocation d'actifs et de la sélection des investissements par le Gérant. Il existe un risque que la Société Carac Perspectives Immo ISR n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus

performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au recours à l'endettement :

Les fluctuations sur les marchés immobiliers peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement est donc susceptible d'augmenter le risque de perte en capital.

DISPOSITIFS DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La situation du FIA n'appelle pas d'observations.

La gestion de la SC est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, ATREAM a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Un nouveau RCCI a rejoint Aream le 3 juillet 2023.

Ce dernier a la charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par ATREAM. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'ATREAM afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- Identification des risques inhérents à l'activité,
- Séparation effective des fonctions des collaborateurs,

- Optimisation de la sécurité des opérations,
- Couverture globale des procédures opérationnelles,
- Suivi et contrôle des délégataires.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Le contrôle de premier niveau est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Les contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion s'est engagé à respecter le code de déontologie d'Aream et celui de l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'ATREAM exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques

couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

RÉMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49,08 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Aream	49,08	5 156 451,00	433 000,00	5 589 451,00
Cadres supérieures et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	12,00	2 638 676,00	235 000,00	2 873 676,00

Politique et pratiques de rémunération :

Conformément aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »), Aream a établi une politique de rémunération dont l'objectif est de favoriser une gestion saine et efficace du risque, et qui n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque des véhicules gérés.

Elle est également conçue de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts et à prévenir les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt de ses clients.

Cette politique tient compte des exigences organisationnelles et opérationnelles générales d'Aream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Aream a mis en place un comité des rémunérations.





Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CARAC PERSPECTIVES ISR

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

CARAC PERSPECTIVES ISR

Société Civile Immobilière au capital variable
RCS Paris 814 068 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société CARAC PERSPECTIVES ISR,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CARAC PERSPECTIVES ISR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pas pu être mis à la disposition des actionnaires dans les délais légaux, du fait de la réception tardive des documents nécessaires à son émission.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « Immobilisation financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul

des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Le paragraphe « Immobilisations corporelles et incorporelles » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les modalités d'évaluation et de dépréciation du droit au bail. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation du droit au bail retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux

normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 20 juin 2025

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
 31DBACFD9D2D4AC...
 Anton LISSORGUES
 Associé



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CARAC PERSPECTIVES ISR

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

CARAC PERSPECTIVES ISR

Société Civile Immobilière au capital variable
RCS Paris 814 068 755

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société CARAC PERSPECTIVES ISR,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce .

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 20 juin 2025

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACF09D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2024

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	6 125 504	6 239 824
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	325 259 251	317 079 013
Participations	325 054 181	316 873 943
Autres immobilisations financières	205 070	205 070
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	331 384 755	323 318 837
ACTIF CIRCULANT		
Clients et comptes rattachés	-323 831	79 863
Créances diverses	3 487 518	704 860
Disponibilités	53 304 309	61 306 672
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	56 467 996	62 091 395
COMPTES DE REGULARISATION		
Charges constatées d'avance (III)	0	0
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	387 852 751	385 410 231

BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31.12.2024	31.12.2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	144 370 911	147 380 899
Prime d'émission	192 981 624	198 119 101
Réserves	0	0
Réserve légale	0	0
Report à nouveau	33 069 162	27 208 686
Résultat de l'exercice précédent en attente d'affectation	0	0
Résultat de l'exercice	10 396 424	5 860 476
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	380 818 122	378 569 162
DETTES		
Dettes financières	5 473 540	5 473 540
Dettes d'exploitation	1 137 803	1 072 489
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 072 489	1 072 489
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	830 832	295 040
TOTAL DETTES (II)	7 034 630	6 841 069
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance (III)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	387 852 751	385 410 231

COMPTE DE RESULTAT

ACTIF (EN €)	31.12.2024	31.12.2023
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 193 339	1 126 830
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	3 677 740	2 599 721
Autres achats et charges externes	3 449 803	2 363 702
Impôts, taxes et versements assimilés	113 544	121 692
Dotations aux amortissements et dépréciations	0	0
Sur immobilisations : Dotations aux amortissements	114 320	114 320
Dépréciations	0	0
Autres charges	6	6
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 2 484 401	-1 472 891
PRODUITS FINANCIERS (III)	17 180 100	13 812 419
Revenus des tires de participation	15 272 590	11 161 062
Revenus des créances rattachées à des participations	1 757 803	2 651 358
Reprise provisions pour risques et charges financiers	149 707	0
CHARGES FINANCIERES (IV)	100 769	65 049
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	4 052 866	6 378 283
Intérêts et charges assimilées	246 408	100 769
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	12 880 825	9 021 275
PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)	0	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	0	0
BENEFICE OU PERTE	10 396 424	5 860 473

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le total bilan s'élève à 388 289 930 € et le bénéfice comptable est de 10 396 424 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Les notes et les tableaux présentés ci-dessus font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a procédé à l'acquisition de parts supplémentaires dans la SCPI Carac Perspectives Immo.



ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Crise Russie/Ukraine :

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît

à ce jour limité. À l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales :

Les comptes annuels de l'exercice au 31.12.2024 sont établis en conformité avec les dispositions du code du Commerce (article L123-12 à L128-28) et conformément aux dispositions du Règlement 2014-03 de l'autorité des normes comptables (ANC) et règlements subséquents lorsqu'ils sont applicables.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

L'immobilisation incorporelle étant un droit au bail, celle-ci a fait l'objet d'une ventilation par composant. Des amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Gros Oeuvre : 48 ans
- Clos et couvert : 8 ans
- Lots techniques : 8 ans
- Aménagements : 7 ans

L'actif sous-jacent fait l'objet d'une évaluation annuelle par une valorisation externe. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable du droit au bail augmentée du coût de l'option de rachat.

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont constituées de titres de participation évalués à leur coût d'acquisition.

Lors de souscriptions à des parts de SCPI, les éventuelles rétrocessions de commissions de souscription perçues par la Société sont enregistrées en diminution du coût d'acquisition de ces parts.

À la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de leur valeur d'utilité, estimée notamment par référence aux valeurs suivantes :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % ;
- pour les OPCI, à leur dernière valeur liquidative, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés ;

...



- pour les autres parts de sociétés immobilières, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la quote-part d'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

En cas de moins-value latente, une dépréciation est comptabilisée à hauteur de la perte de valeur estimée par la gérance, en tenant compte de l'horizon de détention des parts, du contexte de marché, etc.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les titres de sociétés immobilières détenues pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

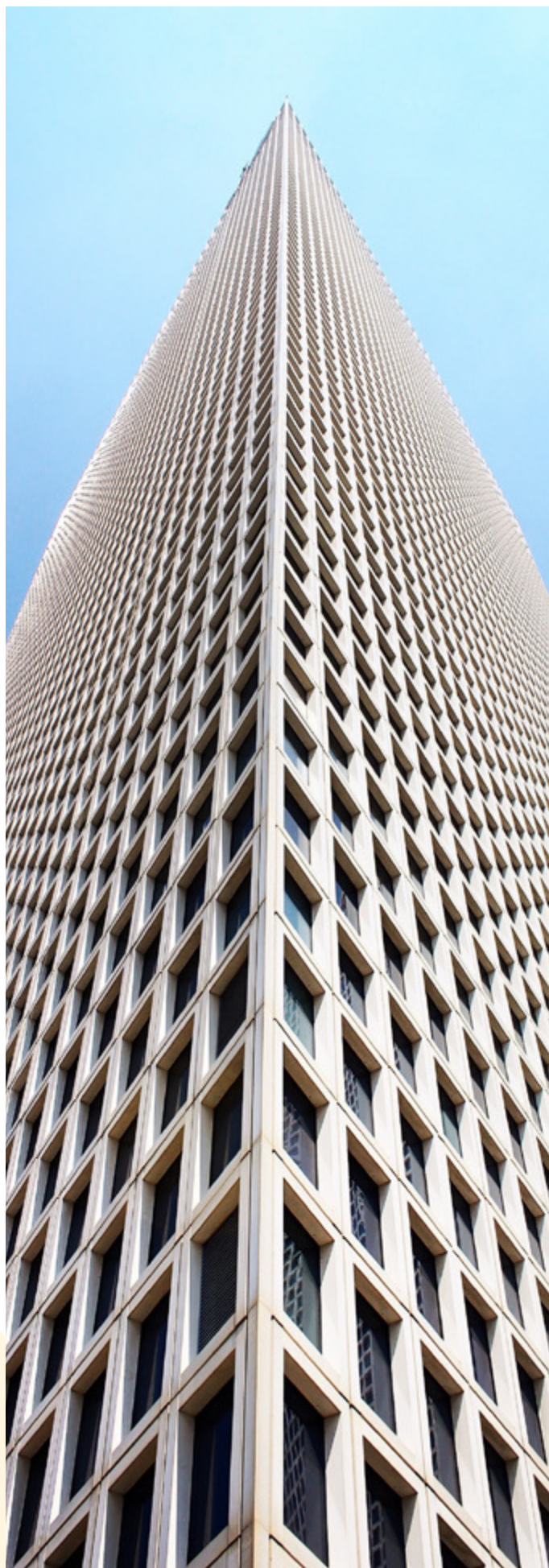
Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Disponibilités :

La trésorerie de la SC est constituée d'un montant disponible figurant en dépôt sur des comptes ouverts auprès de la Caisse d'Épargne et de la Banque Palatine. Les liquidités sont évaluées pour leur valeur nominale.

Provisions :

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.



ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	En fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	6 534 517	-	-	-	6 534 517
Frais de constitution	6 534 517	-	-	-	6 534 517
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	324 519 114	12 083 398	-	-	336 602 512
Participations et autres titres de participation	324 314 044	12 083 398	-	-	336 397 442
Prêts et autres immobilisations financières	205 070	-	-	-	205 070
TOTAUX	331 053 631	12 083 398	-	-	343 137 028

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	180 372	114 320	-	-	-	294 693
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 061 819	-	-	6 378 283	-	7 440 101
Participations et autres titres de participation	-	-	-	-	-	-
TOTAUX	1 242 191	114 320	-	6 378 283	-	7 734 794

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Montant
SCI Community Invest	2 650 153
SCI Astream Garden Invest	2 771 270
SCI Winlit	2 140 654
SCPI Edissimo	353 678
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	157 037
SCI Résidence des Boisses	2 386 188
SCI Canopée Investissement	884 280
TOTAUX	11 343 261

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital est détenu à hauteur de 99,99 % par la société Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, le solde (soit 1 part) par la société ATREAM.

Le capital de la SC Carac Perspectives Immo ISR, prime d'émission incluse, s'élève à 337 352 535,00 € (le capital social se compose de 2 887 586 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28.06.2024

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Capital social	147 380 899	-	2 814 970	5 816 723	144 370 911
Prime d'émission	198 119 101	-	4 775 171	9 920 883	192 981 624
Report à nouveau	27 208 686	5 860 476	5 860 476	-	33 069 162
Résultat de l'exercice	5 860 476	-5 860 476	10 396 434	5 860 476	10 396 424
TOTAUX	315 708 686	-	23 847 041	21 598 082	380 818 122

ÉTAT DES DETTES

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 7 471 808 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

EN (€)	Montant brut	Echéance à moins d'un an	Echéance à plus d'un an	Echéance à plus de 5 ans
Emprunt obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit dont :	-	-	-	-
À 1 an au maximum à l'origine	-	-	-	-
À plus de 1 an à l'origine	5 228 678	28 678	5 200 000	-
Emprunt et dettes financières divers	258 341	-	-	258 341
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	717 008	717 008	-	-
Dettes fiscales et sociales	8 450	8 450	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	1 259 331	1 259 331	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	7 471 808	2 013 467	5 200 000	258 341

CHARGES À PAYER

EN (€)	Montant
Fournisseurs : factures non parvenues	711 875
Intérêts courus	28 678
TOTAL	740 553

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier correspond aux revenus versés par les filiales détenues et aux dotations et reprises de dépréciation des titres de participation.

PARTIES LIÉES

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

AUTRES INFORMATIONS

Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 53 304 309 €.

Charges et produits constatés d'avance :

Néant.

Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

Engagement hors-bilan :

Crédit-bail : Au 31 décembre 2024, le capital restant dû s'élève à 6 746 243,56 euros.

Engagements reçus : La SC CARAC PI ISR à un engagement hors bilan concernant le rachat des actions détenues par la MAIF dans l'OPCI Delta Loisirs Evasion pour un montant estimatif de 11 343 971 € au 31.12.2024

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élèvent à 13 419,55 € HT.



Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2025

A titre ordinaire :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce,
- Constatation et arrêt du montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice,
- Approbation de la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice,
- Pouvoir pour formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2025

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels et quitus

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, décident d'approuver les comptes de cet exercice tels qu'ils ont présentés et qui font ressortir un bénéfice comptable de 10 396 424 €. Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Les Associés constatent que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les Associés donnent quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat

Les Associés décident d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 10 396 424 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 43 465 586 €. Ils prennent acte que, conformément à l'article 28.2 des statuts de la Société, ce montant sera incorporé au capital social par décision de la Gérance.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les Associés prennent acte qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de Commerce

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes, prennent acte qu'aucune convention visée à l'article L.612-5 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIÈME DÉCISION

Constatation et arrêt du montant du capital social

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, les Associés constatent et arrêtent le montant du capital social de la Société existant au 31 décembre 2024 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 144 370 911 €.

CINQUIÈME DÉCISION

Approbation de la valeur liquidative

Les Associés approuvent la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir 136.468 € par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoir pour les formalités

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet de procéder aux formalités légales et notamment au dépôt au greffe des statuts suite à leur refonte.

Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Société de Gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Atream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de 50 collaborateurs, Atream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du *Private Equity*. La force d'Atream réside dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs.

Atream est un acteur engagé en matière de développement durable et d'Investissement responsable. Cet engagement se traduit notamment par l'adhésion de la Société aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations Unies depuis 2021 et par la participation de la Société dans des nombreux organismes de la Place dédiés aux thématiques ESG tels que l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Dans le cadre de son ambition 2023 – 2025 définit dans sa Politique RSE – ESG, Atream s'est donné les objectifs suivants : (i) proposer des solutions d'investissement responsable alignées avec les attentes des parties prenantes, (ii) identifier et maîtriser les risques extra-financier pouvant affecter la création de valeur, (iii) sélectionner les projets exemplaires en matière ESG pour créer un cercle vertueux. Atream matérialise sa politique RSE, en faveur de son engagement environnemental et social, au travers de différentes initiatives :

- Sur le volet environnemental : Atream œuvre à la valorisation de ses déchets au-delà de la réglementation en vigueur grâce au partenariat avec Les Joyeux recycleurs, tout en promouvant la réinsertion professionnelle au travers de l'Association ARES (Association pour la réinsertion économique et sociale) ;
- Sur le volet social : Atream a mis en place un forfait mobilité durable pour ses collaborateurs afin de favoriser les mobilités douces.

La Société s'investit dans la formation de ses collaborateurs sur les enjeux de durabilité en proposant un cycle de formation

adapté à chaque métier de la gestion d'actifs et des fonctions transverses.

- Sur le volet mécénat : Atream prend part au Challenge de pas connectés organisé par La Fondation Apprentis d'Auteuil. Celle-ci agit, depuis près de 160 ans, pour l'éducation et l'insertion des jeunes confrontés à des difficultés.

La Société soutient ses collaborateurs désireux de soutenir une cause associative par le biais d'un événement sportif.

Pour déployer sa Politique RSE – ESG, Atream a mis à jour sa Charte d'Investissement Responsable en 2024, a systématisé l'analyse extra-financière de actifs sous gestion et des acquisitions et a introduit sa définition de l'investissement durable sur le volet social. La mise à jour de la Charte d'investissement responsable a été enrichie avec la publication de la Raison d'Être d'Atream.

« Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique. »

Au travers de sa mission de conseil et de gestionnaire de portefeuilles, Atream cherche à concilier performance financière et performance extra-financière afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

Atream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. Dans le cas où l'actif serait affecté à un fonds labellisé ou susceptible de labellisation, Atream veille à respecter les exigences du label ISR. L'analyse ESG est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

Atream a défini des grilles d'analyse ESG par typologie d'actifs. Celles-ci sont construites à partir de thématiques issues des trois piliers E, S et G.

STRATÉGIE ESG DE LA SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

La SC Carac Perspectives Immo ISR est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Cela se traduit par les éléments suivants :

- Labélisation ISR du fond en septembre 2024 ;
- Désignation du fond comme article 8 suivant le règlement SFDR avec minimum de durabilité environnementale aligné à la taxonomie de 30 % ;
- Alignement des actifs immobiliers considérés comme « durables » à l'objectif d'atténuation au changement climatique tel que défini par le Règlement Taxonomie Européenne (activité 7.7 – acquisition et gestion immobilière) ainsi qu'à ne causer aucun préjudice sur les autres objectifs énoncés par le Règlement Taxonomie.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé et le confort des occupants, la résilience au changement climatique et la considération de l'ensemble des parties prenantes.

STRATÉGIE ESG – SFDR ET TAXONOMIE

Durabilité :

La SC CARAC Perspectives Immo ISR est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR, poursuivant un objectif minimum de 30 % de durabilité environnementale, via un alignement à la taxonomie. L'alignement avec la taxonomie européenne se traduit notamment par une contribution substantielle à l'objectif d'atténuation du changement climatique de l'activité 7.7 – acquisition et gestion des bâtiments.

Le pourcentage de durabilité s'élève à 44,3 % (cf. Tableau (1) – actifs immobiliers et liquidités du CaT vert). Ce pourcentage inclut 40 % de durabilité et aligné à la taxonomie. L'alignement à la taxonomie inclut 50 % des disponibilités du compte à terme prévu pour le financement dans la production des énergies renouvelables.

Enfin, les 50 % autres du compte à terme étant prévu pour les prêts à impact sont aussi prévus durables mais non nécessairement aligné à la taxonomie ; cela correspond à 4,3 % de la valorisation de la SC.

Caractère durable environnemental au sens du règlement SFDR :

Pour être considéré comme durable au sens du règlement SFDR, un investissement doit contribuer à un objectif environnemental et/ou social, ne pas causer de préjudice significatif à ces objectifs (principe de « PAI » ou principe des incidences négatives) et être réalisé dans des sociétés appliquant des pratiques de bonne gouvernance.

La qualification d'un actif comme « durable » pour la SC est donc un alignement à la Taxonomie européenne, notamment sous l'activité 7.7 acquisition et gestion immobilière. Le critère de contribution sous cette activité est atténuation du changement climatique.

Conformément aux critères techniques de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique, l'actif doit se situer parmi les 15 % les plus performants du parc immobilier national existant, en termes de consommation d'énergie primaire (exprimée en kWhEP/m²/an). Ce seuil de performance est défini à partir des données de référence établies par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), organisme indépendant fournissant des benchmarks sectoriels sur la base de données réelles de consommation. La correspondance avec ce seuil est illustrée dans le tableau (1) (page 46).

Par ailleurs, il prend en compte les principales incidences négatives (PAI) applicables aux activités immobilières à savoir :

- Absence d'exposition aux combustibles fossiles ou de passoires énergétiques et le suivi des émissions de gaz à effet de - Exposition aux énergies fossiles : 0 %
- Exposition à l'inefficacité énergétique : DPE A, B ou C
- Suivi des émissions de GES : 15,8 kgCO₂eqm² en 2024

Source : données Deepki

Taxonomie Européenne : alignement à l'objectif d'atténuation au changement climatique :

Pour être considérée comme durable au sens du règlement Taxonomie, une activité économique doit contribuer de manière substantielle à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice significatif aux autres, et respecter des garanties minimales.

Dans le cas spécifique des activités immobilières d'acquisition et de propriété, celles-ci doivent se conformer aux critères définis au point 7.7 du règlement délégué (UE° 2021/2139) complétant la Taxonomie.

Aussi, les liquidités placées sur le compte à terme de CEIDF sont réinvesties dans deux activités :

- Financement direct dans la production d'énergies renouvelables : la durabilité est donc aussi alignée à la taxonomie, utilisant la définition de l'activité 10.4 (financement des activités vertes) et 3.1 production d'énergies renouvelables ;
- Prêt à impact : considéré aussi comme durable.

A ce stade, nous n'avons pas le % investis dans chaque d'activité car CEIDF publiera leur rapport d'impact en fin juin 2025. Pour autant, nous avons pris pour hypothèse que les réinvestissements de CEIDF seront de 50 % dans chaque catégorie.

Ainsi :

- 4,3 % de la SCl est durable et aligné à la taxonomie (investissement dans le financement de la production d'EnR) ;
- 4,3 % de la SC est durable (investissement dans prêt à impact).

Les actifs immobiliers qualifiés de « durables » au sein de la SC CARAC Perspectives Immo ISR répondent aux critères de contribution à l'atténuation du changement climatique, notamment par leur haute performance énergétique. Ces actifs se situent dans le Top 15 % du parc immobilier français en termes de consommation d'énergie primaire (exprimée en kWhEP/m²/an), selon les seuils de référence définis par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), un organisme indépendant fournissant des données de marché et des benchmarks en matière de performance énergétique et environnementale du bâtiment. Par ailleurs, une partie de ces actifs sont équipés d'un outil de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), les actifs non équipés à ce jour feront l'objet d'une installation de GTB déjà prévue dans leur BP (Business Plan).

Par ailleurs, ces actifs respectent le principe de « ne pas causer de préjudice important » (DNSH – Do No Significant Harm) à l'objectif d'adaptation au changement climatique. Cette exigence est prise en compte à travers une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité climatique des bâtiments, réalisée à l'aide de l'outil BatAdapt. Développé pour analyser les risques physiques selon différents scénarios climatiques du GIEC, BatAdapt permet d'identifier les aléas pertinents (inondation, canicule, retrait-gonflement des argiles, etc.) et d'en évaluer les impacts potentiels sur les actifs. Cette analyse initiale sera consolidée par des audits d'adaptation détaillés, dont le déploiement est prévu courant 2025.

Enfin, il satisfait aux garanties minimales en étant soumis au droit français.



Tableau (1) : Durabilité Environnementale selon la taxonomie Européenne

Actifs	Valeurs expertise au 31.12.2024 (€)	Typologie	Energie Primaire kwh/m²/an	Top 15 % OID (kWhEP/m²)	Activité Taxonomie
Boulogne Galieni	9 319 909	Bureau	113 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Be Office	32 999 679	Bureau	92 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Echirolles	29 099 717	Bureau	85 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Positon	7 939 923	Bureau	24,2 (DPE A)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Bois aux Daims	22 100 000	Hôtel	81 (DPE C)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Community	14 724 978	Bureau	44 (DPE A)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Canopée	14 409 900	Bureau	139 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Urban Garden	10 902 461	Bureau	85 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Le Lou	13 327 870	Mixte	104 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Baie des anges	11 985 000	Hôtel	58 (DPE B)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature Cottage	10 340 477	Hôtel	87 (DPE B)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Liquidités du CaT vert (CEIDF)	43 301 000	N/A	50 % du CaT vert concerné	N/A	10.4 Financement d'activités vertes / 3.1
TOTAL Durabilité (% du fond)	44,3 % Durables Dont 40 % aligné à la taxonomie				

Les données sont exprimées en énergie primaire et issues des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) réalisés sur les bâtiments. Pour rappel, la valeur TOP 15 % de l'OID pour les bureaux est de 150 kwh/m²/an (énergie primaire et de 227 kwh/m²/an (énergie primaire) pour les hôtels.

STRATÉGIE ISR

Pilotage et méthodologies de suivi des performances extra-financières de la SC CARAC Perspectives Immo ISR :

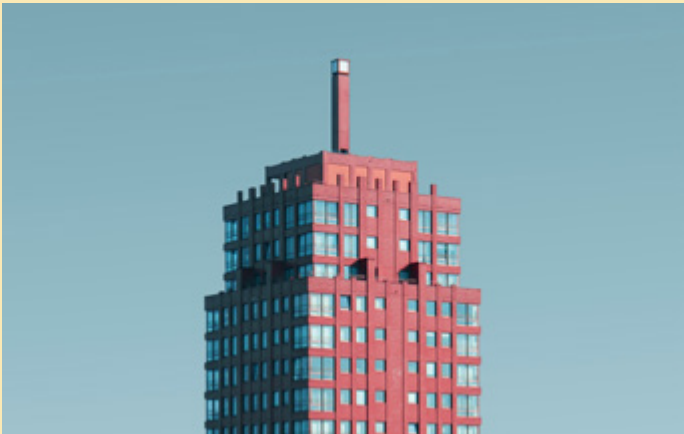
Trois grilles d'évaluation ISR ont été construites (une grille par typologie : bureaux, commerces & hôtels) par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Atream et par le cabinet de conseil Wild Trees. Ces grilles comprennent respectivement 35 critères (commerces & bureaux) et 39

critères (hôtels) quantifiables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Ces dernières ont été développées en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SC Carac Perspectives Immo ISR.

NOTE ISR		
PILIER	THÉMATIQUES	PONDÉRATION
ENVIRONNEMENT	Energie Carbone Eau Déchets Economie circulaire Biodiversité	40 %
SOCIAL	Mobilité Accessibilité Santé et confort des occupants Impact social et local	40 %
GOVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Politique et engagement Considération des parties prenantes Résilience Certifications	20 %

A noter que chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- ✦ Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de la transition écologique (ADEME), les benchmark Deepki ou des bureaux d'études tels que Carbon4) ;
- ✦ Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;
- ✦ Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.



Pilier Environnement :

- De réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- De réduire et maîtriser la ressource en eau ;
- De maîtriser la gestion de déchets ;
- De favoriser la préservation de la biodiversité.

Pilier Social :

- De promouvoir et valoriser les solutions de mobilités (en particulier les mobilités douces) ;
- D'améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap ;
- De valoriser la diversité des services disponibles sur site et/ou à proximité ;
- De contribuer à l'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- De valoriser les actions éco-responsables mises en place par les occupants ;
- De valoriser la proximité aux espaces verts ;
- De promouvoir les partenariats avec les commerces et les associations locaux ;

Pilier Gouvernance :

- D'engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- D'analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- D'impliquer les locataires et exploitants dans la démarche par le biais d'un Comité Vert ;
- De sensibiliser les usagers aux enjeux ESG ;
- De promouvoir les certifications inhérentes au secteur.

La notation ISR de chacun des actifs détenus par la SC CARAC Perspectives Immo ISR est suivi et mise à jour annuellement par les équipes d'Atream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ISR initiale réalisée en 2024. Ils sont revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SC CARAC Perspectives Immo ISR.

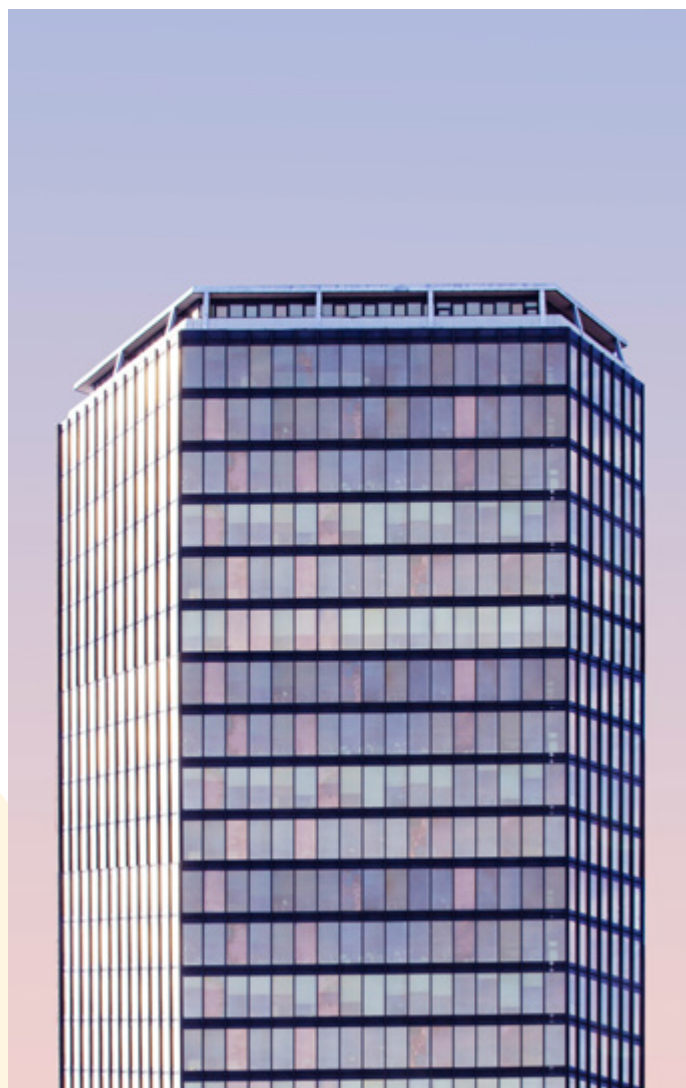
Au 31.12.2024, la SC CARAC Perspectives Immo ISR présente une note ISR de 38,3/100.

Dans les détails, la SC CARAC Perspectives Immo ISR présente affiche une note de 33,7/100 sur le pilier Environnement, 37,8/100 sur le pilier Social et 48,5/100 sur le pilier Gouvernance.

La note seuil du fonds a été établie à 56,1/100 (+20 pts de la note initiale), la note finale de la SC CARAC Perspectives Immo ISR ne doit pas être inférieure à cette note seuil afin d'être en accord avec la stratégie Best-in-Progress établie (note prévue pour fin du cycle en 2027).

A date, la politique d'investissement et de gestion de la SC CARAC Perspectives Immo ISR s'inscrit dans une logique dite « Best-in-Progress », i.e. visant des actifs avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). L'objectif de cette logique est une progression de 20 points par rapport à la note initiale.

- L'augmentation de la note entre 2023 et 2024 s'explique via une meilleure connaissance des actifs. En effet plusieurs démarches ont été menées : Implication des property managers pour la collecte des données qualitatives et quantitatives
- Déploiement de l'outil deepki pour la collecte des données de consommations réelles et fiabilisation
- Visites de site



EVALUATION ISR DES 5 MEILLEURS ACTIFS EN 2024

Les 5 meilleurs actifs de la SC CARAC Perspectives Immo ISR en termes de notation ISR sont les suivants :

ACTIFS	Note sur 100
Center Parcs Bois aux Daims	52,4
Arcs Panorama	50,8
Center Parcs De Eemhof	47,4
Center Parcs Village Nature	47,3
MMV Altaviva Tignes	46,2

ARCS PANORAMA	
Rang note ESG 2024 :	2
Notation ISR 2024 :	50,8/100
Localisation :	Bourg Saint Maurice, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	2 %

Bonnes pratiques	
• Énergies renouvelables sur site • Suivi des consommations d'eau • Actions PMR au-delà des contraintes réglementaires • Nombreux services sur site	
Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR	
• Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique • Sensibilisation des usagers	

CENTER PARCS VILLAGE NATURE	
Rang note ESG 2024 :	4
Notation ISR 2024 :	47,3/100
Localisation :	Bailly-Romainvilliers, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	5 %

Bonnes pratiques	
• Audit énergétique réalisé • Énergies renouvelables sur site • Réalisation d'un audit ESG & bilan carbone • Promotion des commerces locaux • Nombreux services sur site	
Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR	
• Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique • Réalisation d'un audit déchet • Diagnostic écologique • Sensibilisation des usagers • Comité vert	

CENTER PARCS BOIS AUX DAIMS	
Rang note ESG 2024 :	1
Notation ISR 2024 :	52,4/100
Localisation :	Morton, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	11 %

Bonnes pratiques	
• Promotion des commerces locaux • Absence de produits à usage unique • Audit énergétique réalisé et mise en œuvre des préconisations • Activités de divertissements éco responsables sur site • Sensibilisation des usagers	
Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR	
• Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique • Mise en place procédure gestion des risques climatiques • Diagnostic écologique • Audit biodiversité	

CENTER PARCS DE EEMHOF	
Rang note ESG 2024 :	3
Notation ISR 2024 :	47,4/100
Localisation :	Zeewolde, Pays-Bas
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	2 %

Bonnes pratiques	
• GTB Classe A • Audit énergétique réalisé • Suivi des consommations d'eau • 5 flux de déchets supérieurs à la réglementation • Nombreux services sur site	
Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR	
• Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique • Réalisation d'un audit déchet • Diagnostic écologique • Sensibilisation des usagers • Installation de détecteurs de mouvement	

MMV ALTAVIVA TIGNES	
Rang note ESG 2024 :	5
Notation ISR 2024 :	46,2/100
Localisation :	Tignes, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	1 %

Bonnes pratiques	
• Audit énergétique réalisé • Système de récupération des eaux pluviales • Réalisation bilan carbone • Promotion des commerces locaux • Nombreux services sur site	
Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR	
• Réalisation d'un audit d'adaptation au changement climatique • Réalisation d'un audit déchet • Diagnostic écologique • Sensibilisation des usagers • Comité vert	

EVALUATION ISR DES 5 MOINS BONS ACTIFS EN TERMES DE NOTE ESG 2024

Les 5 actifs de la SC CARAC Perspectives Immo les moins performants en termes de notation ISR sont les suivants :

ACTIFS	Note sur 100
Blagnac	15,0
Saint Michel	15,0
BNP Charenton le pont	22,6
Décathlon Immosport	24,4
BNP Levallois Greffulhe	25

SAINT MICHEL	
Rang note ESG 2024 :	26
Notation ISR 2024 :	15,0/100
Localisation :	Toulouse, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	0,7 %

Bonnes pratiques

- 68 % de clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Services de proximité & transports en commun

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Bilan carbone

DÉCATHLON IMMOSPORT	
Rang note ESG 2024 :	24
Notation ISR 2024 :	24,4/100
Localisation :	Toulouse, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	3 %

Bonnes pratiques

- Connaissances des consommations énergétiques
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Services de proximité & transports en commun

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Bilan carbone

BLAGNAC	
Rang note ESG 2024 :	27
Notation ISR 2024 :	15,0/100
Localisation :	Blagnac, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	0,3 %

Bonnes pratiques

- 60% de clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Services de proximité & transports en commun

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Bilan carbone

BNP CHARENTON LE PONT	
Rang note ESG 2024 :	25
Notation ISR 2024 :	22,6/100
Localisation :	Charenton le Pont, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	0,3 %

Bonnes pratiques

- 100 % de clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Services de proximité & transports en commun

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Bilan carbone

BNP LEVALLOIS GREFFULHE	
Rang note ESG 2024 :	23
Notation ISR 2024 :	25,0/100
Localisation :	Levallois Perret, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	1 %

Bonnes pratiques

- Eclairage LED & détecteurs de mouvement
- 100% de clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Services de proximité & transports en commun

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Bilan carbone

EVALUATION ISR DES 5 PLUS GROS ACTIFS EN TERMES DE POCHE EN 2024

Les 5 plus gros en actifs en termes de poche de la SC CARAC Perspectives Immo ISR sont les suivants :

ACTIFS	Note sur 100
Center Parcs Bois aux Daims	52,4
Nogent sur Marne – Be Office	38,0
Echirolles - Artelia	34,6
Botany	33,9
Boulogne les Patios C1 – C2	36,2

BE OFFICE – NOGENT SUR MARNE	
Rang note ESG 2024 :	10
Notation ISR 2024 :	38,0/100
Localisation :	Nogent sur Marne, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	10 %

Bonnes pratiques

- Présence d’une GTB Classe A
- Réalisation d’un audit énergétique & bilan carbone
- Clauses ESG
- 2 flux de déchets supérieurs à la réglementation
- 2 certifications

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d’un audit d’adaptation au changement climatique
- Mise en place procédure gestion des risques climatiques
- Diagnostic écologique
- Sensibilisation des usagers

BOTANY	
Rang note ESG 2024 :	16
Notation ISR 2024 :	33,9/100
Localisation :	Suresnes, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	8 %

Bonnes pratiques

- Présence d’une GTB Classe A
- Réalisation d’un audit énergétique & bilan carbone
- Clauses ESG
- Audit énergétique
- Sensibilisation des usagers

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d’un audit d’adaptation au changement climatique
- Mise en place procédure gestion des risques climatiques
- Diagnostic écologique
- Audit énergétique

CENTER PARCS BOIS AUX DAIMS	
Rang note ESG 2024 :	1
Notation ISR 2024 :	52,4/100
Localisation :	Morton, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	11 %

Bonnes pratiques

- Promotion des commerces locaux
- Absence de produits à usage unique
- Audit énergétique réalisé et mise en œuvre des préconisations
- Activités de divertissements éco responsables sur site
- Sensibilisation des usagers

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d’un audit d’adaptation au changement climatique
- Mise en place procédure gestion des risques climatiques
- Diagnostic écologique
- Audit biodiversité

ECHIROLLES ARTELIA	
Rang note ESG 2024 :	15
Notation ISR 2024 :	34,6/100
Localisation :	Echirolles, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	8 %

Bonnes pratiques

- Présence d’une GTB Classe B
- Géothermie pour la production de chauffage
- Clauses ESG
- Nombreux services à proximité
- Locataires avec forte implication RSE

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d’un audit d’adaptation au changement climatique
- Mise en place procédure gestion des risques climatiques
- Diagnostic écologique
- Audit énergétique

LES PATIOS C1 C2 - BOULOGNE	
Rang note ESG 2024 :	12
Notation ISR 2024 :	36,2/100
Localisation :	Boulogne Billancourt, France
Pondération en valeur HD au 31.12.2024 :	8 %

Bonnes pratiques

- Réalisation d’un audit énergétique & bilan carbone
- Clauses ESG
- Audit énergétique
- Dispositifs PMR au-delà de la réglementation
- Nombreux services à proximité du site

Exemples d’actions envisagées au cours du cycle ISR

- Réalisation d’un audit d’adaptation au changement climatique
- Mise en place procédure gestion des risques climatiques
- Diagnostic écologique
- Audit énergétique

SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2024	DONNÉES 2023	COMPARABLES
01.	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	186,35kWhEF/m².an 39 % données réelles 61 % données estimées méthodologie ci-dessous	193,5kWhEF/m².an 36,89 % données réelles 63,11 % données estimées méthodologie ci-dessous	Moyenne OID 2024 Bureaux Europe : 130 kWhEF/m².an
02.	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	15,8 kgCO2eq/m² 39 % données réelles 61 % données estimées méthodologie ci-dessous	17,1 kgCO2eq/m² 36,89 % données réelles 63,11 % données estimées méthodologie ci-dessous	Moyenne OID 2024 Bureaux Europe : 11 kgCO2/m².an
03.	Solutions de transport à moins de 500 m	6,14	6,14	Moyenne à l'échelle de 31 actifs sous gestion (500 m) : 1,7 solution
04.	Services disponibles dans un rayon de 500 m	> 5	> 5	Moyenne observée en interne : > 5
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	> 5	> 5	Moyenne à l'échelle de 28 actifs sous gestion : 3,4
06.	Existence d'une clause ESG	93 %	NC	Tendance observée en interne : Oui
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	35 % (Clef Verte, BREEAM, HQE, OZMOZ, ...)	35 % (Clef Verte, BREEAM, HQE, OZMOZ, ...)	Tendance observée en interne : Non
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	Oui	Oui	Tendance observée en interne : Oui

ANALYSE COMPARATIVE :

- Les données de consommations ont connu une légère baisse entre 2023 et 2024. Cela est principalement dû à un meilleur taux de collecte et donc de données réelles par rapport à 2023.
- Le taux de collecte de données de consommations réelles reste toujours faible, plusieurs initiatives sont en cours afin d'améliorer ce taux en 2025.

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES SUR LES 8 INDICATEURS

Les données de ces 8 indicateurs sont pondérées en fonction de la valorisation au 31.12.2024 de la participation. Concernant les données réelles, elles sont transmises par Deepki, nous jugeons une donnée cohérente lorsque cette dernière est comparable avec les valeurs moyennes transmises par Deepki. En cas de doute, une investigation est menée auprès des occupants/exploitants/locataires.

Concernant les données estimées, celles-ci ont été estimées selon 4 méthodologies, trois méthodes propres à Deepki et une estimation par typologie :

Méthodologie Deepki :

- Gap filling (données manquantes à l'échelle du compteur c'est-à-dire à l'échelle d'un mois ou plus) : modèle statistique qui tient compte des données connues.
 - Le gap filling est utilisé si la couverture des données de consommation propriétaire dépasse 90 %.

- Extrapolation (données manquantes pour une surface locative correspondant à la surface occupée) : extrapolation de la consommation manquante du locataire en se basant sur les données collectées (soit d'autres locataires, soit d'autres compteurs au moins).
 - L'extrapolation est utilisée si la couverture des données de consommation locataire dépasse les 30 %.
- Benchmark (les données globales ne sont pas suffisantes pour extrapoler) : approximation de la consommation d'actifs sur la base de notre benchmark interne (actifs similaires, dans la même zone géographique).
 - Le benchmark est utilisé si la donnée existante n'est pas suffisante pour les autres méthodes citées plus haut (gap filling et extrapolation).

POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

L'engagement des parties prenantes est clé dans la démarche ISR de la SC CARAC Perspectives Immo ISR. Les actions menées pour engager aussi bien les exploitants que les Property Managers, et les locataires sont garantes de

l'atteinte des objectifs ISR. A ce titre, une politique d'engagement ESG des parties prenantes a été rédigée à l'échelle de la SC CARAC Perspectives Immo, qui sera suivie au moyen d'indicateurs, calculés annuellement.

PARTIES PRENANTES	Indicateur de suivi	Valeur 2024	Valeur 2023
Locataire	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	93 %	Non disponible
	Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une clause ESG	N/A	Non disponible
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	100 %	Non disponible
Property managers	Part d'actifs dont le property management a signé une clause ESG	100 %	100 %
Collaborateurs (Ateam)	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	95 %	100 %
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	44 %	42 %
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	N/A
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ ou sociales

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SC CARAC PERSPECTIVES IMMO Identifiant d'entité juridique : 814 068 755 RCS Paris

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● □ Oui	● ● □ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 30 % d'investissements durables.
☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☐ Ayant un objectif social
	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment le suivi de la notation ESG à partir de la grille Aream. La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le critère de la durabilité environnementale est respecté par 44,3 % des actifs en 2024 ainsi que les PAI obligatoires (DPE A,B ou C), dont 40 % durable et aligné a la taxonomie.

Cependant d'autres critères ESG sont évalués tels que :

1. Consommations énergétiques surfaciques annuelles : 186,35 kWhEF/m².an ;
2. Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : 15,8 kgCO2eq/m² ;
3. Solutions de transport à moins de 500m : 6,14 alternatives ;
4. Services disponibles dans un rayon de 500m : 6,59 services ;
5. Services disponibles au sein du bâtiment : 4,05 ;
6. Existence d'une clause ESG : 93 % ;
7. Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : Oui à 35 %
8. Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : Oui.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Le critère de la durabilité environnementale était respecté à 30 % des actifs sur la période précédente, en ligne avec les engagements de l'annexe précontractuelle SFDR.

Cependant d'autres critères ESG étaient évalués tels que :

1. Consommations énergétiques surfaciques annuelles : -7,15 kWhEF/m²/an ;
2. Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : -1,3kgCO2eq/m² ;
3. Solutions de transport à moins de 500m : idem ;
4. Services disponibles dans un rayon de 500m : idem ;
5. Services disponibles au sein du bâtiment : idem ;
6. Existence d'une clause ESG: non disponible ;
7. Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : idem ;
8. Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : idem.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SC CARAC Perspectives Immo est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR, poursuivant un objectif minimum de 30 % de durabilité environnementale, évalué selon l'alignement à la taxonomie. L'alignement avec la taxonomie européenne est établi en contribuant substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique de l'activité 7.7-acquisition et gestion des batiments. Au 31.12.2024, ce pourcentage de durabilité s'élève à 36,5 % (cf. Tableau (1))

Pour être considéré comme durable au sens du règlement Taxonomie, une activité économique doit contribuer de manière substantielle à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice significatif aux autres, et respecter des garanties minimales.

Dans le cas spécifique des activités immobilières d'acquisition et de propriété, celles-ci doivent se conformer aux critères définis au point 7.7 du règlement délégué (UE° 2021/2139) complétant la Taxonomie.



Les actifs qualifiés de « durables » au sein de la SC CARAC Perspectives Immo répondent aux critères de contribution à l'atténuation du changement climatique, notamment par leur haute performance énergétique. Ces actifs se situent dans le Top 15 % du parc immobilier français en termes de consommation d'énergie primaire (exprimée en kWhEP/m²/an), selon les seuils de référence définis par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), un organisme indépendant fournissant des données de marché et des benchmarks en matière de performance énergétique et environnementale du bâti. Ils ont aussi une GTB.

Tableau (1) : Durabilité Environnementale

Actifs	Valeurs expertise au 31.12.2024 (€)	Typologie	Energie Primaire kWh/m²/an	Top 15 % OID (kWhEP/m²)	Activité Taxonomie
Boulogne Galieni	9 319 909	Bureau	113 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Be Office	32 999 679	Bureau	92 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Echirrolles	29 099 717	Bureau	85 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Positon	7 939 923	Bureau	24,2 (DPE A)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Bois aux Daims	22 100 000	Hôtel	81 (DPE C)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Community	14 724 978	Bureau	44 (DPE A)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Canopée	14 409 900	Bureau	139 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Urban Garden	10 902 461	Bureau	85 (DPE B)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Le Lou	13 327 870	Mixte	104 (DPE C)	150 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Baie des anges	11 985 000	Hôtel	58 (DPE B)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature Cottage	10 340 477	Hôtel	87 (DPE B)	227 kWhEP/m²	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Liquidités	53 304 308	N/A	50 % du CaT vert concerné	N/A	10.4 Financement d'activités vertes / 3.1
TOTAL Durabilité (% du fond)	44,3 % Durables (avec GTB inclus) Dont 40 % aligné à la taxonomie				

Les liquidités placées sur le compte à terme de CEIDF sont réinvesties dans deux activités :

- Financement direct dans la production d'énergies renouvelables : la durabilité est donc aussi alignée à la taxonomie, utilisant la définition de l'activité 10.4 (financement des activités vertes) ;
- Prêt à impact : considéré aussi comme durable.

A ce stade, nous n'avons pas le % investis dans chaque d'activité car CEIDF publiera leur rapport d'impact en fin juin 2025. Pour autant, nous avons pris pour hypothèse que les réinvestissements de CEIDF seront de 50 % dans chaque catégorie.

Ainsi :

- 4,4 % de la SC provenant du CaT est durable et aligné à la taxonomie (investissement dans le financement de la production d'EnR) ;
- 4,4 % de la SC provenant du CaT est durable (investissement dans prêt à impact).

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisé n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les actifs 'durables' n'ont pas causé de préjudice important en prenant en compte les principales incidences négatives applicables :

- Exposition aux énergies fossiles : 0 %
- Exposition à l'inefficacité énergétique (DPE >C) : 0 %
- Suivi des émissions de GES : 15,8kgCO₂eqm² en 2024 (source : données deepki)

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Voir au dessus

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la Société, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives susceptibles d'impacter la performance des actifs immobilier sont les suivantes :

Les actifs 'durables' n'ont pas causé de préjudice important en prenant en compte les principales incidences négatives applicables :

- Exposition aux énergies fossiles : 0 %
- Exposition à l'inefficacité énergétique (DPE >C) : 0 %
- Suivi des émissions de GES : 15,8kgCO₂eqm² en 2024 (source : données deepki)



La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Center Parcs Bois aux Daims	Tourisme	11 %	France
Nogent sur Marne Be Office	Bureau	10 %	France
Echirolles Artelia	Bureau	9 %	France
Botany	Bureau	8 %	France
Les Patios C1 C2	Bureau	8 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

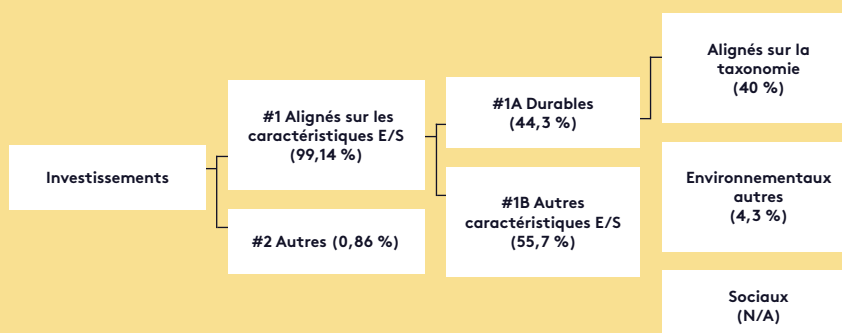
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1A Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements du produit financier sont principalement investis dans le secteur tertiaire (bureaux, hôtels et commerces).



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les actifs immobiliers qualifiés de « durables » au sein de la SC CARAC Perspectives Immo ISR répondent aux critères de contribution à l'atténuation du changement climatique, notamment par leur haute performance énergétique. Ces actifs se situent dans le Top 15 % du parc immobilier français en termes de consommation d'énergie primaire (exprimée en kWhEP/m²/an), selon les seuils de référence définis par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), un organisme indépendant fournissant des données de marché et des benchmarks en matière de performance énergétique et environnementale du bâtiment. Par ailleurs, une partie de ces actifs sont équipés d'un outil de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), les actifs non équipés à ce jour feront l'objet d'une installation de GTB.

Par ailleurs, ces actifs respectent le principe de « ne pas causer de préjudice important » (DNSH – Do No Significant Harm) à l'objectif d'adaptation au changement climatique. Cette exigence est prise en compte à travers une évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité climatique des bâtiments, réalisée à l'aide de l'outil BatAdapt. Développé pour analyser les risques physiques selon différents scénarios climatiques du GIEC, BatAdapt permet d'identifier les aléas pertinents (inondation, canicule, retrait-gonflement des argiles, etc.) et d'en évaluer les impacts potentiels sur les actifs. Cette analyse initiale sera consolidée par des audits d'adaptation détaillés, dont le déploiement est prévu courant 2025.

Enfin, il satisfait aux garanties minimales en étant soumis au droit français.

Un % des liquidités du CaT vert est en ligne avec les exigences de l'activité 10.4 de la taxinomie européenne à savoir financement des activités vertes (production d'énergie renouvelables dans ce cas). En l'absence du rapport d'impact 2024 de CEIDF, un % de 50 % a été pris en compte.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ? ⁽¹⁾

☐ **Oui**

☐ **Dans le gaz fossile**

☐ **Dans l'énergie nucléaire**

☒ **Non**

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire sont conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

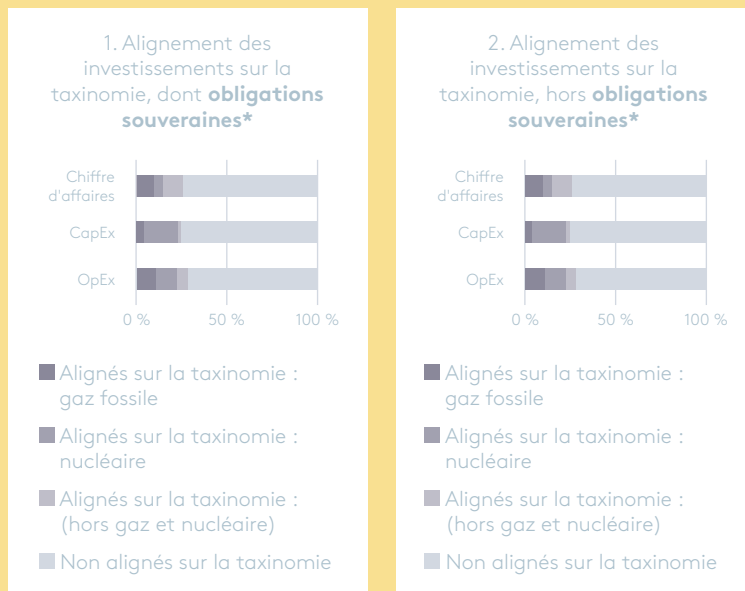
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente % des investissements totaux.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines », comprennent toutes les expositions souveraines. **Non applicable.**



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La Société n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de par rapport aux périodes de référence précédentes ?

En 2024, le pourcentage d'alignement à la taxinomie s'élève à 40 % (pour un total de 44,3 % de durabilité). En 2023, ce pourcentage était de 30 % en lien avec ce qui avait été mentionné dans l'annexe précontractuelle SFDR.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part des investissements d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE s'élève à 4,3 %. Ce pourcentage correspond aux autres 50 % des liquidités qui poursuivent des objectifs environnementaux mais ne sont pas nécessairement alignés à la Taxinomie (50 % du CAT investis dans prêt à impact par la CEIDF).



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

N/A.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent aux créances de la SC CARAC Perspectives Immo. Les liquidités étant prises en compte dans l'alignement environnementale via le critère de durabilité expliqué plus haut.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures/actions déployées ont notamment été les suivantes :

- Mobilisation de l'asset manager ;
- Embauche d'une analyste ESG ;
- Fiabilisation des données de consommations ;
- Déploiement de l'outil Deepki ;
- Cartographie des risques climatiques.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Atream

L'énergie d'entreprendre

ATREAM

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.



**SC Carac
Perspectives Immo ISR**

CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

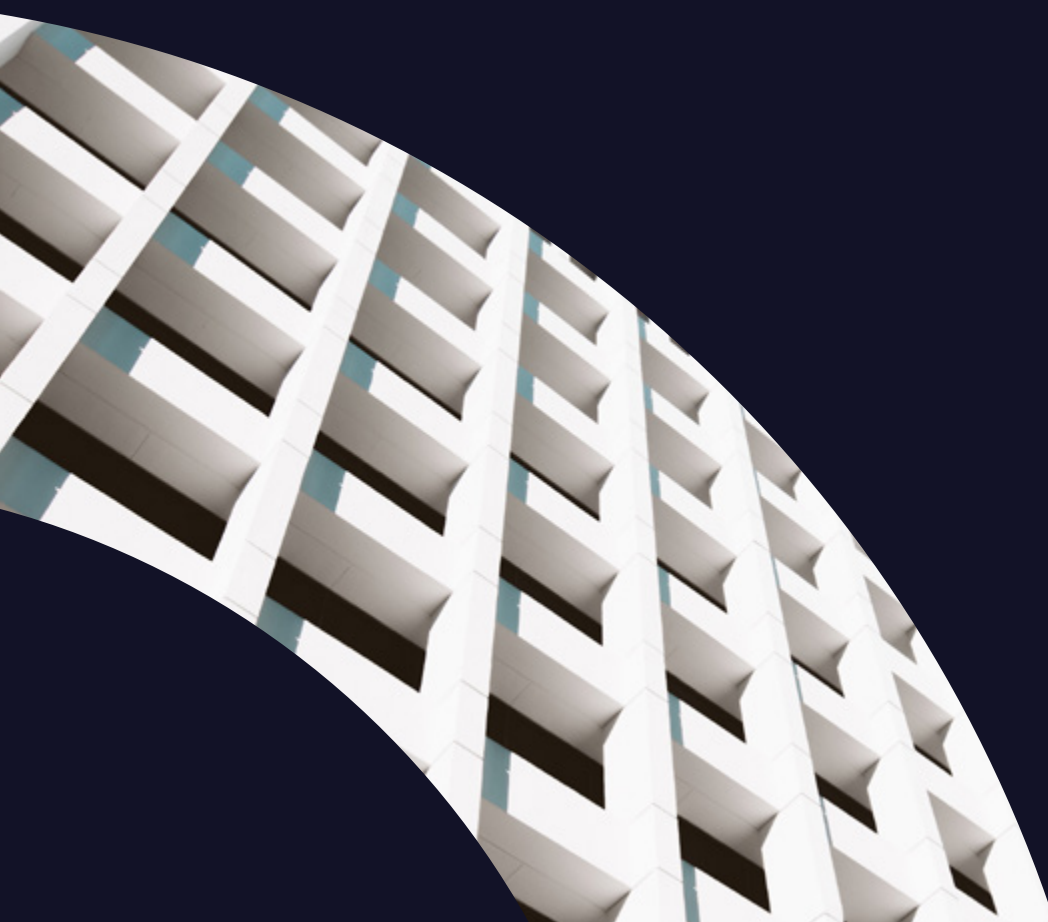
Société Civile à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814 068 755 RCS PARIS

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

AMF :

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



Crédit Photos : unsplash

Atream
L'énergie d'entreprendre



**SC Carac
Perspectives Immo ISR**