



SC Carac
Perspectives Immo ISR

N°2025/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025

Valable du 1^{er} janvier 2026 au 31 mars 2026



Madame, Monsieur,

Les équipes d'Atream vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2026 et vous remercient pour votre confiance. Cette fin d'année 2025 marque également le dixième anniversaire de la SC CARAC Perspectives Immo ISR, une étape structurante de son développement.

Avec un volume de 13,7 Mds€ d'investissements en 2025, le marché de l'immobilier d'entreprise français affiche une augmentation de 8 % comparée à l'exercice précédent. Ces évolutions ont été tirées par les volumes échangés au 4^{ème} trimestre, avec 4,9 Mds€ d'investissements. Cette tendance diverge en fonction des classes d'actif et des localisations. En effet, les bureaux restent la première classe d'actif en 2025 et les transactions se concentrent principalement dans le QCA parisien qui centralise la majorité des flux. La première et la seconde couronne ont néanmoins enregistré plusieurs transactions (dont celle de l'immeuble Highlight en Péri-Défense) qui pourraient amorcer un regain d'activité sur ces marchés. Le marché des bureaux en région reste, quant à lui, en retrait sur l'année 2025.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de marché économique et politique incertain. La France a ainsi vu sa notation souveraine abaissée de AA- à A+ par l'agence de notation Fitch début septembre et l'OAT atteint 3,5 % contre une moyenne de 3,0 % en 2024. Au 4^{ème} trimestre 2025, 436 000 m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, affichant un recul de 11 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2024 et de 27 % comparé à la moyenne post-Covid (2021-2024). En parallèle, l'offre immédiate s'accroît (6 247 000 m² en Île-de-France, en hausse de 11 % par rapport à l'an passé) et témoigne des disparités entre les sous marchés, certains secteurs affichant désormais des taux de vacance supérieurs à 20 % (Péri-Défense, Première Couronne Nord).

La SC CARAC Perspectives Immo ISR confirme la solidité de sa trajectoire en 2025, avec une progression de la valeur liquidative de +3,01 % depuis le 1^{er} janvier (+1,11 % au quatrième trimestre). Cette performance est deux fois supérieure à celle de l'ensemble des sociétés civiles, établie à 1,5 % en 2025⁽¹⁾. Cette dynamique repose sur des fondamentaux immobiliers robustes, illustrés par un taux d'occupation physique supérieur à 96,9 % et une gestion active du patrimoine à travers deux transactions au sein de la SCPI CARAC Perspectives Immo : un actif de bureaux entièrement loué a été acquis à Lyon le 17 octobre 2025 pour un montant de 17,1 M€ acte en mains, et un commerce Decathlon a été cédé le 4 décembre 2025 pour 10 M€ hors droits, permettant à la SCPI de réaliser une plus-value de 1 M€.

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

Grégory Soppelsa
Président exécutif - Atream

Sources :
Arthur Loyd : Bilan marché de
l'investissement France T4 2025
Immostat
Insee

(1) ASPIM : Collecte et performance des
fonds immobiliers grand public en 2025

Atream
L'énergie d'entreprendre

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

Gestion

Au quatrième trimestre 2025, Carac Perspectives Immo ISR enregistre une collecte nette négative de 4,6 M€. Les sociétés civiles ont enregistré une décollecte de 415 M€, en hausse par rapport aux trois trimestres précédents, où la décollecte cumulée s'élevait à 170 millions €. Cette évolution s'explique notamment par une importante réduction de capital consécutive à des cessions d'actifs sur le dernier trimestre de l'année.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d'occupation financier de 96,7 % sur la SCPI Carac Perspectives Immo) ainsi qu'en termes de diversification de son patrimoine immobilier (typologie d'actifs et emplacements géographiques) investi à 88 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et à 11 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers.

Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

Un niveau élevé de vigilance est apporté à la solidité financière des locataires, aux risques locatifs potentiels, et aux problématiques de refinancement de la dette. Nous portons également une attention particulière aux enjeux de liquidité et de durabilité du fonds.

Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 98,85 % au 31 décembre 2025, pour un taux d'occupation financier de 96,69 % sur la même période.

Le niveau d'activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 2,16 € brut par part au titre du quatrième trimestre 2025 en ligne avec les autres acomptes de l'année.

Acquisitions :

L'acte d'acquisition concernant l'immeuble de bureaux dénommé le Rubik a été signé le 13 octobre 2025. L'actif est situé à Lyon, il a été acquis pour un montant de 17,1 M€ et un taux de rendement de 6,86 % AEM. Il est entièrement loué à plusieurs locataires avec une WALB de 4,9 ans.

Arbitrages :

L'acte de vente a été signée le 04.12.2025 avec Decathlon concernant la vente du local commercial entièrement loué à leur enseigne pour un montant de 10 M€ et un taux de rendement de 5,25 % AEM sur le loyer en place. Cette cession permet de réaliser une plus-value immobilière de 1 M€.

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Objet social	Constitution et gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers d'entreprise et professionnels
Date de création (immatriculation RCS)	12/10/2015 pour une durée de 99 ans
Numéro d'immatriculation	814 068 755 R.C.S. Paris
Code ISIN	Part A : FR001400JHF4
Référence AMF	FDS77679
Durée de détention recommandée	8 ans minimum
Capital social maximal	200 000 000 € (depuis le 16.03.21)
Commissaire aux Comptes	Mazars
Dépositaire	BNP
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire, tous les jeudis
Centralisation	Jeudi avant 17 h
Souscription	Valeur liquidative
Droits d'entrée propres à la société	Néant

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
SCPI à capital fixe	Valeur de réalisation
OPCI	Valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	Valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	Valeur d'expertise

La valeur liquidative est calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation détaillées à l'Article 9 des Statuts de la Société.

Le gérant a la faculté de constater les ajustements pour risque d'exigibilité, pour différence d'estimation, pour frais et droits et collecte non investie conformément aux dispositions des articles 9.3 à 9.5 des Statuts de la Société.

DONNÉES au 31.12.2025

Capital social	142 008 467 €
Actif net ajusté (25.12.2025)	398 972 012,13 €
Nombre de parts (25.12.2025)	2 838 121,131
Dernière valeur liquidative (25.06.2025)	140,576 €
Valeur de souscription	140,576 €
Poche Carac Perspectives Immo	76,3 %
Poche multigestion	1,0 %
Poche co-investissements	9,8 %
Liquidités et autres actifs	12,8 % (15,9 % par transparence)

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

Performance de la SC Carac Perspectives Immo ISR

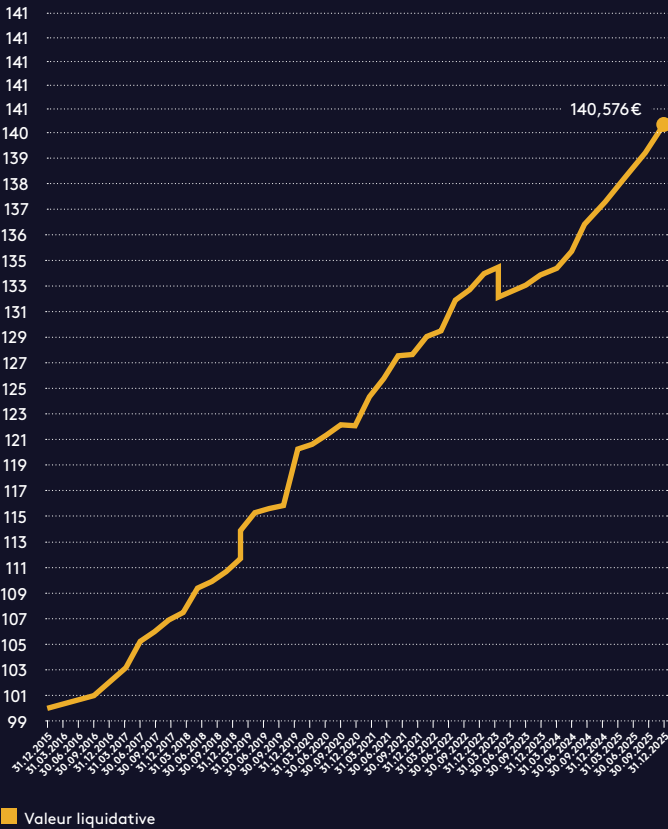
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

La performance de +1,11 % de la SC Carac Perspectives Immo ISR au 4T 2025 reflète avant tout la perception des dividendes qui proviennent aussi bien de la SCPI Carac PI que des différentes prises de participations. La revalorisation des actifs est moins contributrice car l’inertie des effets de la remontée des taux de capitalisation qui ont un impact direct sur la valorisation des actifs se fait toujours sentir. La volatilité sur les taux longs a été marquée en ce dernier trimestre (entre 3,2 % et 3,6 % pour l’OAT 10 ans Français). Il n’est pas observé pour le moment de traduction sur les valorisations immobilières.

Grâce au travail quotidien des équipes de gestion pour valoriser au mieux ce patrimoine et assurer une relation de proximité avec les locataires, les taux d’occupation physiques et financiers sont maintenus proches des 100 % (97 % pour le TOP et 97 % pour le TOF).

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

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



Performances historiques									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3,08 %	3,41 %	3,43 %	4,73 %	5,26 %	4,02 %	4,01 %	1,13 %	2,62 %	3,01 %

ECHELLE DE RISQUES

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



VALEUR LIQUIDATIVE au 25.12.2025

Performance du support*	
3 mois	+1,11 %
6 mois	+1,77 %
1 an	+3,01 %
3 ans	+6,95 %
5 ans	+15,94 %
10 ans	+40,58 %

*La valeur de la part de l’unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +1,11 % au cours du 4T 2025 et s’établit à 140,576 € au 31 décembre 2025.

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

Valeur liquidative publiée au 31 décembre 2025

Date de valeur liquidative	30.09.2025	31.12.2025
Immobilisations	343 370 319 €	350 594 589 €
(+) Écart de réévaluation	16 459 436 €	15 330 725 €
= Actif immobilisé	359 829 755 €	365 925 314 €
Créances d'exploitation	110 889 €	177 943 €
(+) Créances diverses	3 984 171 €	5 812 381 €
(+) Disponibilités	59 086 242 €	48 346 389 €
= Actif circulant	63 181 302 €	54 336 715 €
Dettes financières	5 469 394 €	5 493 470 €
(+) Dettes d'exploitation	1 115 547 €	657 473 €
(+) Dettes diverses	1 110 436 €	871 902 €
= Dettes	7 695 378 €	7 022 846 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	-15 292 605 €	-14 267 170 €
ACTIF NET	400 023 074 €	398 972 012 €
Nombre de parts existantes	2 877 152,919	2 838 121,131
Valeur liquidative finale	139,034 €	140,576 €

Composition de l'Actif Immobilier au 31 décembre 2025

Allocation du portefeuille	Actifs 30.09.2025	Allocation 30.09.2025	Actifs 31.12.2025	Allocation 31.12.2025
Poche Carac Perspectives Immo	316 440 302 €	87,43 %	322 974 853 €	87,66 %
SCPI Carac Perspectives Immo	206 489 038 €	57,05 %	213 402 007 €	57,92 %
SCI Immo Sport	24 580 €	0,01 %	24 152 €	0,01 %
CBI Les Patios D	8 291 854 €	2,29 %	8 253 599 €	2,24 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	15 379 242 €	4,25 %	15 786 222 €	4,28 %
OPCI Delta Loisirs Evasion	86 255 496 €	23,83 %	85 508 872 €	23,21 %
Poche multigestion	4 178 514 €	1,15 %	4 178 514 €	1,13 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	874 573 €	0,24 %	874 573 €	0,24 %
SCPI Edissimmo	1 122 309 €	0,31 %	1 122 309 €	0,30 %
SCPI Sélectinvest 1	906 806 €	0,25 %	906 806 €	0,25 %
SCPI Epargne Foncière	1 274 826 €	0,35 %	1 274 826 €	0,35 %
Co-investissement	41 312 475 €	11,41 %	41 304 976 €	11,21 %
SCI Winlit	8 492 977 €	2,36 %	8 702 990 €	2,36 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 894 860 €	1,63 %	5 869 200 €	1,59 %
De Eemhof BV	5 618 468 €	1,55 %	5 493 975 €	1,49 %
SCI Community Invest	7 835 147 €	2,16 %	7 690 698 €	2,09 %
SCI Canopée Investissement	8 686 880 €	2,40 %	8 675 231 €	2,35 %
SCI Aream Garden Invest	4 784 144 €	1,32 %	4 872 882 €	1,32 %
TOTAL	361 931 291 €	100 %	368 458 343 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- Les équipes d'Atream ont initié plusieurs transactions ce trimestre pour organiser la rotation du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo : un actif de bureaux entièrement loué a été acquis à Lyon le 17 octobre 2025 pour un montant d'environ 17 M€ acte en mains, et un commerce Decathlon a été cédé le 4 décembre 2025 pour 10 M€ hors droits, permettant à la SCPI de réaliser une plus-value d'environ 1 M€.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 31.12.2025 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	76,5 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	50,5 %	
dont CBI Les Patios D	2,0 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,7 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	20,2 %	
Poche multigestion	1,0 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	9,8 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	12,8 %⁽¹⁾	Minimum 10 %⁽²⁾
TOTAL	100 %	

(1) 15,9 % en tenant compte des liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence

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

Liquidités et autres actifs

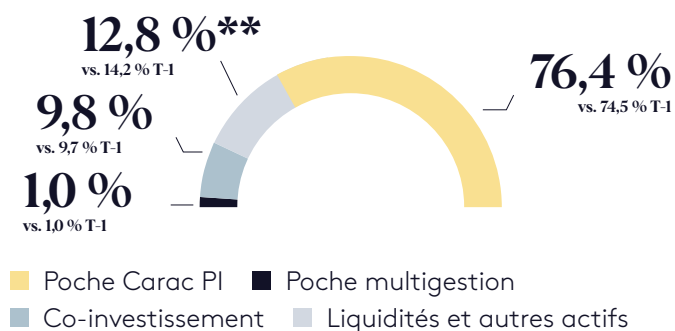
- La société détient au 31 décembre 2025 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 12,8 % de son actif brut (15,9 % en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2^{ème} semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- Au 31 décembre 2025, la poche de liquidités est en baisse de 13 M€ et atteint 67 M€ par transparence. Elle est rémunérée entre 2,3 et 3,1 % en majorité sur des comptes à terme verts qui financent des projets durables, ou bien à l'€STER diminué de 30 bps.

Endettement

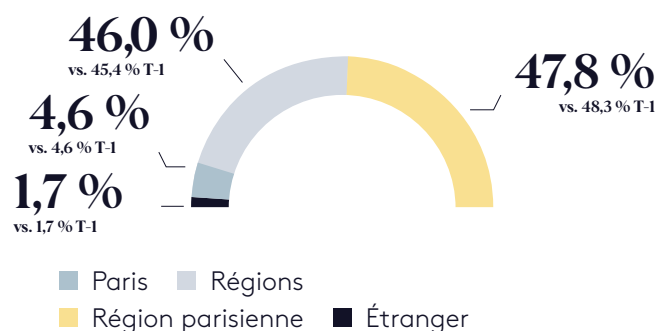
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 31 décembre 2025, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect. L'endettement direct est un prêt de 5,2 M€ auprès du Crédit agricole IDF avec un taux fixe de 4,63 %, mis en place en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de 85 % des parts de l'OPPCI Delta Loisirs Evasion.
- L'endettement indirect est constitué des lignes de prêts logées au sein des participations.
- Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
 - 11,4 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 23,1 % pour la poche Multigestion ;
 - 53,6 % pour la poche Co-Investissements.Taux d'endettement moyen indirect au 31 décembre 2025 : 18,67 %.

Allocation de l'actif au 31 décembre 2025

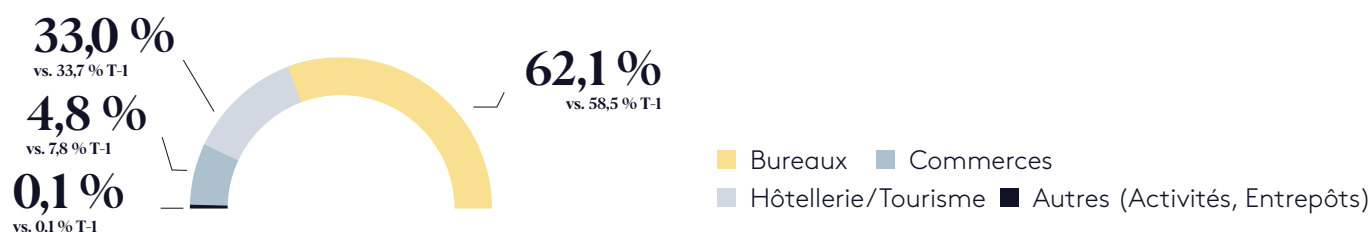
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.
**18,8 % de liquidités en transparence

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (76,5 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 50,5 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,0 %), la Résidence MMV à Tignes (3,7%) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (20,2 %). La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo ISR repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé) localisés en France (Paris/Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

INVESTISSEMENT DIRECT – PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 3 ans soit une échéance en septembre 2028, l'immeuble Patios D développe 2186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social.

INVESTISSEMENT DIRECT – RÉSIDENCES MMV TIGNES LES BOISSES

Acquise le 28 février 2023, la résidence de tourisme Tignes est louée à 100 % par MMV, un opérateur de premier rang. Cet actif touristique livré en 2018 s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse grâce à un système de géothermie. Les échanges se poursuivent avec la SAS et la commune pour obtenir la délibération de la régularisation foncière et un accord devrait être signé au 1^{er} T 2026. Le taux de recouvrement des loyers au 4^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 4,7 ans.

Taux d'occupation physique T4 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier T4 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T4 2025 : 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 98,85 % pour un taux d'occupation financier de 96,69 %. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,9 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6 années. La SCPI a signé, le 13 octobre, l'acte d'acquisition d'un immeuble de bureaux dénommé « Le Rubik », situé à Lyon, pour un montant acte en main de 17 M€. Cette opération permettra de réinvestir les produits issus des cessions réalisées dans le cadre des arbitrages, notamment celui de l'actif Décathlon, cédé en fin d'année 2025.

Taux d'occupation physique T4 2025 : 96,47 %
Taux d'occupation financier T4 2025 : 96,69 %
Taux de recouvrement locatif T4 2025 : 98,85 %

INVESTISSEMENT DIRECT – OPCI DELTA LOISIRS EVASION

Acquise le 14 décembre 2023, la participation dans l'OPCI Delta Loisirs Evasion est constituée d'un portefeuille de 4 actifs touristiques offrant différentes expériences clients : Center Parcs Bois aux Daims ; Camping la Baie des Anges à la Ciotat ; Hôtel Sourceo à Saint-Paul-les-Dax ; Center

Poche Carac Perspectives Immo suite

Parcs Villages Nature en région parisienne. Deux participations minoritaires sont également détenues indirectement aux côtés d'investisseurs français de premier plan et détiennent le Central Facilities (infrastructures ludiques et techniques) pour l'une et le développement de 242 Cottages en VEFA du Village Nature pour l'autre. La livraison de cette tranche de cottages a eu lieu le 7 mai 2025. L'OPCI vise une qualification d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR article 8 via un objectif social.

Taux d'occupation physique T4 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier T4 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T4 2025 : 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2025, la poche co-investissements (soit 9,78 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs tertiaires d'envergure ou des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (8,5 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,3 % de l'actif total). S'agissant des participations dans des club-deals tertiaires, 84,1 % des surfaces sont louées à l'issue du 4T 2025 et bénéficient de bons fondamentaux : immeubles neufs, labélisés et accessibles aux transports en commun.

ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

SCI Winlit – Hôtel Mama Shelter :

Depuis son ouverture en mars 2022, l'hôtel a su trouver son positionnement affaires et loisirs sur le marché de La Défense. Au T4 2025, l'hôtel a réalisé un CA total de 14 246 K€ HT, représentant une baisse de -3,8 % vs. n-1. Le réalisé à la fin du T4 2025 est en retrait de -22,1 % (soit -4 048 K€ HT) par rapport au budget de l'exploitant établi à l'acquisition, principalement en raison d'une occupation en retrait sur le marché de La Défense, ce qui impacte aussi bien les revenus Hébergement que Restauration. Une stratégie de baisse du PM (-10,1 % vs. YTD 12.2024) a généré une hausse importante du TO (+7,8 points). Cette hausse permet d'obtenir une croissance légèrement positive du RevPAR (100,5 € HT, soit +1,1 % vs YTD 12.2024). Le CA hébergement est en effet en légère hausse par rapport à 2024 (+1,4 %) tandis que le CA F&B chute de -11,0 % vs. n-1. Ce résultat s'explique en raison de l'instabilité politique et économique en France et à l'international (baisse du pouvoir d'achat des ménages et politique de déplacement moins généreuse au sein des entreprises). Depuis la clôture de l'exercice, le refinancement de la dette a été finalisé pour un montant de 48,2 M€. Cette opération a permis de réduire l'encours initial de 2 M€ et d'abaisser le ratio LTV de 70,6 % à 61,5 %, afin de ramener le levier à un niveau plus soutenable. Le nouveau prêt, d'une maturité de 7 ans, prévoit par ailleurs un amortissement annuel en capital de 1 M€, contribuant à une trajectoire progressive et maîtrisée de désendettement. La valeur d'expertise est en légère hausse à 71,5 M€ (71,4 M€ vs. 30.06.2025). La prochaine actualisation aura lieu le 30.06.2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs 1600 :

D'après les projections de G2A, sur la saison hivernale allant de décembre 2025 à avril 2026, les hôtels et résidences de tourisme en station de montagne afficheront un RevPAR moyen de 224 € (+14,17 % vs. la saison hivernale 2025). Cette performance s'expliquerait principalement par une forte augmentation du prix moyen, attendu à 325 € (+14,13 % vs. 2025), tandis que le taux d'occupation resterait stable sur la période à 68,9 %

(+0,0 pt vs. 2025). Plus précisément, la station des Arcs se distingue grâce à des projections plus élevées que la moyenne, avec un RevPAR attendu de 285 € sur la période (+14,58 % vs. 2025), constitué d'un prix moyen de 390 € (+12,25 % vs. 2025) et d'un taux d'occupation de 74,95 % (en hausse de +2,1 pts vs. 2025). La valeur d'expertise du Club Med des Arcs est stable à 123,0 M€ au 31 décembre 2025. La prochaine expertise aura lieu le 30 juin 2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Sur le quatrième trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (404 M€) est en hausse de +2 %, notamment grâce à une augmentation du chiffre d'affaires Tourisme (+7 % à 397 M€). Sur Center Parcs De Eemhof, Le quatrième trimestre civil de 2025 est marqué par des revenus en hausse. Le chiffre d'affaires du 4T 2025 s'élève à 12,1 M€ (vs. 12 M€ au 4T 2024, soit +0,5 %). Le RevPAR du 4T 2025 se stabilise à 121 €, soit -1 % comparé à 2024. Cette légère baisse s'explique par la baisse du prix moyen, passant de 182 € au 4T 2024 à 180 € au 4T 2025 (soit -2 €), le taux d'occupation s'élève à 67,1 % en hausse de 1,2 bps vs. le 4T2024. La valeur d'expertise au 31 décembre 2025 est stable à 160 096 000 €. La prochaine expertise aura lieu le 30.06.2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022. La stratégie ISR de la SCI Community Invest est de contribuer activement à l'atténuation du changement climatique tel que défini par le règlement Taxonomie. Des réflexions sur le refinancement prévu au 3T 2026 ont débuté. Nous vous tiendrons informés des avancées. La valeur d'expertise au 31 décembre 2025 est en légère hausse à 52,360 M€ HD contre 52,290 M€ HD au 30 juin 2025. La prochaine expertise aura lieu le 30.06.2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 100 %
Taux d'occupation financier 4T 2025 : 100 %
Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

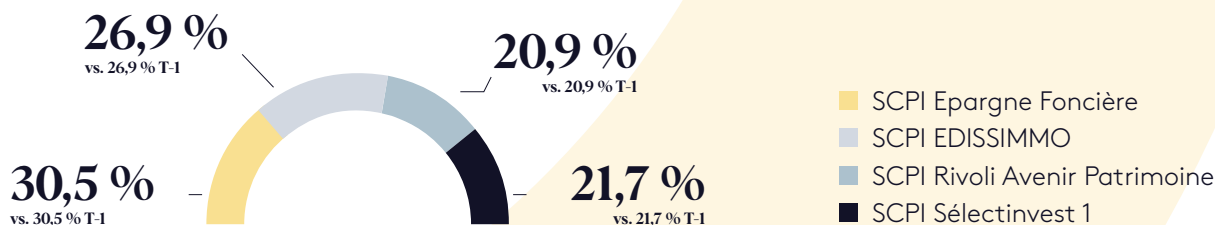
La SCI Canopée Investissement détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR. La restructuration de l'actif s'est terminée le 31 mars 2025 avec la signature du PV de réception. Les réserves ont toutes été levées sur le 2^{ème} trimestre 2025. La rénovation des plateaux vacants se poursuit. La finalisation des travaux est prévue au 1T 2026. La distribution 2026 n'est plus envisagée dans un contexte de marché locatif atone ne permettant pas de commercialiser les plateaux vacants aussi rapidement que prévu au BP du Pacte d'Associés. La valeur d'expertise au 31.12.2025 est en hausse à 82,7 M€ vs. 82,4 M€ au 30.06.2025. La prochaine expertise aura lieu au 30.06.2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 65 %
Taux d'occupation financier 4T 2025 : 62%
Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

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

Allocation de la poche multigestion

La poche multigestion (1,0 % de l'actif global) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise. L'allocation de cette poche est la suivante :



SCI Aream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le breach de covenant bancaire observé depuis le 31 mars 2024 ne permet toujours pas de proposer de distribution à la SC Carac Perspective Immo ISR. La labellisation ISR obtenue en mai 2023 a été reconduite en 2025 à la suite de l'audit réalisé par l'AFNOR. La valeur d'expertise est stable au 31.12.2025, à 120,5 M€. La prochaine valeur d'expertise aura lieu au 31.03.2026.

Taux d'occupation physique 4T 2025 : 93 %

Taux d'occupation financier 4T 2025 : 93 %

Taux de recouvrement locatif 4T 2025 : 100 %

SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,2 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 239 actifs répartis à Paris et région parisienne (70,4 % du patrimoine), en régions (26,3 %) et en Allemagne (3,3 %). L'activité locative de ce 4^{ème} trimestre, affiche un solde négatif de 3 832 m². Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 83,3 % au 31 décembre (vs. 84,3 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en baisse à 86,4 % vs. 88,9 %. Le nombre de parts en attente, représente 9 % de la capitalisation de Sélectinvest 1. La valeur des parts a été dévaluée de -17,2 % au 1^{er} janvier 2025.

Taux de distribution 2024 : 4,40 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,23 %

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

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 186 immeubles, principalement des bureaux (79,1 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 4^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'élevait à 86,03 % (vs. 86,6 % au 3^{ème} trimestre 2025). La distribution du 4^{ème} trimestre s'établit à 0,90 € par part, en baisse par rapport au 3^{ème} trimestre 2025. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 250 € à 228 € le 31 mars, soit une baisse de -8,8 %. A date, 5,24 % des parts sont en attente de retraits (vs. 4,36 % au 3T 2025).

Taux de distribution 2024 : 3,89 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,00 %

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

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 4,1 Mds€ et détient un portefeuille composé de 421 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 59 % à Paris et en région parisienne ; 32,4 % en régions) et en Europe (8,5 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni, l'Irlande et les Pays-Bas. Au 4^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 86,2 % (vs. 87,1 % au 3^{ème} trimestre 2025) et un taux d'occupation financier à 89,2 % (vs. 90 % au 3^{ème} trimestre 2025). Le nombre de demandes de retrait, représente 7,2 % de la capitalisation d'Epargne Foncière. La part a été dévaluée de -19,8 % au 1^{er} janvier 2025.

Taux de distribution 2024 : 4,52 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,66 %

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

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 178 immeubles, principalement des bureaux (69 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Au 4^{ème} trimestre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 86,5 % (vs. 87,1 % au 3^{ème} trimestre 2025). La distribution du 4^{ème} trimestre s'établit à 0,58 € par part en baisse avec la distribution du 3T à 2,07 € par part. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 191 € à 172 € le 31 mars, soit une baisse de -9,9 %. A date, 3,52, % des parts sont en attente de retraits (vs. 2,6 % au trimestre précédent).

Taux de distribution 2024 : 4,56 %

Objectif taux de distribution 2025 : 4,06 %

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

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

Frais

La souscription au support Carac Perspectives Immo ISR se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte.

IMMOBILIER INDIRECT	Taux annuel maximum	Taux annuel appliqué	Assiette
Commission de gestion			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,55 %	0,35 %	Valeur des actifs
Actifs financiers et liquidités	1,00 %	0,80 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,60 %	0,40 %	Valeur de la participation
Commission d'investissement et de cession			
Parts ou actions de véhicules gérés par le gérant de la Société	0,00 %	0,00 %	Valeur des actifs
Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par le gérant de la Société	0,15 %	0,15 %	Prix d'acquisition / de cession

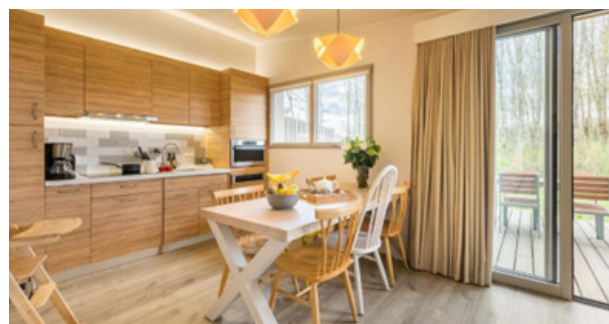
IMMOBILIER DIRECT

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

*Taux annualisé



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



Villages Nature - Paris
OPCI Delta Loisirs Evasion



Center Parcs De Eemhof - Pays-Bas
De Eemhof Invest BV



Résidence MMV - Tignes
SCI Résidence les Boisses



Bureaux Rubik - Lyon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Positon - Toulouse
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Be Office - Nogent-sur-Marne
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble - Mérignac
SCI Community Invest

Autres informations

Souscriptions

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

Profil de risque

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

La société présente les risques suivants :

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

Performance

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

Capitalisation des bénéfices

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

Avertissements

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

Contrat

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



CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SC CARAC Perspectives Immo ISR peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SC ou indirectement par la SCPI CARAC Perspectives Immo. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



Aream
L'énergie d'entreprendre

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

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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