

Rapport Annuel

2025



**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

Les performances passées ne préjugent pas
des performances futures.



Madame, Monsieur,

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 Ile-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 Ile-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 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 17,1 M€ acte en mains, et un commerce Decathlon a été cédé le 04 décembre 2025 pour 10 M€ hors droits, permettant à la SCPI de réaliser une plus-value de 1 M€.

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

Grégory Soppelsa

Président Exécutif d'Aream

Les performances passés ne préjugent pas des performances futures.

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

Sommaire

La SC Carac Perspectives Immo ISR	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2025	.07
Le marché de l'immobilier	.08
Rapport de Gestion	.10
Compléments d'informations	.22
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	.26
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ..	.31
Comptes annuels au 31 décembre 2025	.33
Texte des projets de Résolution	.40
Rapport extra-financier	.43
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales	.57



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 Exécutif	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 2025

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté 25.12.2025	398 972 012,19 €
Valeur liquidative au 25.12.2025	140,576 €
Valeur de souscription au 25.12.2025	140,576 €
Nombre de parts	2 840 197
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	- 47 249
Capital social	142 008 467 €
Capitalisation	330 756 793 €
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Carac Perspectives Immo	75,7 % 309 954 853 €
Poche multigestion	1 % 4 178 514 €
Poche co-investissement	10,1 % 41 304 976 €
Liquidités et autres actifs	13,2 % 53 941 906 €
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	387 776 053 €
Résultat	13 553 674 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois (25.09.2025 – 26.12.2025)	1,11 %
6 mois (26.06.2025 – 26.12.2025)	1,77 %
1 an (26.12.2024 – 26.12.2025)	3,01 %
Création (depuis le 12.10.2015)	40,58 %

Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

L'année 2025 a été marquée par une forte instabilité politique et une remontée des OAT, maintenant les investisseurs dans une posture prudente. Dans ce contexte, les taux prime immobiliers sont restés globalement stables.

Malgré cet environnement incertain, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont progressé de 8 % sur un an, atteignant 13,7 Md€ en France. Cette croissance a été principalement portée par l'Île-de-France, qui concentre 61 % des volumes investis (8,4 Md€) contre 46 % en 2024, avec une hausse de 44 % des investissements.

BUREAUX

Le bureau reprend des couleurs, porté par des dossiers d'envergure : plus de 2 Mds € se concentrent sur seulement 5 transactions à l'image de « Paris Trocadéro », « Solstys » ou encore « Trinity ».

Le marché révèle que l'obtention de la liquidité a toujours un prix pour les localisations secondaires. En effet, si les produits de bureaux de profil « Core » dans les marchés centraux

La répartition par classe d'actifs évolue sensiblement : les bureaux enregistrent un rebond marqué avec 6,8 Md€ investis (+ 31 %), tandis que le commerce progresse à 2,8 Md€ (+ 9 %). À l'inverse, la logistique recule à 3 Md€ (- 22 %) et les locaux d'activités demeurent stables à 1,1 Md€.

L'année a également été marquée par le retour des grandes transactions en bureaux et en commerce, avec cinq opérations supérieures à 300 M€, contre aucune en 2024. À l'inverse, aucun « mega deal » n'a été recensé sur le segment logistique.

s'échangent sur des bases de taux correspondant à du « Core / Core + », les actifs « Core » situés en périphérie se vendent sur des bases de taux correspondant à du « Core + / Value-add ». L'Île-de-France consolide son attractivité en captant 82 % des volumes bureaux nationaux cette année.

COMMERCES

Le commerce se maintient mais reste largement porté par un petit nombre d'opérations d'envergure (7) représentant plus de la moitié du volume. On retiendra notamment la prise de participation d'Ardian, ACM Vie et Mubadala Development Company auprès de Kering sur un portefeuille de 3 immeubles prime parisiens ainsi que l'acquisition par la Caisse Des Dépôts et Consignations de 15 % dans le « Forum des Halles ». Les volumes investis sur cette classe d'actifs se concentrent ainsi très majoritairement en Ile-de-France cette année.

L'appétit des investisseurs pour le retail se confirme sur toutes les typologies d'actifs commerciaux. Paradoxalement, cet intérêt retrouvé ne se reflète pas pleinement dans les chiffres en raison de processus considérablement allongés.

Ces reports, conjugués aux nombreux dossiers en cours avec des entrées en exclusivité en fin d'année, laissent présager une année 2026 plus dynamique en termes de volumes. Tout dépendra néanmoins de la capacité des acquéreurs et vendeurs à s'accorder sur les conditions de cession.

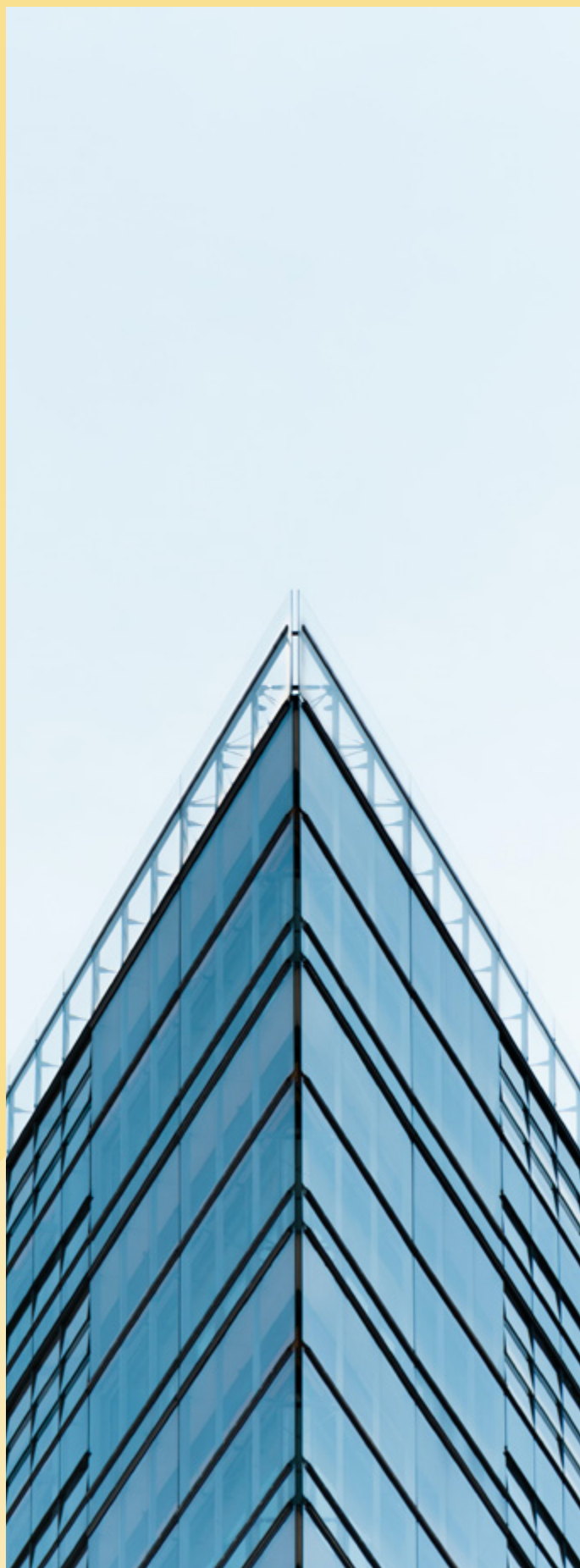


Source : JLL

INDUSTRIEL & LOGISTIQUE

Le marché de l'investissement industriel et logistique se montre bien moins dynamique que les années précédentes, l'absence de gros portefeuilles et de volumes unitaires importants étant particulièrement notable. L'inadéquation entre les produits en vente et les capitaux actifs sur le marché explique en grande partie le ralentissement observé cette année.

À l'instar de l'opération Proudreed/Blackstone, l'émergence de portefeuilles logistiques d'envergure en 2026 pourrait insuffler une nouvelle dynamique à ce segment.



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 2025, le support a enregistré une collecte nette négative de -6,6 M€. Ces retraits ont entraîné une baisse de la capitalisation pour atteindre 330 M€ à la clôture.

Au 31 décembre 2025, 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 Astream 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) :

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.

Dans ce contexte, la SCPI CARAC Perspectives Immo maintient ses performances au 4^{ème} trimestre 2025. La SCPI affiche un taux d'occupation financier de 96,5 % et distribue un acompte sur dividende brut de 2,16 €/part au titre du 4^{ème} trimestre en ligne avec les premiers trimestres de l'année portant ainsi le taux de distribution et la performance globale à 4,21 % en 2025, en légère baisse par rapport à l'année précédente avec un taux de 4,29 %.

Par ailleurs, les équipes d'Astream ont initié plusieurs transactions ce trimestre pour organiser la rotation du patrimoine de la SCPI : 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 04 décembre 2025 pour 10 M€ hors droits, permettant à la SCPI de réaliser une plus-value d'environ 1 M€.



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	7 054 050 €
Nombre de parts souscrites sur la période	34 410
Montant nominal	5 161 500 €
Prime d'émission	1 892 550 €
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	1 062 230	1 062 243	99,999 %	Contrôle
SCI Immo Sport	1	1 900	0,05 %	Participation
SCPI Sélectinvest 1	1 825	2 346 113	0,08 %	Participation
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	4 169	12 836 120	0,03 %	Participation
SCPI Epargne Foncière	2 057	6 184 694	0,03 %	Participation
SCPI Edissimmo	7 092	17 616 603	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 2025 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 2025 font apparaître un total bilan qui s'élève à 394 765 255 € et un bénéfice comptable de 13 553 674 €.

Les produits des titres de participation de la Société s'élèvent à 13 238 208 € et correspondent aux revenus versés par les SCPI & SCI détenues :



SOCIÉTÉ	Entrées en jouissance	Distributions perçues en 2025
SCPI Carac Perspectives Immo	Multiples	8 944 056 €
SCI Immo Sport	23.12.2015	996 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	01.04.2016	0 €
SCPI Sélectinvest 1	01.01.2016	187 583* €
SCPI Epargne Foncière	01.01.17 & 01.02.17	0 €
SCPI Edissimmo	01.03.2017	0 €
SCI Winlit	08.10.2018	0 €
DE EEMHOF B.V.	03.12.2019	244 381 €
SCI Arcs Panorama Inv	03.10.2019	592 065 €
SCI Canopée	15.11.2021	0 €
SCI Aream Garden Invest	17.12.2021	0 €
SCI Community Invest	09.09.2021	571 429 €
OPCI Delta Loisirs Evasion	20.11.2023	2 697 698 €
TOTAL		13 238 208 €

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 multigestion.

PORTEFEUILLE AU 31 DECEMBRE 2025

Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier	Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	4,6 %	Bureaux	62,1 %
Région parisienne	47,6 %	Hôtellerie et tourisme	33,0 %
Régions	46,1 %	Autres (activités, entrepôts)	0,1 %
Etranger	1,7 %	Commerces	4,8 %

ALLOCATION ACTIF		CIBLE	MONTANT
Poche Carac Perspectives Immo	75,7 %	Minimum 60 %	309 954 853 €
SCPI Carac Perspectives Immo	48,9 %		200 382 007 €
SCI Immo Sport	0,0 %		24 152 €
Patio D	2,0 %		8 253 599 €
SCI Tignes	3,9 %		15 786 222 €
OPCI Delta Loisirs Evasion	20,9 %		85 508 872 €
Poche multigestion	1,0 %	Entre 0 % et 20 %	4 178 514 €
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	0,2 %		874 573 €
SCPI Edissimmo	0,3 %		1 122 309 €
SCPI Sélectinvest 1	0,2 %		906 806 €
SCPI Epargne Foncière	0,3 %		1 274 826 €
Co-investissement	10,09 %	Entre 0 % et 20 %	41 304 976 €
SCI Winlit	2,1 %		8 702 990 €
SCI Arcs Panorama Invest	1,4 %		5 869 200 €
De Eemhof Invest BV	1,3 %		5 493 975 €
SCI Community Invest	1,9 %		7 690 698 €
SCI Canopée Investissement	2,1 %		8 675 231 €
SCI Aream Garden Invest	1,2 %		4 872 882 €
Liquidités et autres actifs	13,2 %	10 %	53 941 906 €
Liquidités	12,5 %		51 204 410 €
Autres actifs	0,7 %		2 737 496 €
TOTAL	100,0 %		409 380 248 €

La poche de liquidité de 16,38 %* au 31 décembre 2025, 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 (75,7 % 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 2025, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle diversifiée et équilibrée entre Paris & Ile-de-France

(57,2 %) et les régions (42,8 %) et, entre bureaux (92 %) et locaux commerciaux de centre-ville (8 %) 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	603	23.12.2015	100,00 %	1 838 681 €	65 454 €	2 200 000 €
Blagnac	Place de Catalogne 31700 Blagnac	Régions	Commerces	433	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	510	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	585	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	1 559	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	2 532	19.06.2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 900 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 143	04.02.2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	7 940 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 427	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	5 952	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 €
Rubik - Gerland	15 rue de Gerland 69007 Lyon	Régions	Bureaux	5 613	17.10.2025	100,00 %	15 657 074 €	1 156 374 €	16 400 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION DIRECTE				35 001			128 684 454 €	9 255 977 €	141 510 000 €
SCI IMMO SPORT RAVEZIES	6 Place Ravezies 33000 Bordeaux	Régions	Bureaux	4 366	19.07.2017	99,95 %	11 258 000 €	1 227 749 €	11 400 000 €
SCI IMMO SPORT MALAKOFF	36 - 38 avenue Pierre Brossolette 92240 Malakoff	Île-de-France	Bureaux	1 889	06.12.2017	99,95 %	6 990 000 €	680 820 €	7 200 000 €
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 €	25 400 000 €
SCI GERLAND - LE LOU	Stade Gerland 69007 Lyon	Régions	Bureaux	4 220	13.05.2024	80,00 %	14 000 000 €	283 316 €	13 120 000 €
SOUS-TOTAL DÉTENTION INDIRECTE				14 214			55 048 000 €	4 172 044 €	57 120 000 €
TOTAL GÉNÉRAL				49 215			183 732 454 €	13 428 021 €	198 630 000 €

À fin 2025, 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 198 630 000 € hors droits.

Situation locative :

Au 31 décembre 2025, 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 96,5 % à fin 2024 (vs. 96,1 % à fin 2024).

Le taux d'occupation financier global 2025 est en baisse à 96,5 % (vs. 97,7 % à fin 2024), 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 2025, la poche co-investissements (10,1 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs immobiliers tertiaires situés en France (4,9 % de l'actif total), touristiques situés en France (3,60 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,3 % 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€.

Au 31.12.2025, 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.

Sur la base du budget 2025 de l'exploitant, le CA réalisé à la fin du T4 2025 est en retrait de - 10,0 %, soit - 1 575 K€ HT. Le PM de 144,2 € HT atteint en 2025 est - 9,9 % en-dessous de celui projeté (160,0 € HT) et le CA F&B est inférieur de - 17,2 % à celui du budget 2025 de 7 421 K€ HT.

La valeur d'expertise est en augmentation par rapport au 30.09.2025, à 71,5 M€ vs. 71,4 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 31.12.2025 suivent la tendance positive de l'année 2024. Le prix moyen continue de progresser et s'établit à 299,9 €/nuitée/chambre (vs. 294,8 € à YTD 12.2024), de même que le taux d'occupation qui augmente de + 8,9 % en s'établissant à 89,6 % (vs. 80,7 % à YTD 12.2024).

La valeur d'expertise du Club Med des Arcs au 31 décembre 2025 atteint 123,0 M€ HD.

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.

Le quatrième trimestre civil de 2025 est stable par rapport au quatrième trimestre 2024 et s'établit à 12,1 M€ (vs. 12 M€ au 4T 2024, soit + 0,5 %).

Sur le trimestre, le taux d'occupation s'élève à 67,1 % contre 65,9 % au T3 2024, tandis que le prix moyen s'élève à 180 € HT, en légère baisse - 1,1 % (- 2 €) par rapport au 4T 2024 permettant un RevPAR moyen stable à de 121 € HT.

Au 4T 2025, le Gross EBITDAR de De Eemhof est en hausse et s'élève à 5,9 M€ (vs. 5,6 M€ au 3T 2024, soit + 5,9 %).

La valeur d'expertise progresse au 31.12.2025, à 160,1 M€ HD vs. 158,6 K€ au 31.12.24.

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 31.12.2025 a évolué à la hausse par rapport au 31.12.2024 pour s'établir à 82.7 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 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 31.12.2025 l'actif à un taux d'occupation de 100 % ainsi que de recouvrement du loyer.

SCI Atream 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 Atream 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 Atream 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.

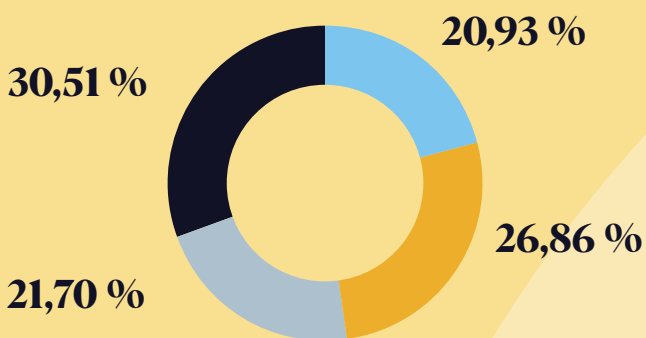
Cette labélisation traduit les qualités de l'immeuble ainsi que la démarche du gérant. Loué à 100 % à des locataires de renom, l'immeuble dispose d'une offre de services complète et innovante : restauration, conciergerie, salle de sport, espace soins.

Au 31 décembre 2025, la société de gestion retient une valorisation de l'actif de 120,5 M€ HD en hausse par rapport au 31 décembre 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 31.03.2026. 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 (1,00 % de l'actif total) correspond à des prises de participations minoritaires dans des SCPI d'entreprise.

Au 31 décembre 2025, 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 1,2 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (70,4 % du patrimoine) et en province (26,3 %) et en Allemagne (3,3 %).

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine :

Acquisition : décembre 2015.

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 181 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (79,1 %).

SCPI Eurofoncière 2 :

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

Epargne Foncière totalise une capitalisation de 4,1 Mds€ investis principalement en immobilier de bureaux et commerces à Paris et en région parisienne (59 %) et en province (32,4 %).

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 3,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 178 immeubles, principalement des bureaux à Paris et en région parisienne (69 %).

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 31.08.2026. 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 3 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 2025, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 16,3 % 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 26 décembre 2025 :

La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo ISR s'est appréciée de + 3,01 % sur l'exercice 2025, et s'établit à 140,576 € au 26 décembre 2025.

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	+ 1,11 %
6 mois	+ 1,77 %
1 an	+ 3,01 %
3 ans	+ 6,91 %
Création (le 12.10.2015) – 10 ans	+ 40,58 %

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	2025
3,08 %	3,41 %	3,43 %	4,73 %	5,26 %	4,02 %	4,01 %	1,13 %	2,62 %	3,01 %

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 2025, 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 :

- 11,35 % 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 » refinancé en 2025 pour 13 M € et d'un financement hypothécaire de 4 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « Be Office ») et refinancé intégralement en 2025.
- 27,20 % pour la poche Multigestion.
- 53,59 % 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 2026

En 2026, 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

Guerre au Moyen-Orient :

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.



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.

EN HT	Article D 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Article D 441 I.-2° : 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	1	-				17	-	-				-
Montant total des factures concernées	8 750	-	-	27 295	8 660	35 955	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	0%	0 %	1 %	0 %	1 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
(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 sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus Délais légaux : 30 jours						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus Délais légaux : 30 jours					

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°GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

La gestion du FIA 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°GP13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Atream dispose et maintient opérationnelles des politiques, procédures et mesures adéquates visant à détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles ainsi que les risques en découlant et à minimiser ces risques.

Atream a mis en place une fonction de conformité exercée de manière indépendante des fonctions opérationnelles. Celle-ci est assurée par le RCCI et a pour missions de :

- Contrôler et, de manière régulière, évaluer l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place, et des actions entreprises visant à remédier à tout manquement de la société de gestion de portefeuille et des personnes concernées à leurs obligations professionnelles.
- Conseiller et assister les dirigeants et collaborateurs chargés des services et activités de la société de gestion afin qu'elles se conforment aux obligations professionnelles de la société de gestion.

- Les contrôles menés par le RCCI et son équipe entrent dans le cadre du contrôle permanent de 2^{ème} niveau. Ainsi, un programme de contrôle est établi annuellement selon une approche fondée sur le risque pour déterminer les thématiques prioritaires de contrôle, leur fréquence sur l'exercice et la profondeur du contrôle.

Ce programme de contrôle couvre toutes les activités de la société de gestion dont le respect des règles de bonne conduite et règles déontologiques par les collaborateurs de la société.

Celles-ci sont notamment définies dans le code de déontologie d'Atream ainsi que dans celui de l'ASPIM, l'association professionnelle à laquelle Atream adhère, auxquels tous les collaborateurs s'engagent à se conformer dès leur arrivée. À ce titre, ils s'engagent à exercer leurs fonctions avec la compétence, le soin et la diligence requis, à respecter l'ensemble des réglementations et règles internes applicables, et à agir avec loyauté et équité dans le meilleur intérêt des investisseurs, tout en veillant à l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Enfin, des contrôles périodiques sont menés par Athanase, cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Celui-ci a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de conformité et de contrôle interne en menant des audits sur l'ensemble des activités de la société de gestion.

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 49,25 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	49,25	4 980 596	345 448	5 326 084
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	10,42	2 113 808	130 000	2 243 808

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.

Aream tient à la disposition des investisseurs un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET

CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Société civile à capital variable

RCS : Paris 814 068 755

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société CARAC PERSPECTIVES IMMO 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 IMMO ISR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de référentiel comptable » de la partie « Faits caractéristiques » de l'annexe qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

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

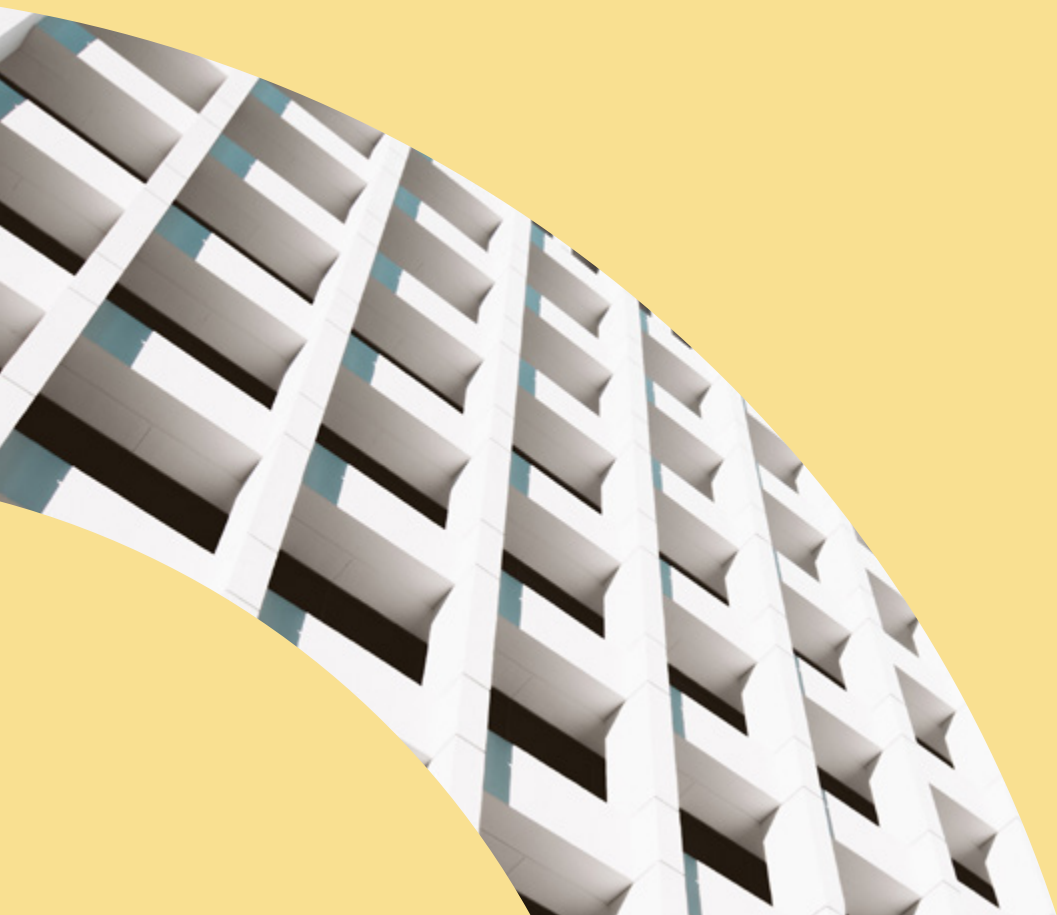
Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 12 juin 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé





45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET

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 2025

CARAC PERSPECTIVES ISR

Société civile à 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 2025

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 avisés 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 autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 12 juin 2026

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

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2025

BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31.12.2025	31.12.2024
ACTIF IMMOBILISE		
Immobilisations incorporelles	6 011 184	6 125 504
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	317 454 642	309 402 187
Participations	317 454 642	309 402 187
Autres immobilisations financières	205 070	205 070
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	339 894 278	331 384 755
ACTIF CIRCULANT		
Clients et comptes rattachés	147 679	50 697
Créances diverses	3 518 888	3 550 169
Disponibilités	51 204 410	53 304 309
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	54 870 977	56 905 175
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)	394 765 255	388 289 930

BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31.12.2025	31.12.2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	142 008 467	144 370 911
Prime d'émission	188 748 326	192 981 624
Réserves	0	0
Réserve légale	0	0
Report à nouveau	43 465 586	33 069 162
Résultat de l'exercice précédent en attente d'affectation	0	0
Résultat de l'exercice	13 553 674	10 396 424
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	387 776 053	380 818 122
DETTES		
Dettes financières	5 229 426	5 228 678
Dettes d'exploitation	601 629	597 674
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	696 442	717 008
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 601	8 450
Autres dettes	451 104	919 999
TOTAL DETTES (II)	6 989 202	7 471 808
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance (III)	0	0
TOTAL GENERAL (I+II+III)	394 765 255	388 289 930

COMPTE DE RESULTAT

ACTIF (EN €)	31.12.2025	31.12.2024
PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 226 374	1 193 337
CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1 226 377	1 193 339
Autres achats et charges externes	3 462 981	3 449 803
Impôts, taxes et versements assimilés	115 573	113 544
Dotations aux amortissements et dépréciations	0	0
- Sur immobilisations : Dotations aux amortissements	114 320	114 320
- Dépréciations	0	0
Autres charges	1	73
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	- 2 466 498	- 2 484 401
PRODUITS FINANCIERS (III)	-	-
Revenus des tires de participation	13 809 597	15 272 590
Revenus des créances rattachées à des participations	1 458 340	1 757 803
Reprise provisions pour risques et charges financiers	1 779 064	149 707
CHARGES FINANCIERES (IV)	17 047 001	17 180 100
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	780 659	4 052 866
Intérêts et charges assimilées	246 170	246 408
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	1 026 829	4 299 275
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)	16 020 172	12 880 825
BENEFICE OU PERTE	13 553 674	10 396 424

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total bilan s'élève à 394 765 255 € et le bénéfice comptable est de 13 553 674 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025. 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.



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 un 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.

A 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.

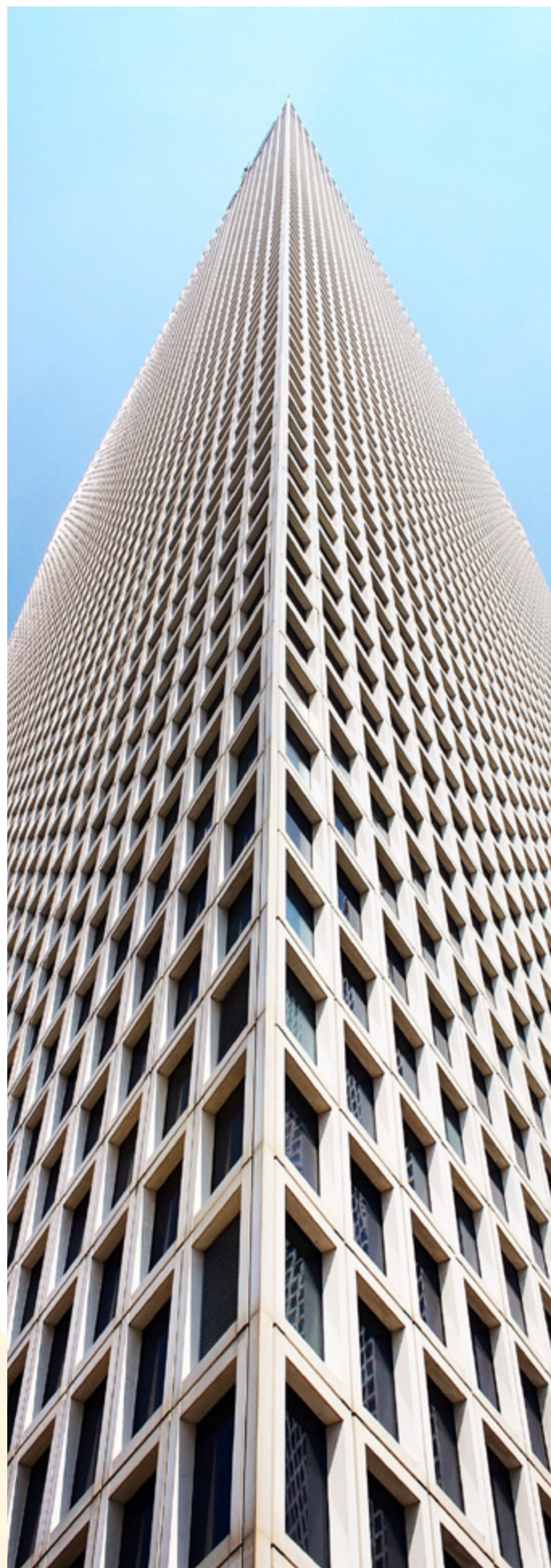
Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les 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'Epargne 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. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est à dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan. La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.



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	336 602 512	7 625 438	-	-	344 227 950
Participations et autres titres de participation	320 745 448	7 054 050	-	-	327 799 498
Créances rattachées à des participations	15 651 994	571 388	-	-	16 223 383
Autres immobilisations financières	205 070	-	-	-	205 070
TOTAL	343 137 029	7 625 438	-	-	350 762 467

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	409 013	114 320	-	-	-	523 333
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	11 343 261	-	-	1 779 064	-	10 344 856
Participations et autres titres de participation	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11 752 274	894 979	-	1 779 064	-	10 868 189

DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Montant
SCI Community Invest	2 309 302
SCI Astream Garden Invest	2 427 118
SCI Winlit	1 562 840
SCPI Edissimo	477 646
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	241 337
SCI Résidence des Boisses	1 869 942
SCI Canopée Investissement	1 065 099
SCPI Epargne Foncière	224 489
SCPI Sélectinvest 1	167 083
TOTAL	10 344 856

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 330 756 793 € (le capital social se compose de 2 840 197 parts de 50,00 € de valeur nominale chacune).



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 27.06.2025

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Capital social	144 370 911	-	3 428 563	5 791 007	142 008 467
Prime d'émission	192 981 624	-	6 039 051	10 272 350	188 748 326
Report à nouveau	33 069 162	10 396 424	-	-	43 465 586
Résultat de l'exercice	10 396 424	-10 396 424	13 553 674	-	13 553 674
TOTAL	380 818 121	-	23 021 288	16 063 357	387 776 053

ÉTAT DES DETTES

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 6 989 202 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	5 831 055	-	631 055	5 200 000
Emprunt et dettes financières divers	601 629	-	601 629	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	696 442	-	696 442	-
Dettes fiscales et sociales	10 601	-	10 601	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	451 104	-	451 104	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	6 989 202	-	1 789 202	5 200 000

CHARGES À PAYER

EN (€)	Montant
Fournisseurs : factures non parvenues	642 566
Intérêts courus	29 426
Avoirs à établir	84 076
TOTAL	756 068

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 51 204 410 €.

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 :

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû s'élève à 6 046 124 euros.

Engagements reçus : La SC CARAC a un engagement hors bilan concernant le rachat des actions détenues par la MAIF dans l'OPCI Delta Loisirs Evasion pour un montant estimatif de 11 795 138 euros au 31.12.2025.

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élèvent à 15 193 € HT.



Projet des résolutions

ORDRE DU JOUR

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 JUIN 2026

A titre ordinaire :

- Lecture du rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 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 25 JUIN 2026

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 2025, 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 13 553 674 €. 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 13 553 674 €, en totalité au compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 57 019 260 €. 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 2025.

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 2025 tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos, soit 142 008 467 €.

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 140.576 € par part.

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour les formalités

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'effectuer les formalités légales de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

Rapport extra-financier

POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Chez Aream, l'immobilier est envisagé comme un levier d'impact environnemental, territorial et sociétal lorsqu'il s'inscrit dans une logique de transformation durable. Cette approche structure la stratégie d'investissement, de développement et de valorisation d'actifs implantés au cœur des territoires et des usages, en particulier dans le secteur de l'Hospitality, à l'intersection du tourisme, des services et de l'ancrage local.

Depuis sa création en 2008, Aream a placé l'innovation et la spécialisation au centre de sa stratégie. Le lancement d'Aream Hôtels en 2016, première SCPI dédiée à l'hôtellerie en Europe, a constitué une étape structurante dans le déploiement de solutions d'investissement différenciantes, résilientes et adaptées aux transformations structurelles du secteur immobilier.

L'action du groupe s'inscrit dans le cadre de sa raison d'être : « Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire dans 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. » Cette orientation irrigue l'ensemble des décisions stratégiques et structure l'approche retenue en matière d'enjeux ESG.

Cette démarche repose sur un réalisme opérationnel, un pragmatisme économique et une recherche de mesure concrète de l'impact. Elle vise l'atteinte de résultats durables, fondés sur des données objectivées, des trajectoires crédibles et une transparence renforcée. L'action ESG s'articule notamment autour de la signature, en 2021, des

Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), de la labellisation ISR de plusieurs fonds et d'un alignement progressif avec les cadres de référence européens (SFDR, Taxonomie, etc.).

Au-delà des performances environnementales et climatiques, les investissements réalisés dans le secteur du tourisme durable contribuent à la revitalisation économique des territoires, en soutenant l'emploi local, en renforçant l'attractivité des destinations et en valorisant des patrimoines parfois sous-exploités. Cette contribution territoriale s'inscrit pleinement dans une vision de long terme et dans la responsabilité d'investisseur portée par Aream.

La démarche d'évaluation des actifs d'Aream est déployée dès la phase d'acquisition et se prolonge sur l'ensemble du cycle de détention. Lors de la due diligence, une analyse ESG et climatique est réalisée afin d'identifier les principaux enjeux environnementaux, sociaux, énergétiques, et climatiques, ainsi que les risques physiques et de transition associés. Cette analyse s'appuie sur les données disponibles à l'acquisition, les diagnostics techniques et l'utilisation d'outils spécialisés.

Après acquisition, les actifs font l'objet d'un suivi annuel permettant d'actualiser les indicateurs environnementaux et climatiques, d'évaluer l'évolution des risques et d'orienter les plans d'actions. Cette démarche vise à inscrire la gestion des actifs dans une logique d'amélioration continue, fondée sur des données objectivées et cohérente avec les cadres de référence européens ainsi que les meilleures pratiques du marché.

ACTUALITÉ ESG DE LA SC CARAC PERSPECTIVES IMMO

En 2025, la SC CARAC Perspectives Immo a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale des actifs et le dialogue avec les parties prenantes.

Volet environnemental :

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur l'ensemble du portefeuille :

- Audit de résilience climatique des actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Ces audits ont permis :
 - D'identifier les principaux risques climatiques (notamment les épisodes de fortes chaleurs) ;
 - D'évaluer la résilience des équipements techniques tels que les systèmes de climatisation ;

...

- De formaliser des procédures de gestion des risques qui seront communiquées aux locataires en 2026 ;
- De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.
- Audit de biodiversité sur les actifs immobiliers situés dans des zones à fort potentiel écologique, ces audits ont permis :
 - D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés, espèces à enjeux de conservation présents sur les sites ;
 - D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et valorisation de la biodiversité.
- Amélioration du suivi des consommations énergétiques, à travers un travail de collecte et de fiabilisation des données réalisé en collaboration avec les locataires, afin de renforcer le pilotage de la performance énergétique du portefeuille.

Gouvernance et engagement des parties prenantes :

Plusieurs actions ont également été mises en œuvre afin de renforcer la gouvernance ESG et la sensibilisation des occupants :

- Organisation de comités verts en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
 - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
 - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation des actifs.
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écocgestes.
- Des visites en présence de l'équipe ESG, locataires et gestionnaires techniques ont également été réalisées sur dix actifs afin de mieux comprendre les caractéristiques techniques et d'exploitation des bâtiments

Modification de méthodologie ISR :

Au cours de l'exercice, plusieurs évolutions ont été apportées à la méthodologie ISR du fonds afin de renforcer sa pertinence et d'améliorer son adéquation aux spécificités des actifs détenus.

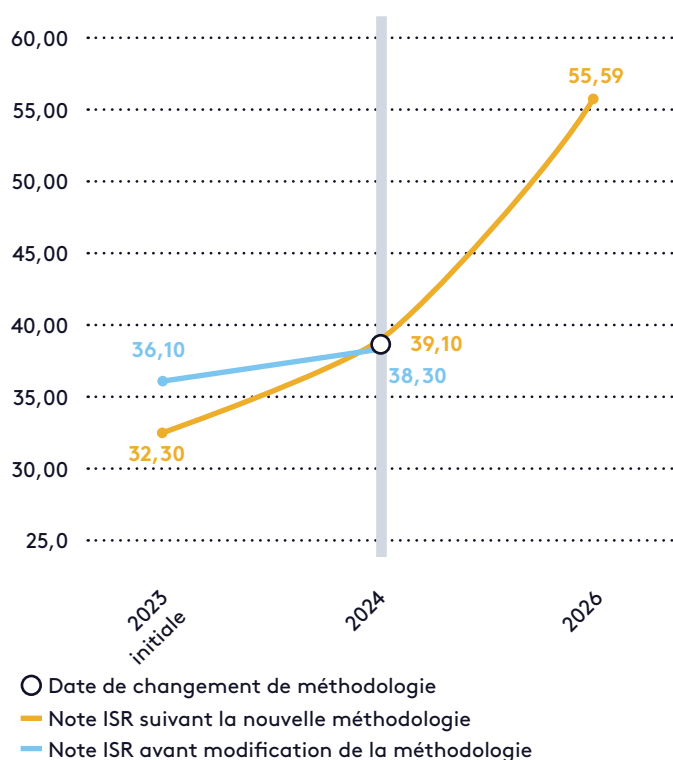
Ces évolutions s'articulent autour de quatre axes principaux :

- La suppression du critère relatif à la mise à disposition d'un espace ou local associatif dans les grilles d'évaluation des actifs de bureaux, commerces et hôtels ;
- La création d'une grille d'évaluation dédiée aux actifs commerciaux, précédemment évalués au travers de la grille applicable aux bureaux ;

- La révision de plusieurs critères des grilles Bureaux et Hôtels, incluant une réallocation des pondérations ainsi qu'une clarification des protocoles et seuils d'évaluation. Ces ajustements visent notamment à mieux valoriser certaines démarches déjà mises en œuvre, telles que les certifications environnementales, tout en renforçant l'incitation au déploiement d'actions complémentaires (audits biodiversité, comités verts, etc.) ;
- L'harmonisation de la méthode de calcul de la note ISR du fonds, désormais fondée sur les valeurs d'expertise des actifs, pondérées selon leur quote-part de détention.

À périmètre constant, ces évolutions méthodologiques ont entraîné une révision de la note initiale du fonds, qui s'établit à 32,3/100 contre 36,1/100 selon l'ancienne méthodologie.

Changement de méthode :



STRATÉGIE ISR & ESG DE LA SC CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SC Carac Perspectives Immo est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui se traduit par trois éléments :

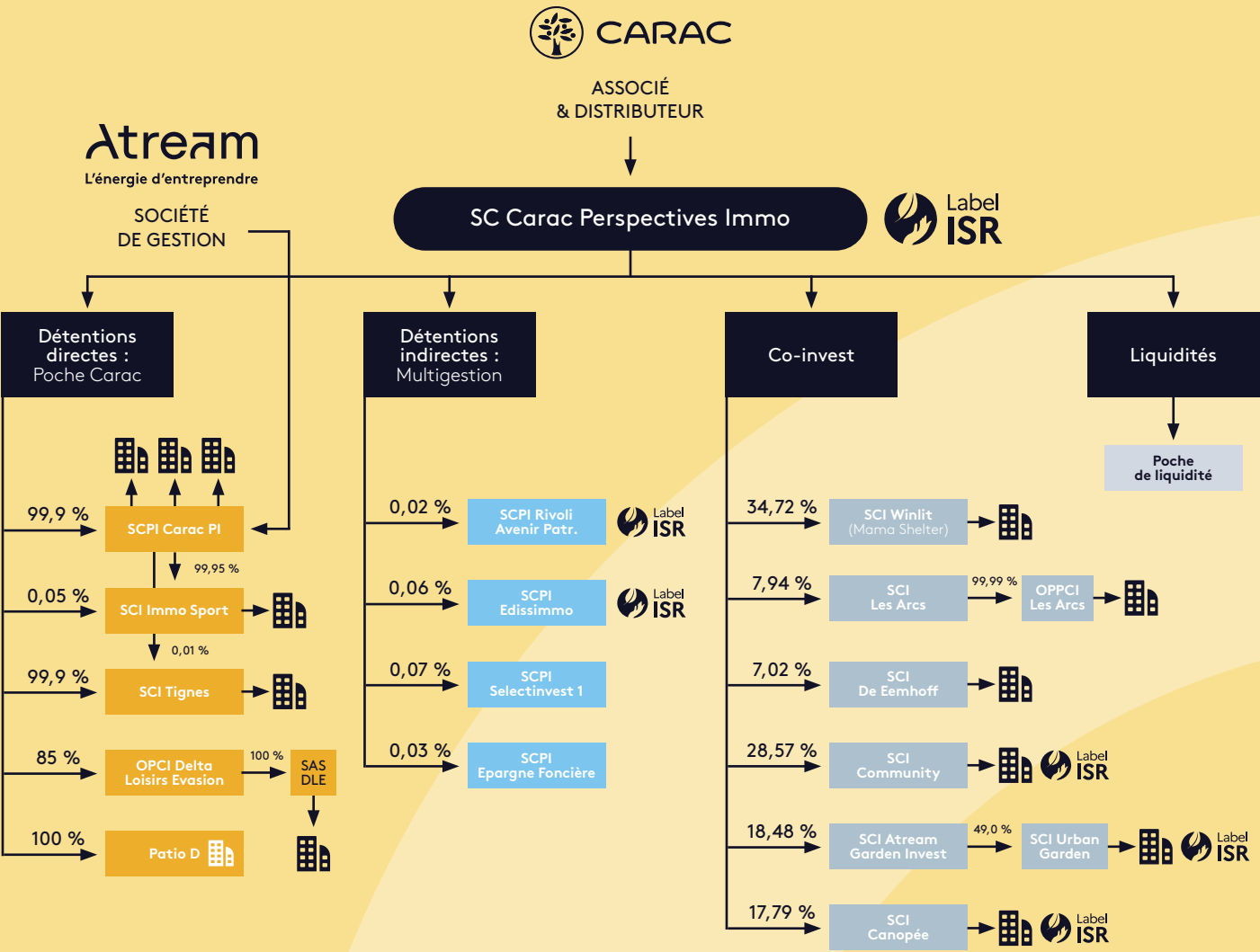
- La labellisation ISR du fonds en septembre 2024 ;
- Désignation du fonds comme article 8 suivant le règlement SFDR avec minimum de durabilité environnementale de 30% (alignement avec la taxonomie de l'UE) ;
- Alignement des actifs immobiliers considérés comme 'durables' à l'objectif d'atténuation au changement climatique tel que défini par le Règlement Taxonomie Européenne (activité 7.7 – acquisition et gestion immobilière).

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.

PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION ESG DU FONDS

Au titre du périmètre couvert par le Label ISR, 99,39 % de la poche immobilière de la SC Carac Perspectives Immo est évaluée. Ce taux de couverture est calculé sur la base de la

valeur des participations, les valeurs d'expertise n'étant pas disponibles pour les actifs détenus via des fonds de multigestion.



Détention directe et co-investissements non labellisés :

Les actifs détenus en direct par le fonds sont évalués selon la méthodologie ISR appliquée au fonds SC Carac Perspectives Immo. Cette approche est également étendue aux co-investissements non labellisés, qui sont intégrés dans le périmètre d'analyse ISR du fonds, telles que la SCI Winlit, la SCI Les Arcs et la SCI de Eemhof.

Co-investissements labellisés :

Les co-investissements labellisés font l'objet d'une évaluation ISR réalisée par Astream, selon leur propre méthodologie et sont donc exclus du périmètre de l'analyse ISR de la SC Carac Perspectives Immo, mais par ailleurs couverts par le label ISR.

Détentions indirectes :

Parmi les quatre détentions indirectes du fonds, deux bénéficient d'un label ISR et sont reconnues comme telles (SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et SCPI Edissimo). Les deux

autres, non labellisées, ne sont pas intégrées dans le périmètre d'analyse ISR du fonds (SCPI Selectinvest 1 et SCPI Epargne Foncière) et ne sont donc pas couvertes par le label ISR.

Liquidités :

Les liquidités sont exclues du périmètre ISR et ne sont donc pas prises en compte.

En ce qui concerne le périmètre SFDR (fonds Article 8), le taux d'analyse s'élève à 90% correspondant aux actifs immobiliers hors multigestion. Le reste, soit 10 %, correspondant aux créances et liquidités et actifs immobiliers en multigestion (voir Annexe périodique pour plus de détails).

MÉTHODOLOGIE SFDR ET TAXONOMIE

Caractéristiques E&S et Durabilité :

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 via un alignement à la Taxonomie de l'UE. Cet alignement implique une contribution substantielle à l'un des six objectifs environnementaux définis par la Taxonomie, l'absence de préjudice significatif aux autres objectifs (principe DNSH), ainsi que le respect des garanties minimales sociales.

Durabilité environnementale au sens du règlement SFDR :

Pour être qualifié de durable au sens du règlement SFDR, un investissement doit remplir trois conditions cumulatives : contribuer à un objectif environnemental et/ou social, ne pas causer de préjudice significatif à ces objectifs (principe des incidences négatives principales, ou PAI), et être réalisé auprès de sociétés appliquant des pratiques de bonne gouvernance.

Dans le cadre de la SC CARAC Perspectives Immo, un actif est considéré comme durable s'il est aligné à la Taxonomie européenne, sous l'activité 7.7 « Acquisition et gestion immobilière », avec pour objectif la contribution à l'atténuation du changement climatique.

Pour être considérée comme durable au sens de la Taxonomie, une activité économique doit contribuer de manière

substantielle à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice significatif aux autres, et dans le respect des garanties minimales sociales. Pour les activités immobilières d'acquisition et de propriété, les critères applicables sont ceux définis au point 7.7 du règlement délégué (UE) 2021/2139.

Conformément aux critères techniques de contribution substantielle, l'actif doit se situer parmi les 15 % les plus performants du parc immobilier national existant en termes de consommation d'énergie primaire (kWhEP/m²/an). Ce seuil est établi à partir des données de référence de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), organisme indépendant fournissant des benchmarks sectoriels fondés sur des données réelles de consommation. La correspondance avec ce seuil est illustrée dans le tableau (1) page 47.

Par ailleurs, les principaux indicateurs d'incidences négatives (PAI) applicables aux activités immobilières sont pris en compte :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Émissions de gaz à effet de serre ;
- Intensité énergétique.

Concernant les liquidités placées sur le compte à terme de CEIDF :

Celles-ci sont réinvesties dans deux types d'activités :

- Financement de la production d'énergies renouvelables (activité 10.4 – financement des activités vertes) : considéré comme durable et aligné à la Taxonomie ;
- Prêts à impact : non alignés à la Taxonomie.

À ce stade, la répartition précise entre ces deux activités n'est pas disponible, le rapport d'impact CEIDF n'ayant pas encore été publié. Par hypothèse, une répartition égale de 50 %/50 % a été retenue. Ainsi :

- 3,04 % de la SC provenant du compte à terme est durable et aligné à la Taxonomie (financement d'énergies renouvelables).

Les actifs durables de la SC CARAC Perspectives Immo

répondent aux critères de contribution à l'atténuation du changement climatique grâce à leur haute performance énergétique - ils se situent dans le Top 15 % du parc immobilier français (en kWhEP/m²/an), selon les seuils de référence de l'OID.

De plus, ils respectent également le principe DNSH (Do No Significant Harm) vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique, évalué au travers d'audits d'adaptation climatique et de la mise en œuvre de solutions correctrices.

Enfin, ces actifs satisfont aux garanties minimales : soumis au droit français, ils font l'objet d'une analyse annuelle via la grille ESG interne d'Atream.

Tableau (1) : Durabilité Environnementale selon la taxonomie Européenne

			Contribution substantielle		DNSH				
Actifs	Valeurs expertise au 31.12.2025 (€)	Typologie	Energie Primaire kwh/m²/an	Top 15 % OID (kWhEP/m²)	Prise en compte des risques climatiques physiques	Evaluation de la matérialité des risques	Mise en œuvre de solutions d'adaptation	Garanties minimales sociales	Activité Taxonomie
Nogent sur Marne - Be Office	32 199 990,34	Bureau	92 (DPE B)	150 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Echirolles - Grenoble	27 999 991,60	Bureau	85 (DPE B)	150 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Bois aux Daims	22 100 000,00	Hôtel	81 (DPE C)	235 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Community	14 959 252,00	Bureau	44 (DPE A)	150 kwhEP/m²	Oui - cartographie des risques	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Canopée	14 712 330,00	Bureau	139 (DPE C)	159 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Urban Garden	22 268 400,00	Bureau	85 (DPE B)	150 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Le Lou	13 119 996,06	Mixte	194 (DPE C)	150 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Camping - La Ciotat	12 665 000,00	Hôtel	58 (DPE B)	235 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature - Cottage	9 095 000,00	Hôtel	87 (DPE B)	235 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature SAS NH2	1 688 992,11	Hôtel	87 (DPE B)	235 kwhEP/m²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Liquidités du CaT vert (CEIDF)	13 214 500,00	N/A	50 % du CaT vert concerné	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.4 / 3.1 Financement d'activités vertes
TOTAL Durabilité (% du fond)		42,34 % Durables							

Les données des actifs sont exprimées en en énergie primaire et sont issues des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) réalisés sur les bâtiments. Pour rappel, la valeur TOP 15 % de l'OID en 2025 pour les bureaux est de 150 kwh/m²/an (énergie primaire) et de 235 kwh/m²/an (énergie primaire) pour les hôtels.

MÉTHODOLOGIE ISR, CYCLE DE LABELLISATION 2024-2027

La SC Carac Perspectives Immo s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (40 % de la note), les critères sociaux (40 % de la note) et les critères de gouvernance (20 %). La SC Carac Perspectives Immo poursuit une stratégie Best-in-Progress.

D'un point de vue environnemental, la SC Carac Perspectives Immo vise à améliorer la performance environnementale de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi des consommations tous fluides et de valorisation de la qualité environnementale de ses sites. D'un point de vue social, la SC Carac Perspectives Immo vise à contribuer au confort des occupants de ses actifs en valorisant les services et les espaces verts à proximité.

Le fonds poursuit une stratégie de type Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société doit satisfaire l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou faire en sorte que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

Les notes seuil du fonds ont été établies à 64,5/100 pour la grille Hôtels, 61,1/100 pour la grille Bureaux et 67,7/100 pour la grille Commerces.

La SC Carac Perspective Immo s'engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance (20 % de la note) afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux notamment via un plan d'action adapté aux actifs s'appuyant sur l'état des lieux initial à l'échelle du portefeuille.

En pratique, à l'échelle de actifs, les objectifs et sous-objectifs du fonds se déclinent via les mesures suivantes :

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.

MÉTHODOLOGIE ISR, CYCLE DE LABELLISATION 2024-2027

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Atream et par un cabinet spécialisé en finance durable. Cette grille se décline selon trois typologies d'actifs : Bureaux, Hôtels, Commerces avec respectivement 34, 38 et 28 critères quantifiables et/ou observables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et

de Gouvernance. Cette dernière a été développée 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 Perspective Immo.

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 de benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que Deepki, l’Agence de la transition écologique (ADEME) 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.

Les grilles ISR de la SC Carac Perspectives Immo, réparties sur les trois piliers E, S et G, couvrent les thématiques ci-dessous :

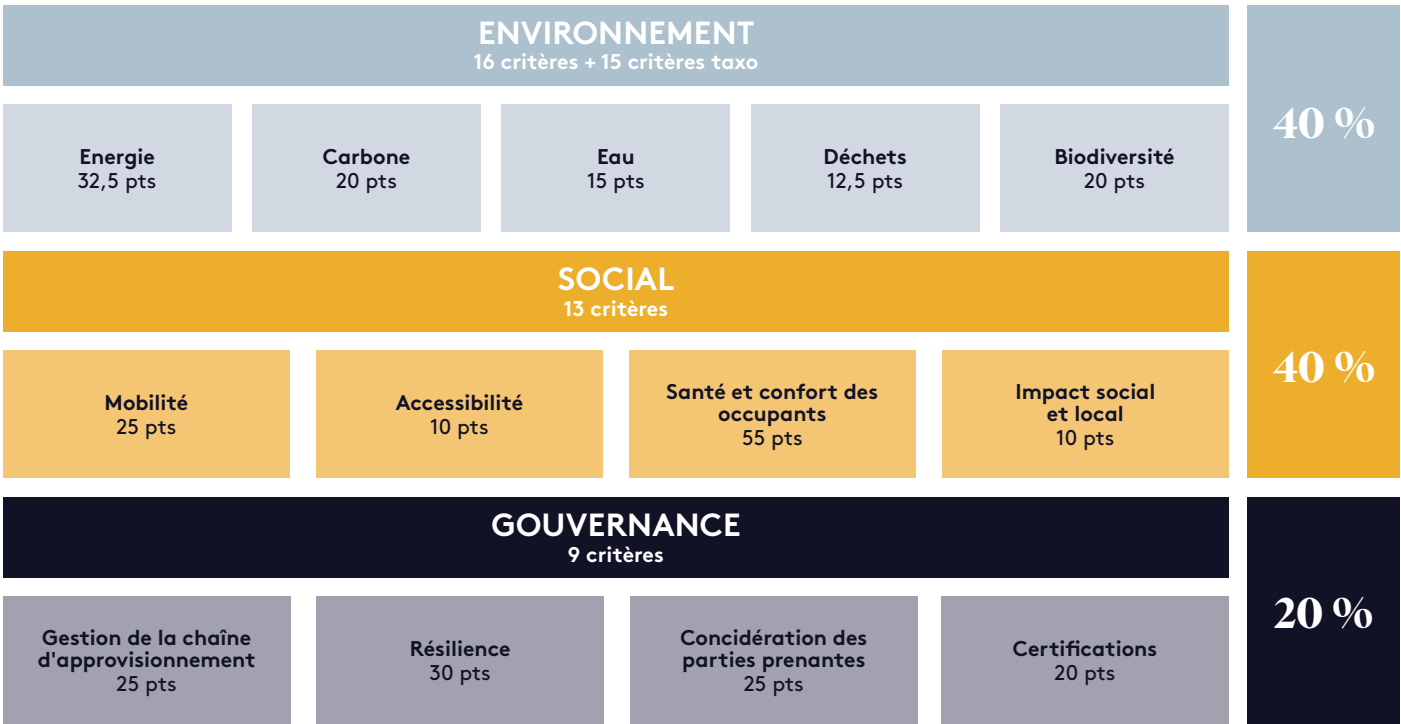
Grille Bureaux :

ENVIRONNEMENT 15 critères + 15 critères taxo					40 %
Energie 40 pts	Carbone 25 pts	Eau 15 pts	Déchets 10 pts	Biodiversité 10 pts	
SOCIAL 10 critères					
Mobilité 30 pts	Accessibilité 10 pts	Santé et confort des occupants 50 pts	Impact social et local 20 pts	40 %	
GOUVERNANCE 9 critères					
Gestion de la chaîne d'approvisionnement 25 pts	Résilience 30 pts	Concideration des parties prenantes 25 pts	Certifications 15 pts	20 %	

Grille Commerce :

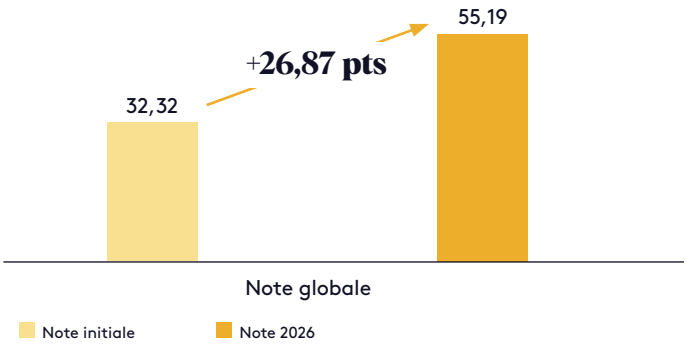
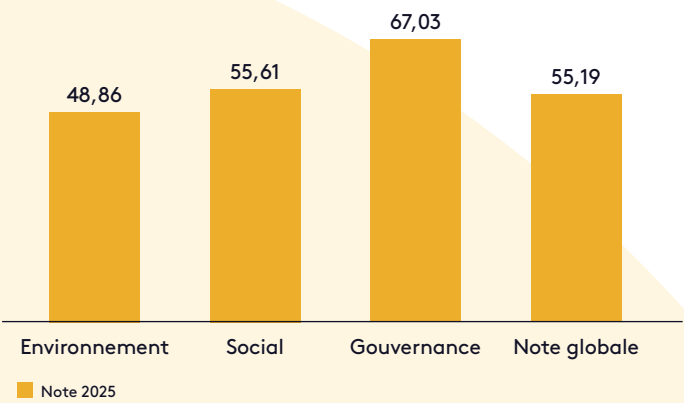
ENVIRONNEMENT 12 critères + 15 critères taxo				40 %
Energie 40 pts	Carbone 25 pts	Eau 15 pts	Déchets 10 pts	
SOCIAL 9 critères				
Mobilité 30 pts	Accessibilité 10 pts	Santé et confort des occupants 55 pts	Impact social et local 5 pts	
GOUVERNANCE 7 critères				20 %
Gestion de la chaîne d'approvisionnement 25 pts	Résilience 40 pts	Concideration des parties prenantes 35 pts		

Grille Hôtels :



La notation ESG des actifs immobiliers détenus par la SC Carac Perspectives Immo est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d’Aream en fonction de l’avancement des plans d’actions ESG. Ces plans d’actions sont spécifiques aux actifs et ont été définis pour donner suite à l’analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2024, toujours dans une logique d’amélioration continue.

A partir de la méthodologie ISR, la notation ISR 2026 (sur les données 2025) la SC Carac Perspectives Immo est de **55,19/100**, détaillée ci-après :



Ainsi la note 2026 (sur données 2025) de 55,19 permet d’ores et déjà au fonds d’atteindre son objectif de +20 points par rapport à la note initiale.



SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2025	DONNÉES 2024	COMPARABLES
01.	Consommation énergétique surfacique annuelle (kwhEP/m².an)	209,41 kWhEP/m²/an (94 % de données réelles)	194,8 kWhEP/m²/an ⁽¹⁾ (33,4 % de données réelles)	Moyenne Deepki ⁽³⁾ typologies ⁽²⁾ France 2025 : 179,6 kWhEP/m²/an
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	19,7 kgCO ₂ eq/m² (93 % de données réelles)	16,7kgCO ₂ eq/m² ⁽¹⁾ (33,4 % de données réelles)	Moyenne Deepki 3 typologies ⁽²⁾ France 2025 : 15,54 kgCO ₂ eq/m²/an
03.	Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied ⁽³⁾ (Indicateur de surperformance)	7,98 lignes	6,14 lignes	Moyenne à l'échelle de 64 actifs tertiaires sous gestion : 6,55
04.	Services disponibles dans un rayon de 15 minutes à pied ⁽³⁾	5	5 ⁽⁴⁾	Moyenne à l'échelle de 45 actifs tertiaires sous gestion : 5,56
05.	Services disponibles au sein du bâtiment (Indicateur de surperformance)	6	5 ⁽⁴⁾	Moyenne à l'échelle de 55 actifs tertiaires sous gestion : 5,11
06.	Signature de clauses ESG	87 %	93 %	Moyenne à l'échelle de 48 actifs tertiaires sous gestion : 66 %
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	52 % (Clef Verte, BREEAM, HQE, OZMOZ, ...)	35 % (Clef Verte, BREEAM, HQE, OZMOZ, ...)	Moyenne à l'échelle de 72 actifs tertiaires sous gestion : 66 %
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	100 %	100 %	Moyenne à l'échelle de 72 actifs tertiaires sous gestion : 97%

(1) Les données 2024 (estimations) ont été corrigées depuis le dernier rapport annuel à la suite d'un travail de fiabilisation avec les locataires.

(2) Afin de refléter les tendances des trois typologies (bureaux, commerces et hôtels), le benchmark Deepki est recalculé à partir d'une moyenne pondérée des benchmarks, par typologie d'actifs, pondérée selon la valeur d'expertise des actifs.

(3) Le périmètre de l'indicateur a été modifié à la suite d'un changement dans la méthodologie ISR du fonds. Ce dernier, précédemment de 500 mètres, a été modifié pour 15 minutes à pied.

(4) Les données 2024 ont été corrigées depuis le dernier rapport annuel à la suite d'un travail de fiabilisation de la donnée.

Focus consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWhEF&EP/m²/an) (1) :

- Les données énergétiques 2025 sont collectées via Deepki, les property managers et les locataires, avec une fiabilisation rigoureuse pour assurer leur pertinence.

Focus émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique (2) :

- Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques via l'outil Deepki.
- Afin de refléter les tendances des trois typologies (bureaux, commerces et hôtels), le benchmark Deepki a été recalculé à partir d'une moyenne pondérée des benchmarks, par typologie d'actifs, pondérée selon la valeur d'expertise des actifs.

Focus solutions de transports à proximité – 15 minutes (3) :

- Les immeubles de la SC Carac Perspective Immo présentent une proximité importante avec des différents moyens de transports et alternatives à l'automobile (bus, métro, stations vélo).
- Indicateur de surperformance : Les immeubles du fonds offre un accès moyen à 7,98 solutions de transport dans un périmètre de 15 minutes à pied, contre 6,55 en moyenne sur le benchmark interne d'Atream. À ce titre, le fonds présente une surperformance sur cet indicateur.

Focus services à proximité – 15 minutes (4) :

- Les immeubles de la SC Carac Perspective Immo donnent accès à de nombreux services à proximité (pharmacie, restaurants, etc.) avec 5 services dans un rayon de 15 minutes à pied.

Focus services disponibles au sein du bâtiments (5) :

- Les immeubles de la SC Carac Perspective Immo offrent de nombreux services pour les collaborateurs (RIE, conciergerie, salle de sport, espaces de repos, etc.) avec 6 services au sein des bâtiments en moyenne, légèrement plus que la moyenne observée sur le périmètre interne d'Atream de 5,11 services.
- Indicateur de surperformance : Les immeubles du fonds offre un accès moyen à 6 services sur site, contre 5,11 services en moyenne sur le benchmark interne d'Atream. À ce titre, le fonds présente une surperformance sur cet indicateur.

Focus signature de clauses ESG (6) :

- Au 31.12.2025, 87% des parties prenantes, locataires et property managers sont engagées dans la démarche ESG via des clauses ou annexes environnementales.

Focus existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment (7) :

- 52% des immeubles du patrimoine détiennent au moins une certification ou label ESG, tel que HQE, BREEAM ou encore le label clef verte pour les actifs hôteliers.

Focus cartographie des risques environnementaux de l'actif (8) :

- L'ensemble des immeubles de la SC Carac Perspective Immo a bénéficié d'une analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques via l'outil Bat-Adapt développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui permet d'analyser les risques spécifiques à la localisation de l'actif, selon un scénario Business As Usual RCP8.5 à horizon 2050. Certains immeubles ont aussi bénéficié d'un audit d'adaptation réalisé par un cabinet de conseil spécialisé en ESG. Ces analyses ont permis notamment d'identifier des risques de chaleurs ou d'inondations sur certains sites.

Précisions méthodologiques sur les valeurs de benchmark :

- Concernant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées, Atream a choisi d'utiliser l'un des benchmarks reconnus du marché, à savoir l'Index Deepki. La modification du choix de benchmark sur ces indicateurs a été motivée par une volonté d'harmonisation et de fiabilisation des données de benchmark au sein de la société de gestion.
- Pour les autres indicateurs, Atream a réalisé une analyse portant sur l'ensemble des actifs et des critères ESG de ses portefeuilles sous gestion afin d'établir des valeurs moyennes comparables. Ces valeurs font l'objet d'une mise à jour annuelle.

ENGAGEMENT : INDICATEURS À SUIVRE PAR TYPOLOGIE DE PARTIE PRENANTE

Atream se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence et souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs gérés, tout en assurant une bonne gouvernance des véhicules d'investissement sous gestion.

Pour ce faire, ATREAM s'engage à mettre en œuvre une démarche d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion. Les moyens humains dédiés à la politique ESG sont les suivants :

- La Directrice ESG, sensibilisée et formée aux enjeux ESG et qui supervise la démarche d'investissement responsable, tout en assurant sa pérennité et son adéquation avec l'évolution du marché ;
- L'analyste ESG, qui œuvre au déploiement de la stratégie ESG et à son application à l'échelle de la Société de Gestion ;

- Les autres analystes ESG qui procèdent au contrôle de niveau 1 du fonds
- L'équipe de gestion des risques et la conformité, qui veille à l'application des procédures de la démarche ESG via des contrôles réalisés à minima annuellement ;
- Les membres du Comité ISR afin d'identifier les actions d'atténuation des risques extra-financiers pour les fonds labellisés ISR, de mettre à jour les indicateurs de performance extra-financière des fonds concernés et de revoir les grandes orientations à donner sur la politique ESG ;
- Les collaborateurs d'Atream, sensibilisés et formés aux enjeux de l'ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion ;
- L'accompagnement d'un prestataire externe sur les thématiques ISR et le processus d'évaluation des actifs.

Les indicateurs suivants témoignent de l'engagement des parties prenantes :

PARTIES PRENANTES	INDICATEUR DE SUIVI	VALEUR 2025	VALEUR 2024
Locataire	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	85 %	93 %
	Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une clause ESG	N/A	N/A
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	71 %	3 %*
Property managers	Part d'actifs dont le <i>property management</i> a signé une clause ESG	89 %	100 %
Collaborateurs	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	94 %	95 %
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	56 %	44 %
Investisseurs	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

*La donnée 2024 a été corrigée depuis le dernier rapport annuel, en effet, seul l'actif de De Eemhof avait alors reçu un guide de bonnes pratiques.

EVALUATION ISR DES 5 MEILLEURS ACTIFS EN 2025

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

ACTIFS	Note sur 100
ECHIROLLES ARTELIA	68,3
RAVEZIES	66,2
CLUB MED ARCS PANORAMA	65,1
BOTANY	63,9
BE OFFICE - NOGENT SUR MARNE	60,2

RAVEZIES	
Rang note ISR 2026 :	2/28
Notation ISR 2025 :	66,2/100 (+28,4 pts vs. 2025)
Localisation :	Bordeaux, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	3,2 %
Bonnes pratiques	

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Sous-comptage de l'eau au sein du bâtiment
- Nombreuses bornes de recharge pour véhicule électrique sur site
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires
- Nombreux services à destination des collaborateurs sur site et à proximité
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques et sensibilisation des usagers via affichages

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

BOTANY	
Rang note ISR 2026 :	4/28
Notation ISR 2025 :	63,9/100 (+25 pts vs. 2025)
Localisation :	Suresnes, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,5 %
Bonnes pratiques	

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Réalisation d'un diagnostic déchets et nombreux flux de tri des déchets
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Nombreux partenariats locaux
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques et sensibilisation des usagers via affichages et formations
- Bâtiment certifié HQE Très performant

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

ECHIROLLES ARTELIA	
Rang note ISR 2026 :	1/28
Notation ISR 2025 :	68,3/100 (+29,7 pts vs. 2025)
Localisation :	Echirolles, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,9 %

Bonnes pratiques

- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Utilisation d'énergies renouvelables via géothermie
- Nombreuses bornes de recharge pour véhicule électrique sur site
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires
- Nombreux services à destination des collaborateurs sur site et à proximité
- Partenariats associatifs et avec des fournisseurs locaux
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

CLUB MED ARCS PANORAMA	
Rang note ISR 2026 :	3/28
Notation ISR 2025 :	65,1/100 (+14,2 pts vs. 2025)
Localisation :	Bourg-Saint-Maurice, France
Typologie :	Hôtellerie
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	2,7 %
Bonnes pratiques	

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique et mise en œuvre de préconisations
- Présence d'une GTB
- Réalisation d'un diagnostic déchets et nombreux flux de tri des déchets
- Réalisation d'un audit d'adaptation et d'une étude écologique
- Nombreux services à destination des occupants
- Activités de divertissement éco-responsables sur site
- Nombreux partenariats locaux
- Cartographie des risques climatiques
- Nombreuses certifications (BREEAM Good, Green Globe, ATR)

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré. Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

BE OFFICE - NOGENT SUR MARNE	
Rang note ISR 2026 :	5/28
Notation ISR 2025 :	60,2/100 (+16,6 pts vs. 2025)
Localisation :	Nogent sur Marne, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	9 %
Bonnes pratiques	

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique et d'un audit d'adaptation
- Sous-comptage de l'eau au sein du bâtiment
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs
- Sensibilisation des usagers via affichages et formations
- Bâtiment certifié HQE Excellent et BREEAM Very Good

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

EVALUATION ISR DES 5 MOINS BONS ACTIFS EN TERMES DE NOTE ISR 2025

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

ACTIFS	Note sur 100
VILLENEUVE D'ASCQ	36,1
RUBIK	38,9
MALAKOFF	41,5
BLAGNAC	42,8
BAIE DES ANGES – LA CIOTAT	44,8

RUBIK	
Rang note ISR 2026 :	27/28
Notation ISR 2025 :	38,9/100 (N/A vs. 2025)
Localisation :	Lyon, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	4,6 %
Bonnes pratiques	

- Réalisation d'un audit énergétique
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité et bar à livre sur site
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Bâtiment certifié BREEAM Very Good

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré.
Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

BLAGNAC	
Rang note ISR 2026 :	25/28
Notation ISR 2025 :	42,8/100 (+19,8 vs. 2025)
Localisation :	Blagnac, France
Typologie :	Commerce
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	0,2 %
Bonnes pratiques	

- Présence de bornes de recharges pour véhicules électriques dans un rayon de 500m
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Espaces verts accessibles à moins de 15 minutes à pied
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Réalisation d'un audit d'adaptation et mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré. Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

VILLENEUVE D'ASCQ	
Rang note ISR 2026 :	28/28
Notation ISR 2025 :	36,1/100 (+7,3 pts vs. 2025)
Localisation :	Villeneuve d'Ascq, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	1,4 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré.
Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

MALAKOFF	
Rang note ISR 2026 :	26/28
Notation ISR 2025 :	41,5/100 (+9,9 pts vs. 2025)
Localisation :	Malakoff, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	2 %
Bonnes pratiques	

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique
- Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Cartographie des risques climatiques via l'outil R4RE
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré.
Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

BAIE DES ANGES – LA CIOTAT	
Rang note ISR 2026 :	24/28
Notation ISR 2025 :	44,8/100 (+7 vs. 2025)
Localisation :	La Ciotat, France
Typologie :	Camping
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	3,6 %
Bonnes pratiques	

- Réalisation d'un audit énergétique, d'un contrôle de la qualité de l'eau, d'un diagnostic déchets, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation (cartographie des risques climatiques) incluant une procédure de gestion des risques
- Sous-comptage de l'eau
- Calcul du CBS
- Nombreux services sur site dont des activités éco-responsables
- Espaces verts sur site
- Nombreux partenariats locaux
- Clauses ESG dans les baux et contrats de property management

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

EVALUATION ISR DES 5 PLUS GROS ACTIFS EN TERMES DE POCHE EN 2025

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

ACTIFS	Note sur 100
ECHIROLLES ARTELIA	68,3
BOTANY	63,9
BE OFFICE - NOGENT SUR MARNE	60,2
MMV ALTAVIVA TIGNES	58
LES PATIOS C1 C2 - BOULOGNE	52,8

BOTANY	
Rang note ISR 2026 :	4/28
Notation ISR 2025 :	63,9/100 (+25 pts vs. 2025)
Localisation :	Suresnes, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,5 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Réalisation d'un diagnostic déchets et nombreux flux de tri des déchets
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Nombreux partenariats locaux
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques et sensibilisation des usagers via affichages et formations
- Bâtiment certifié HQE Très performant

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

MMV ALTAVIVA TIGNES	
Rang note ISR 2026 :	9/28
Notation ISR 2025 :	58/100 (+16,3 pts vs. 2025)
Localisation :	Tignes, France
Typologie :	Hôtellerie
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	9,1 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Utilisation d'énergies renouvelables via l'utilisation de bio propane et contrat d'électricité verte
- Réalisation d'un diagnostic déchets et nombreux flux de tri des déchets
- Récupération des eaux pluviales
- Nombreux services à destination des usagers sur site (dont activités éco-responsables)
- Partenariats locaux
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques
- Certification Clef Verte obtenue

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

ECHIROLLES ARTELIA	
Rang note ISR 2026 :	1/28
Notation ISR 2025 :	68,3/100 (+29,7 pts vs. 2025)
Localisation :	Echirolles, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,9 %

Bonnes pratiques

- Réalisation d'un audit énergétique, d'une étude écologique et d'un audit d'adaptation
- Utilisation d'énergies renouvelables via géothermie
- Nombreuses bornes de recharge pour véhicule électrique sur site
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires Nombreux services à destination des collaborateurs sur site et à proximité
- Partenariats associatifs et avec des fournisseurs locaux
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

BE OFFICE - NOGENT SUR MARNE	
Rang note ISR 2026 :	5/28
Notation ISR 2025 :	60,2/100 (+16,6 pts vs. 2025)
Localisation :	Nogent sur Marne, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	9 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique et d'un audit d'adaptation
- Sous-comptage de l'eau au sein du bâtiment
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs
- Sensibilisation des usagers via affichages et formations
- Bâtiment certifié HQE Excellent et BREEAM Very Good

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

LES PATIOS C1 C2 - BOULOGNE	
Rang note ISR 2026 :	14/28
Notation ISR 2025 :	52,8/100 (+15 pts vs. 2025)
Localisation :	Boulogne Billancourt, France
Typologie :	Bureau
Pondération en valeur HD au 31.12.2025 :	7,1 %

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Réalisation d'un audit énergétique et d'un audit d'adaptation
- Dispositifs d'accessibilité au-delà des contraintes réglementaires Nombreux services à destination des collaborateurs à proximité
- Cartographie des risques climatiques et formalisation d'une procédure de gestion des risques de chaleurs et d'inondations
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques et sensibilisation des usagers via affichages

Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, guide de bonnes pratiques, dialogue avec les parties prenantes...).

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 ?

En 2025, la SC Carac Perspectives Immo a activement contribué à la poursuite de son objectif d'investissement durable à caractère environnemental d'atténuation du changement climatique tout en contribuant aux caractéristiques environnementales et sociales du fonds suivantes :

- Améliorer les caractéristiques environnementales du patrimoine, notamment par la mise en place d'outils de suivi des consommations de l'ensemble des fluides, ainsi que par la valorisation de la qualité environnementale des sites.

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.

● ● ●

- Favoriser « bien-vivre » des usagers qu'il s'agisse des clients ou des collaborateurs, des opérateurs ou des locataires des biens, notamment à la qualité de vie, au confort des espaces, à la santé et à la création des liens sociaux.

🔑 **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La performance du fonds sur les indicateurs sous-jacents aux caractéristiques environnementales et sociales est la suivante :

1. Consommations énergétiques surfaciques annuelles : 209,41kWhEF/m².an ;
2. Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : 19,7 kgCO₂eq/m² ;
3. Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied : 7,98 alternatives ;
4. Services disponibles dans un rayon de 15 minutes à pied : 5 services ;
5. Services disponibles au sein du bâtiment : 6 ;
6. Existence d'une clause ESG : 87% ;
7. Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : Oui à 52%
8. Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : Oui à 100%.

🔑 **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Par rapport à l'année 2024, la performance du fonds sur les indicateurs sous-jacents aux caractéristiques environnementales et sociales est la suivante :

1. Consommations énergétiques surfaciques annuelles : + 14,61 kWhEF/m²/an ;
2. Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques : + 3 kgCO₂eq/m² ;
3. Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied : + 1,84 solutions ;
4. Services disponibles dans un rayon de 15 minutes à pied : idem ;
5. Services disponibles au sein du bâtiment : + 1 service ;
6. Existence d'une clause ESG : -7 points ;
7. Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment : + 17 points ;
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 ISR poursuit un objectif minimum de 30 % de durabilité environnementale via un alignement à la Taxinomie de l'UE, au titre de l'activité 7.7 « Acquisition et gestion immobilière ». L'objectif environnemental visé est la **contribution à l'atténuation du changement climatique**, au sens du règlement délégué (UE) 2021/2139.

Au cours de la période de référence, cet objectif a été atteint : le taux de durabilité environnementale constaté s'élève à 42,34 %, dont le détail est présenté dans le tableau de ventilation ci-après.

Les investissements durables du fonds ont contribué à cet objectif de la manière suivante :

Actifs immobiliers : les actifs retenus comme durables se situent parmi les 15 % les plus performants du parc immobilier national existant en termes de consommation d'énergie primaire (kWhEP/m²/an), selon les seuils de référence de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette haute performance énergétique constitue la contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la Taxinomie. Ces actifs respectent par ailleurs le principe DNSH vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique, évalué au travers d'audits d'adaptation

climatique et de la mise en œuvre de solutions correctrices, ainsi que les garanties minimales sociales, vérifiées annuellement via la grille ESG interne d'Astream.

Liquidités placées sur le compte à terme CEIDF : une partie de ces liquidités est réinvestie dans le financement de la production d'énergies renouvelables (activité 10.4), considéré comme durable et aligné à la Taxonomie. La part restante est affectée à des prêts à impact, considérés comme durables sans alignement à la Taxonomie. En l'absence de ventilation précise dans le rapport d'impact CEIDF à la date de clôture, une répartition égale de 50/50 a été retenue par hypothèse, représentant chacune 3,04 % de la SC.

Les principaux indicateurs d'incidences négatives (PAI) applicables aux activités immobilières ont été pris en compte dans la sélection et le suivi des actifs durables et sont détaillés dans la section suivante.

Au 31.12.2025, ce pourcentage de durabilité s'élève à 42,34% (cf. Tableau (1)).

Tableau (1) : Durabilité Environnementale

Pour rappel, la valeur TOP 15 % de l'OID pour les bureaux est de 150 kwh/m²/an (énergie primaire) et de 235 kwh/m²/an (énergie primaire) pour les hôtels.

			Contribution substantielle		DNSH				
Actifs	Valeurs expertise au 31.12.2025 (€)	Typologie	Energie Primaire kwh/m ² /an	Top 15 % OID (kWhEP/m ²)	Prise en compte des risques climatiques physiques	Evaluation de la matérialité des risques	Mise en œuvre de solutions d'adaptation	Garanties minimales sociales	Activité Taxonomie
Nogent sur Marne - Be Office	32 199 990,34	Bureau	92 (DPE B)	150 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Echirolles - Grenoble	27 999 991,60	Bureau	85 (DPE B)	150 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Bois aux Daims	22 100 000,00	Hôtel	81 (DPE C)	235 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Community	14 959 252,00	Bureau	44 (DPE A)	150 kwhEP/m ²	Oui - cartographie des risques	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Canopée	14 712 330,00	Bureau	139 (DPE C)	159 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Urban Garden	22 268 400,00	Bureau	85 (DPE B)	150 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Le Lou	13 119 996,06	Mixte	194 (DPE C)	150 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Camping - La Ciotat	12 665 000,00	Hôtel	58 (DPE B)	235 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature - Cottage	9 095 000,00	Hôtel	87 (DPE B)	235 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Village Nature SAS NH2	1 688 992,11	Hôtel	87 (DPE B)	235 kwhEP/m ²	Oui - audit de résilience	Oui - réalisé	Oui - plan d'urgence	Oui	7.7 Acquisition et propriété de bâtiments
Liquidités du CaT vert (CEIDF)	13 214 500,00	N/A	50 % du CaT vert concerné	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.4/3.1 Financement d'activités vertes
TOTAL Durabilité (% du fond)	42,34 % Durables								

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 ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? Les actifs durables prennent en compte les principales incidences négatives applicables aux activités immobilières :

- Exposition aux combustibles fossiles : 0 % ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C) : 0 %
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre : 1,4544tEqCO₂ estimées ;
- Intensité énergétique : 0,0002942GWh/m².an

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 actifs prennent en compte les principales incidences négatives applicables aux activités immobilières :

- Exposition aux combustibles fossiles : 0 % ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C) : 39 % des actifs ont un DPE ≥ C ; 29 % ont un DPE < C ; 29 % ont des DPE non connus
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre : 6,5413 tEqCO₂ estimées ;
- Intensité énergétique : 0,0001867 GWh/m².an



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
Le Rubik	Bureau	4,6 %	France



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

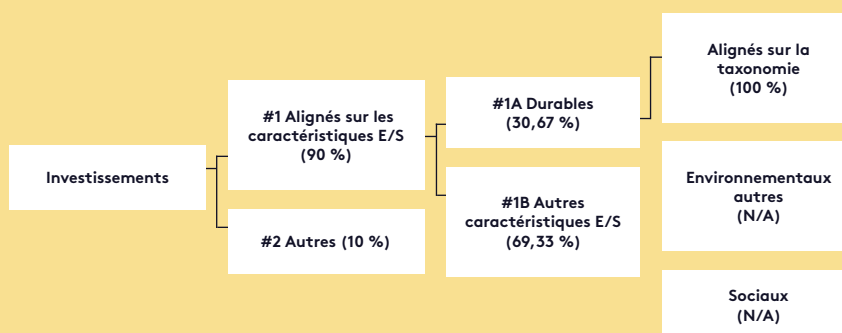
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 ?

L'investissement du produit financier a été réalisé dans le secteur tertiaire (bureaux).



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 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, 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 via des audits d'adaptation et la mise en œuvre de solutions d'adaptation.

Enfin, ils satisfont aux garanties minimales en étant soumis au droit français et analysés annuellement via une grille ESG interne à Aream.

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.

Voir tableau (1) ci dessus pour plus de détails sur l'alignement des actifs à la Taxinomie.

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 ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement ») 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.

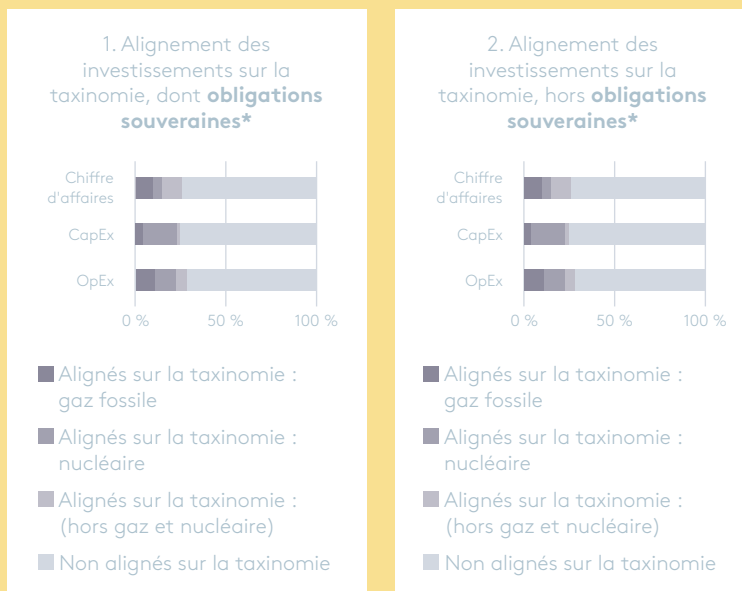
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- 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 ?

N/A

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

En 2025, le pourcentage d'alignement à la taxinomie s'élève à 42,34 %. Ce pourcentage était de 40 % en 2024, et de 30 % en 2023.



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

N/A



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 et certaines liquidités de la SC CARAC Perspectives Immo. Une part des liquidités est, elle, prise en compte dans l'alignement environnemental 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 ?

En 2025, la SC Carac Perspectives Immo a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale de l'actif et le dialogue avec les parties prenantes.

Volet environnemental

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur l'ensemble du portefeuille :

- Audit de résilience climatique des actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Ces audits ont permis :
 - D'identifier les principaux risques climatiques (notamment les épisodes de fortes chaleurs) ;
 - D'évaluer la résilience des équipements techniques tels que les systèmes de climatisation ;
 - De formaliser des procédures de gestion des risques qui seront communiquées aux locataires en 2026 ;
 - De définir des plans d'actions visant à renforcer la résilience des actifs.
- Audit de biodiversité sur les actifs immobiliers situés dans des zones à fort potentiel écologique, ces audits ont permis :
 - D'améliorer la cartographie des espaces végétalisés, espèces à enjeux de conservation présents sur les sites ;
 - D'identifier des pistes d'amélioration en matière de gestion et valorisation de la biodiversité.
- Amélioration du suivi des consommations énergétiques, à travers un travail de collecte et de fiabilisation des données réalisé en collaboration avec les locataires, afin de renforcer le pilotage de la performance énergétique du portefeuille.

Gouvernance et engagement des parties prenantes

Plusieurs actions ont également été mises en œuvre afin de renforcer la gouvernance ESG et la sensibilisation des occupants :

- Organisation de comités verts en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
 - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
 - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation des actifs.
- Diffusion d'un guide de bonnes pratiques auprès des occupants et de leurs collaborateurs, incluant notamment des recommandations relatives aux écogestes.
- Des visites en présence de l'équipe ESG, locataires et gestionnaires techniques ont également été réalisées sur dix actifs afin de mieux comprendre les caractéristiques techniques et d'exploitation des bâtiments



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

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.

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

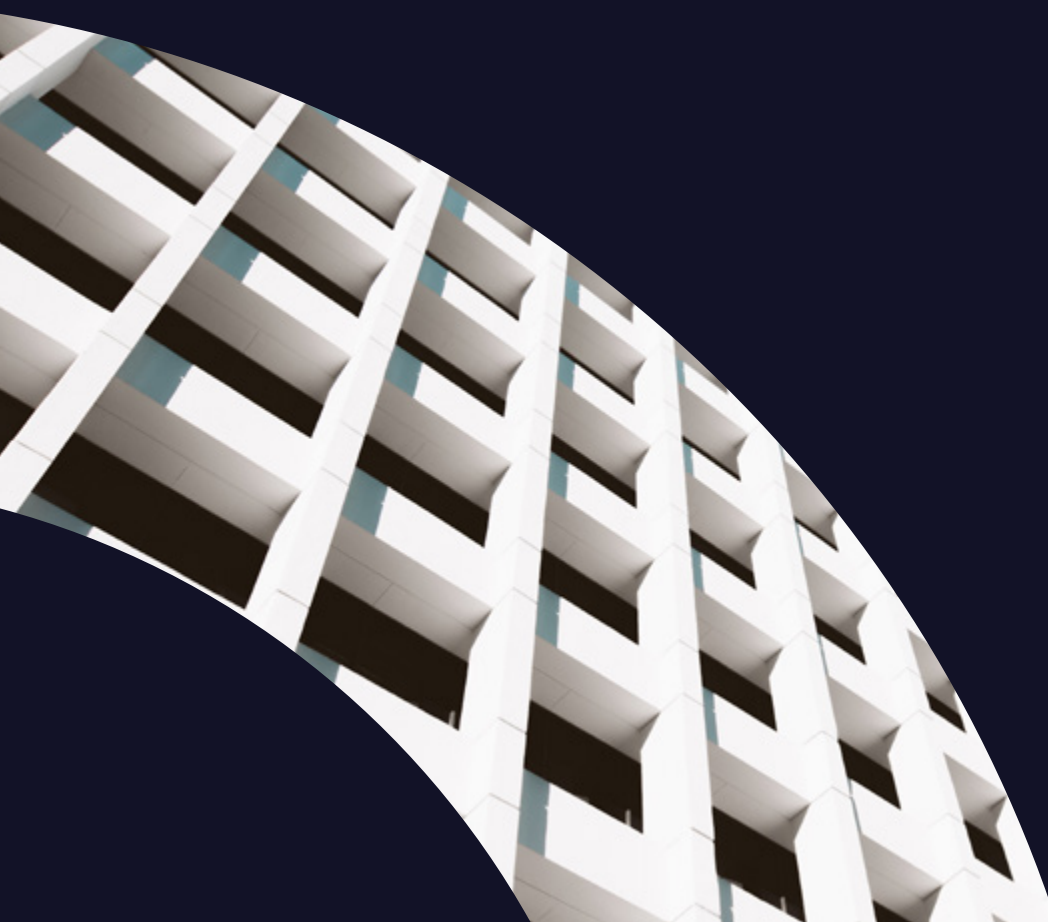
Société Civile à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
814 068 755 RCS PARIS

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**