



SC Carac
Perspectives Immo ISR

N°2026/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026

Valable du 1^{er} juillet 2026 au 30 septembre 2026



Madame, Monsieur,

Le premier semestre 2026 suggère une reprise progressive du marché de l'immobilier d'entreprise, dans un contexte où investisseurs et utilisateurs demeurent sélectifs.

En Île-de-France, la demande placée de bureaux s'établit à 750 000 m², en léger recul de 5 % par rapport au premier semestre 2025. Le deuxième trimestre témoigne toutefois d'une amélioration de la dynamique, avec 389 300 m² commercialisés, en hausse de 8 % sur un an. Dans le même temps, l'offre immédiate poursuit sa progression en Île-de-France pour atteindre 6,57 millions de m², tandis que les loyers faciaux demeurent globalement stables, illustrant la résilience des actifs les plus qualitatifs.

Le marché de l'investissement affiche également des signaux encourageants. En France, les volumes investis atteignent 6,6 Mds€ au premier semestre, en progression de 9 % par rapport à la même période de 2025, soutenus par un deuxième trimestre particulièrement dynamique. En Île-de-France, les investissements totalisent 3,1 Mds€ sur le semestre. Malgré un recul de 18 % sur un an, l'activité du deuxième trimestre marque un net redressement avec 1,7 Md€ investis, en hausse de 30 % par rapport au deuxième trimestre 2025, à relativiser avec l'impact des grandes transactions sur ces dynamiques (voir page suivante).

La SC CARAC Perspectives Immo ISR voit sa VL progresser de +1,25 % depuis le début de l'année 2026, avec un léger ralentissement au 2T (+0,51 %) par rapport au 1T (+0,74 %), qui s'explique notamment par une légère correction des valeurs d'expertise dans un contexte de remontée et de volatilité des taux directeurs et obligataires. Cette dynamique reste positive et repose sur des fondamentaux immobiliers robustes, illustrés par un taux d'occupation physique proche de 97 % et une gestion active du patrimoine.

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

Grégory Soppelsa
Président exécutif - Atream

Sources : Communiqué Immostat – T2 2026.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Atream
L'énergie d'entreprendre

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

Gestion

Au deuxième trimestre 2026, Carac Perspectives Immo ISR enregistre une collecte nette négative de 4,00 M€, soit une baisse de plus de 50 % de la décollecte par rapport au 1T (-8,7 M€), soit un rythme de ralentissement des retraits légèrement supérieur au marché qui enregistre une baisse de -35 % des retraits sur la même période⁽¹⁾. Malgré ce ralentissement, les retraits du premier semestre 2026 restent deux fois supérieurs aux retraits du premier semestre 2025. Cela traduit des tensions de liquidité concentrées chez certains acteurs du marché, qui continuent d’honorer les demandes de retrait au rythme des cessions réalisées sur leurs portefeuilles immobiliers.

Dans ce contexte, le support a été résilient en termes de performance (taux d’occupation financier de 96,6 % sur la SC Carac Perspectives Immo) ainsi qu’en termes de diversification de son patrimoine immobilier (typologie d’actifs et emplacements géographiques) investi à 87 % au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo et des détentions directes et à 12 % au travers de participations dans des clubs-deals immobiliers.

Les 1 % restants sont investis en poche multigestion.

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

Patrimoine SCPI Carac Perspectives Immo

Le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 96,3 % au 30 juin 2026, pour un taux d’occupation financier de 96,5 % sur la même période.

Le niveau d’activité locative de la SCPI permet de distribuer un acompte sur dividendes de 1,35 € brut par part au titre du deuxième trimestre 2026.

CARACTÉRISTIQUES

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

MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

DONNÉES au 30.06.2026

Capital social	138 505 962
Actif net ajusté (25.06.2026)	391 942 917,50 €
Nombre de parts (25.06.2026)	2 753 707,378
Dernière valeur liquidative (25.06.2026)	142,332 €
Valeur de souscription	142,332 €
Poche Carac Perspectives Immo	76,5 %
Poche multigestion	1,0 %
Poche co-investissements	10,3 %
Liquidités et autres actifs	12,2 % (13,6 % par transparence)

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

(1) Source : Aspim

Performance de la SC Carac Perspectives Immo ISR

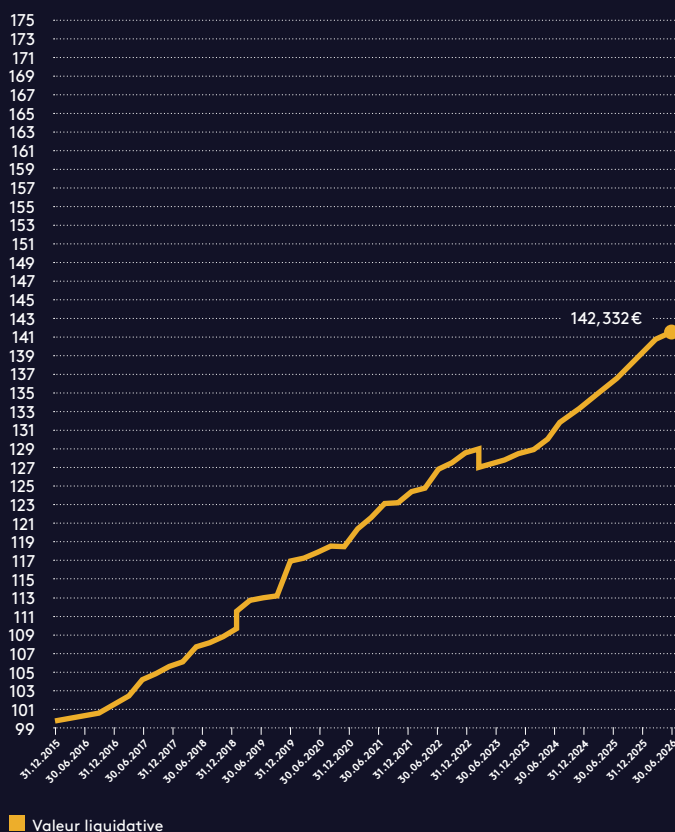
La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus du patrimoine perçus.

Au 2^{ème} trimestre 2026, la SC Carac Perspectives Immo ISR affiche une performance de +0,51 % portant la performance semestrielle à 1,25 %, principalement portée par les revenus distribués par la SCPI Carac PI et les autres participations du portefeuille. Dans un environnement marqué par un retour à la hausse des taux directeurs de la BCE (+25 bps en juin), les valeurs d'expertise ont baissé de 2,2 % sur le trimestre, contribuant au ralentissement de la progression de la VL.

Grâce au travail quotidien des équipes de gestion pour valoriser au mieux ce patrimoine et assurer une relation de proximité avec les locataires, les taux d'occupation physiques et financiers sont maintenus proches des 100 % (96,9 % pour le TOP et 96,6 % pour le TOF).

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

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



■ Valeur liquidative

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

ECHELLE DE RISQUES

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



VALEUR LIQUIDATIVE au 25.06.2026

Performance du support*	
3 mois	+0,51 %
6 mois	+1,25 %
1 an	+3,05 %
3 ans	+6,47 %
5 ans	+15,30 %
10 ans	+40,55 %
Création	+42,33 %

*La valeur de la part de l'unité de compte Carac Perspectives Immo a progressé de +0,51 % au cours du T2 2026 et s'établit à 142,332 € au 25 juin 2026.

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

Valeur liquidative publiée au 25 juin 2026

Date de valeur liquidative	26.03.2026	25.06.2026
Immobilisations	352 079 626 €	353 485 224 €
(+) Écart de réévaluation	15 471 007 €	6 559 855 €
= Actif immobilisé	367 550 633 €	360 045 079 €
Créances d'exploitation	132 933 €	479 592 €
(+) Créances diverses	4 108 903 €	4 725 573 €
(+) Disponibilités	44 588 396 €	49 320 983 €
= Actif circulant	48 830 232 €	54 526 148 €
Dettes financières	5 494 139 €	5 493 470 €
(+) Dettes d'exploitation	682 446 €	562 975 €
(+) Dettes diverses	1 256 070 €	1 884 837 €
= Dettes	7 432 655 €	7 941 282 €
(+) Ajustement pour risque d'exigibilité	- €	- €
(+) Ajustement pour différence d'estimation	- €	- €
(-) Ajustement pour frais & droits et Collecte non investie	-14 477 099 €	-14 687 027 €
ACTIF NET	394 471 110 €	391 942 917 €
Nombre de parts existantes	2 785 565,967	2 753 707,378
Valeur liquidative finale	141,612 €	142,332 €

Composition de l'Actif Immobilier au 25 juin 2026

Allocation du portefeuille	Actifs 31.03.2026	Allocation 31.03.2026	Actifs 30.06.2026	Allocation 30.06.2026
Poche Carac Perspectives Immo	325 725 682 €	87,32 %	323 450 018 €	87,11 %
SCPI Carac Perspectives Immo	213 402 007 €	57,21 %	213 402 007 €	57,47 %
SCI Immo Sport	19 632 €	0,01 %	19 632 €	0,01 %
CBI Les Patios D	9 310 343 €	2,50 %	5 507 969 €	1,48 %
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	16 088 231 €	4,31 %	16 298 434 €	4,39 %
OPCI Delta Loisirs Evasion	86 905 469 €	23,30 %	88 221 975 €	23,76 %
Poche multigestion	4 178 514 €	1,12 %	4 178 514 €	1,13 %
SCPI Rivoli Avenir Patrimoine	874 573 €	0,23 %	874 573 €	0,24 %
SCPI Edissimmo	1 122 309 €	0,30 %	1 122 309 €	0,30 %
SCPI Sélectinvest 1	906 806 €	0,24 %	906 806 €	0,24 %
SCPI Epargne Foncière	1 274 826 €	0,34 %	1 274 826 €	0,34 %
Co-investissement	43 132 452 €	11,56 %	43 695 270 €	11,77 %
SCI Winlit	10 054 227 €	2,70 %	10 171 701 €	2,74 %
SCI Arcs Panorama Invest	5 976 035 €	1,60 %	5 765 028 €	1,55 %
De Eemhof BV	5 549 758 €	1,49 %	5 567 012 €	1,50 %
SCI Community Invest	7 865 308 €	2,11 %	7 733 144 €	2,08 %
SCI Canopée Investissement	8 730 526 €	2,34 %	8 213 069 €	2,21 %
SCI Aream Garden Invest	4 956 599 €	1,33 %	6 245 315 €	1,68 %
TOTAL	373 036 648 €	100 %	371 323 801 €	100 %

Composition de l'actif

Mouvements de la période :

- La SC Carac Perspectives Immo ISR a renforcé sa position dans la SCI Atream Garden Invest, passant de 18,48 % à 23,54 %, en faisant l'acquisition des parts détenues par la SCI Atream Euro Hospitality (également gérée par Atream).

Dans le cadre de cette acquisition, réalisée entre deux fonds gérés par Atream, la politique de gestion des conflits d'intérêts a permis d'encadrer l'opération et de préserver les intérêts des investisseurs de chaque fonds.

Rappel de l'allocation cible du portefeuille et de l'allocation au 30.06.2026 :

Poche	% Actif	Cible
Poche Carac Perspectives Immo (investissements directs)	76,47 %	Minimum 60 %
dont SCPI Carac Perspectives Immo	50,45 %	
dont CBI Les Patios D	1,30 %	
SCI Résidences les Boisses (Tignes)	3,85 %	
OPCI Delta Loisirs Evasion	20,86 %	
Poche multigestion	0,99 %	Entre 0 % et 20 %
Poche co-investissements	10,22 %	Entre 0 % et 20 %
Liquidités et autres actifs	12,2 %⁽¹⁾	Minimum 10 %⁽²⁾
TOTAL	100 %	

(1) 13,58 % en tenant compte des liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence.

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

Liquidités et autres actifs

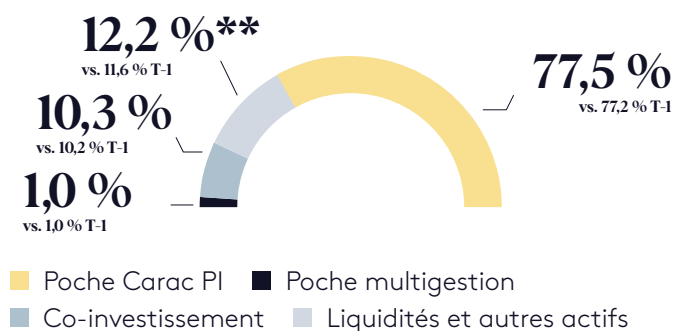
- La société détient au 30 juin 2026 des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 12,2 % de son actif brut (13,58% en prenant en compte les liquidités de la SCPI Carac Perspectives Immo par transparence). Le niveau de liquidité disponible est en lien avec le montant des investissements à l'étude sur le portefeuille.
- Pour rappel, le niveau minimum de la poche de liquidité est passé de 5 % à 10 % au 2ème semestre 2021, suite au dépassement du seuil de capital social de 100 M€ lors de la souscription du 8 juillet 2021.
- Au 30 juin 2026, la poche de liquidités est en baisse de 10 M€ et atteint 57 M€ par transparence. Elle est rémunérée entre 1,6% et 2,3 % en majorité sur des comptes à terme verts qui financent des projets durables, ou bien à l'€STER diminué de 30 bps.

Endettement

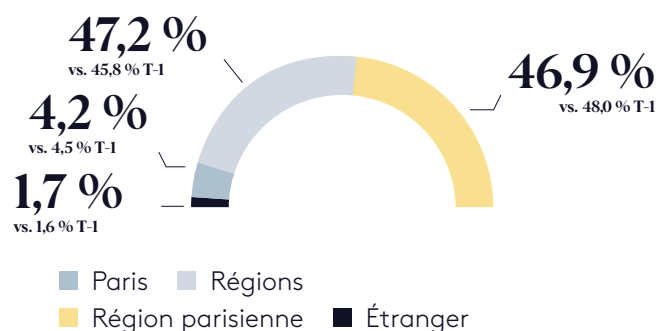
- La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, soit à des fins de réalisation de son objet social, soit à des fins de liquidité.
- L'endettement total ne pourra pas dépasser 20 % de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.
- Au 30 juin 2026, la société a recours à de l'endettement bancaire direct et indirect.
L'endettement direct est un prêt de 5,2 M€ auprès du Crédit agricole IDF avec un taux fixe de 4,63 %, mis en place en décembre 2023 dans le cadre de l'acquisition de 85 % des parts de l'OPCI Delta Loisirs Evasion.
- L'endettement indirect est constitué des lignes de prêts logées au sein des participations.
- Ratios d'endettement bancaire moyens des participations :
 - 11,2 % pour la poche Carac Perspectives Immo (détention directe) ;
 - 27,2 % pour la poche Multigestion ;
 - 53,4 % pour la poche Co-Investissements.Taux d'endettement moyen indirect au 30 juin 2026 : 18,82 %.

Allocation de l'actif au 30 juin 2026

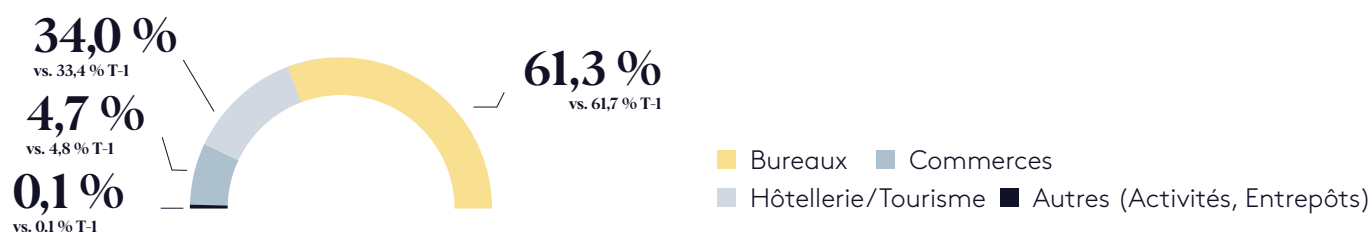
Allocation du portefeuille



Répartition géographique*



Répartition sectorielle*



*Allocations indicatives sur la base des dernières données disponibles pour la poche multigestion.
**13,58 % de liquidités en transparence.

Poche Carac Perspectives Immo

La poche Immobilière Carac Perspectives Immo (77,17 % de l'actif global) correspond à l'immobilier physique acquis au travers de la SCPI Carac Perspectives Immo (à hauteur de 50,6 %) ainsi que de l'immeuble Patios D (2,21 %), la Résidence MMV à Tignes (3,8 %) et l'OPCI Delta Loisirs Evasion (20,6 %). La stratégie d'investissement de la SC Carac Perspectives Immo ISR repose sur la recherche d'un rendement locatif pérenne, issu d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, hôtellerie, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé) localisés en France (Paris/Région parisienne et les grandes métropoles régionales).

INVESTISSEMENT DIRECT – PATIOS D

Objet d'un contrat de crédit-bail d'une durée résiduelle de 3 ans soit une échéance en septembre 2028, l'immeuble Patios D développe 2186 m² avec 68 emplacements de parking, il est entièrement occupé par un preneur qui y a domicilié son siège social et qui a délivré un congé qui prendra effet lors du prochain trimestre. La commercialisation des surfaces qui seront alors libérées est déjà en cours, ainsi que l'étude d'un léger programme CAPEX pour générer de nouveaux flux locatifs au plus vite.

INVESTISSEMENT DIRECT – RÉSIDENCES MMV TIGNES LES BOISSES

Acquise le 28 février 2023, la résidence de tourisme Tignes est louée à 100 % par MMV, un opérateur de premier rang. Cet actif touristique livré en 2018 s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse grâce à un système de géothermie. Tous les séquestres prévus par l'acte d'acquisition ont été libérés en dehors de celui concernant la régularisation foncière.

Les échanges se poursuivent avec la SAS et la commune pour obtenir la délibération sur ce dernier sujet de séquestre et un accord devrait être signé au 3T 2026. Le taux de recouvrement des loyers au 2^{ème} trimestre est de 100 % avec une durée ferme des baux restante de 4,1 ans.

Taux d'occupation physique T2 2026 : 100 %
Taux d'occupation financier T2 2026 : 100 %
Taux de recouvrement locatif T2 2026 : 100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Au 30 juin 2026, le patrimoine de la SCPI est composé de 18 immeubles dont le taux de recouvrement des loyers atteint 96,27 % pour un taux d'occupation financier de 96,47 %. La durée résiduelle ferme (WALB) des baux du portefeuille s'établit à 3,87 années et la durée résiduelle (WALT) des baux du portefeuille s'établit à 6 années.

Taux d'occupation physique T2 2026 : 96,47 %
Taux d'occupation financier T2 2026 : 96,47 %
Taux de recouvrement locatif T2 2026 : 96,27 %

INVESTISSEMENT DIRECT – OPCI DELTA LOISIRS EVASION

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

Poche Carac Perspectives Immo suite

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

Taux d'occupation physique T2 2026 : 100 %

Taux d'occupation financier T2 2026 : 100 %

Taux de recouvrement locatif T2 2026 : 100 %

POCHE CO-INVESTISSEMENTS

Au 30 juin 2026, la poche co-investissements (soit 10,3 % de l'actif total) offre une diversification du portefeuille du support sur des actifs tertiaires d'envergure ou des actifs immobiliers à vocation touristique situés en France (9,0 % de l'actif total) et aux Pays-Bas (1,3 % de l'actif total).

ÉVOLUTION DE LA POCHE CO-INVESTISSEMENTS

SCI Winlit – Hôtel Mama Shelter :

Depuis son ouverture en mars 2022, l'hôtel a su trouver son positionnement affaires et loisirs sur le marché de La Défense. Au T2 2026, l'hôtel a réalisé un CA total de 3 978 K€ HT, représentant une légère hausse de 1,3 % vs. n-1. Cela s'explique notamment par un mois d'avril calme, mai et juin ayant été meilleurs en 2026 (respectivement +2,5 % et +10,4 %). Une stratégie de baisse du PM (-2 % vs. n-1) a généré une hausse importante du TO (+6,5 points). Cette hausse permet d'obtenir une croissance légèrement positive du RevPAR (+8 % vs. n-1). Le CA hébergement est en effet en légère hausse par rapport au T1 2025 (+8,15 %), contrairement au CA F&B qui diminue de 1,7 % vs. n-1. Depuis la clôture de l'exercice 2025, le refinancement de la dette a été finalisé pour un montant de 48,2 M€. Cette opération a permis de réduire l'encours initial de 2 M€ et d'abaisser le ratio LTV de 70,6 % à 61,8 %, afin de ramener le levier à un niveau plus soutenable. Le nouveau prêt, d'une maturité de 7 ans, prévoit par ailleurs un amortissement annuel en capital de 1 M€, contribuant à une trajectoire progressive et maîtrisée de désendettement. La valeur d'expertise est stable à 71,5 M€. La prochaine actualisation aura lieu le 31.12.2026.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2026 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

SCI Arcs Panorama Invest – Club Med Arcs 1600 :

D'après les résultats de G2A Consulting, sur la saison hivernale allant de décembre 2025 à avril 2026, les hôtels et résidences de tourisme en station de montagne affichent un RevPAR moyen de 321,5 € (+16,7 % vs. la saison hivernale 2024/2025). Cette performance s'expliquerait principalement par une forte augmentation du prix moyen, atterrissant à 435 € (+15,3 % vs. 2024/2025), tandis que le taux d'occupation progresse à 73,7 % (+0,7 pt vs. 2025/2026). Plus précisément, la station des Arcs, présente un RevPAR moyen de 302,1 € (+12,92 % vs. 2024/2025), porté par un prix moyen de 388 € (+10,55 % vs. 2024/2025) et un taux d'occupation de 78,88 % (+2,1 pts vs. 2024/2025). La valeur d'expertise du Club Med des Arcs est en légère baisse à 121,0 M€ au 30 juin 2026. La prochaine expertise aura lieu le 31 décembre 2026.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2026 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

Center Parcs De Eemhof (Pays-Bas) :

Le chiffre d'affaires du deuxième trimestre civil de 2026 est en diminution par rapport au deuxième trimestre 2025 et s'établit à 13,4 M€ (vs. 14,1 M€ au T2 2025, soit -4,8 %). Cette baisse est principalement imputable à un décalage de calendrier de vacances, les vacances de Pâques étant en mars contre avril l'an passé. Sur le trimestre, le taux d'occupation s'élève à 78,8 % contre 79,2 % au T2 2025, tandis que le prix moyen s'élève à 163 € HT, en baisse -8,4 % (-15 €) par rapport au T2 2025 engendrant un RevPAR moyen à 128 € HT (-9,2 %, -13 €). Au T2 2026, le Gross EBITDAR de De Eemhof est en baisse et s'élève à 7 M€ (vs. 8 M€ au T2 2025, soit -11,5 %) du fait de la baisse du chiffre d'affaires et la hausse des coûts de personnel en raison de demandes séjours de plus en plus courts par la clientèle. La valeur d'expertise au 30 juin 2026 est stable à 160 096 000 €. La prochaine expertise aura lieu le 31.12.2026.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2026 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

SCI Community Invest :

La SCI Community Invest, véhicule labélisé ISR, détient un actif de bureaux d'une superficie de 15 200 m², dont l'achèvement de la construction a été constaté le 22 mars 2022. La stratégie ISR de la SCI Community Invest est de contribuer activement à l'atténuation du changement climatique tel que défini par le règlement Taxonomie. Dans le cadre du refinancement de la dette arrivant à échéance le 05 octobre 2026, les discussions engagées avec la CEAPC ont abouti à un accord sur les principales conditions du financement. La valeur d'expertise au 30 juin 2026 est à 51,3 M€ HD, en légère baisse, contre 52,36 M€ HD au 31 décembre 2025. La prochaine expertise aura lieu le 31.12.2026.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 100 %

Taux d'occupation financier 2T 2026 : 100 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

SCI Canopée Investissement – Immeuble de bureaux :

La SCI Canopée Investissement détient un actif de bureaux d'une superficie de 7 200 m² situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. La SCI Canopée Investissement a reçu en 2023 le label ISR, il a été renouvelé pour 3 ans ce trimestre. Des nouveaux baux ont été conclus mi-avril avec 2 locataires déjà en place (AGPM et LE POINT), sur les surfaces déjà occupées, sécurisant ainsi le maintien de ces locataires sur 35 % des surfaces locatives de l'immeuble. La distribution 2026 n'est plus envisagée dans un contexte de marché locatif atone ne permettant pas de commercialiser les plateaux vacants aussi rapidement que prévu au BP du Pacte d'Associés. La valeur d'expertise au 30.06.2026 est en baisse à 80 M€ vs. 82,7 M€ au 31.12.2025. La prochaine expertise aura lieu au 31.12.2026.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 66 %

Taux d'occupation financier 2T 2026 : 42 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

SCI Aream Garden Invest – Immeuble de bureaux :

Le breach de covenant bancaire observé depuis 2024 ne permet toujours pas de proposer de distribution. La valeur d'expertise est stable au 30.06.2026, à 120,5 M€.

Taux d'occupation physique 2T 2026 : 93 %

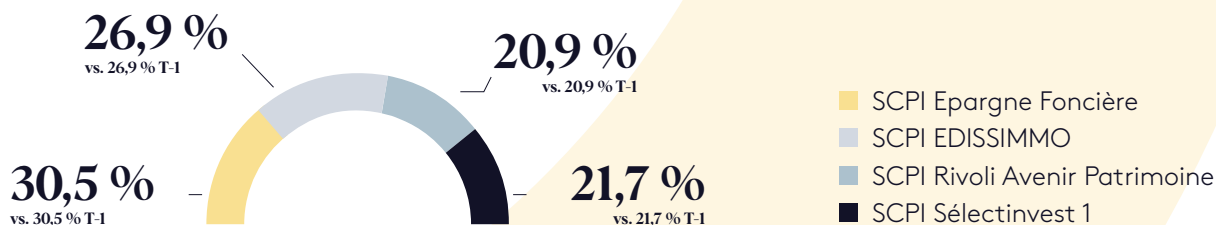
Taux d'occupation financier 2T 2026 : 81 %

Taux de recouvrement locatif 2T 2026 : 100 %

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

Allocation de la poche multigestion

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



SCPI Sélectinvest 1

Acquisition : décembre 2015

Sélectinvest 1 totalise une capitalisation de 1,2 Mds€ investis en immobilier de bureaux et commerces, à travers 235 actifs répartis à Paris et région parisienne (74,8 % du patrimoine), en régions (26,6 %) et en Allemagne (3,4 %). L'activité locative de ce 2^{ème} trimestre, affiche un solde négatif de 7 090 m². Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 80,8 % au 30 juin (vs. 82,8 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier est en baisse à 83,7 % vs. 84,1 %. Le nombre de parts en attente, représente 9,1 % de la capitalisation de Sélectinvest 1. La valeur des parts a été dévaluée de -10,2 % ce trimestre.

Taux de distribution 2025 : 4,44 %

Objectif taux de distribution 2026 : 2,75 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2026 de 530 €)

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Acquisition : décembre 2015

Rivoli Avenir Patrimoine totalise une capitalisation de 2,9 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 180 immeubles, principalement des bureaux (76,6 %) à Paris et en région parisienne mais aussi en Europe. Au 2^{ème} trimestre 2026, le taux d'occupation financier s'élevait à 85,01 % (vs. 85,74 % au 1^{er} trimestre 2026). La distribution du 2^{ème} trimestre s'établit à 2,46 € par part, similaire au 1^{er} trimestre 2026. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 250 € à 228 € et acte une nouvelle baisse à 203 € au 28 août, soit -19 % au total. A date, 6,4 % des parts sont en attente de retraits (vs. 6,0 % au 1^{er} trimestre 2026).

Taux de distribution 2025 : 3,46 %

Objectif taux de distribution 2026 : 3,68 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2026 de 228 €)

SCPI Epargne Foncière (ex-Eurofoncière 2)

Acquisition : novembre 2016

La SCPI Epargne Foncière affiche une capitalisation de 4,1 Mds€ et détient un portefeuille composé de 405 immeubles, principalement des bureaux, répartis sur toute la France (dont 57,4 % à Paris et en région parisienne ; 33,8 % en régions) et en Europe (8,8 %) avec l'Allemagne, le Royaume-Uni, l'Irlande et les Pays-Bas. Au 2^{ème} trimestre 2026, la SCPI affiche un taux d'occupation physique de 85,1 % (vs. 86 % au 1^{er} trimestre 2026) et un taux d'occupation financier à 88,3 % (vs. 88,7 % au 1^{er} trimestre 2026). Le nombre de demandes de retrait, représente 8,5 % de la capitalisation d'Epargne Foncière, contre 7,8 % au 1^{er} trimestre 2026.

Taux de distribution 2025 : 4,86 %

Objectif taux de distribution 2026 : 3,30 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2026 de 670 €)

SCPI Edissimmo

Acquisition : novembre 2016

Edissimmo totalise une capitalisation de près de 3,0 Mds€ investis dans un patrimoine composé de 178 immeubles, principalement des bureaux (68,0 %) à Paris et en région parisienne, mais aussi en Europe. Au 2^{ème} trimestre 2026, la SCPI affiche un taux d'occupation financier s'élevant à 84,7 % (vs. 84,7 % au 1^{er} trimestre 2026). La distribution du 2^{ème} trimestre 2026 s'établit à 1,74 € par part similaire avec la distribution du 1^{er} trimestre à 1,73 € par part. Pour rappel, la SCPI a acté une baisse de la valeur de sa part, passant de 191 € à 172 € le 31 mars, et acte une nouvelle baisse à 150 € au 28 août, soit -21,47 % au total. A date, 4,8 % des parts sont en attente de retraits (vs. 4,4 % au trimestre précédent).

Taux de distribution 2025 : 3,63 %

Objectif taux de distribution 2026 : 3,95 %

(calculé sur le prix de part au 1^{er} janvier 2026 de 172 €)

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

Frais

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

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

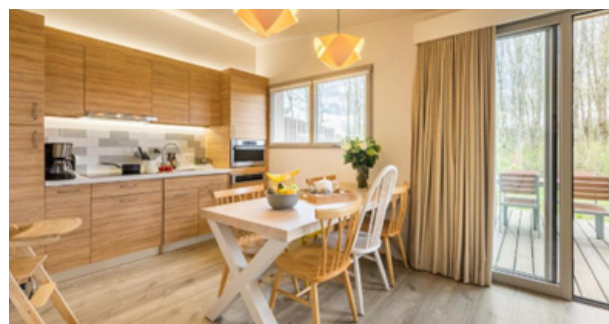
IMMOBILIER DIRECT

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

*Taux annualisé



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



Villages Nature - Paris
OPCI Delta Loisirs Evasion



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



Résidence MMV - Tignes
SCI Résidence les Boisses



Bureaux Rubik - Lyon
SCPI Carac Perspectives Immo



Immeuble Positon - Toulouse
SCPI Carac Perspectives Immo



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



Immeuble - Mérignac
SCI Community Invest

Autres informations

Souscriptions

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

Profil de risque

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

La société présente les risques suivants :

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

Performance

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

Capitalisation des bénéfices

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

Avertissements

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

Contrat

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



CONFLITS D'INTÉRÊTS

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



Aream
L'énergie d'entreprendre

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

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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