

Rapport Annuel 2025



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS
815 266 317 RCS PARIS
Visa AMF n°15-30

Les performances passées ne préjugent pas
des performances futures.

www.atream.com

Atream
L'énergie d'entreprendre



Chers Associés,

Au 31 décembre 2025, la SCPI Carac Perspectives Immo marque le dixième anniversaire de la SCPI Carac Perspectives Immo, une étape structurante de son développement.

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

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte de marché économique et politique incertain. La France a ainsi vu sa notation souveraine abaissée de AA- à A+ par l'agence de notation Fitch début septembre et l'OAT atteint 3,5 % contre une moyenne de 3,0 % en 2024. Au 4^{ème} trimestre 2025, 436 000 m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, affichant un recul de 11 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2024 et de 27 % comparé à la moyenne post-Covid (2021-2024). Les utilisateurs restent prudents et ont tendance à densifier les espaces plutôt qu'à les étendre. Les transactions supérieures à 5 000 m² affichent ainsi une forte diminution du nombre de transactions en comparaison de l'année précédente. 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).

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 96,69 % 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'Aream 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€.

Grégory Soppelsa

Président Exécutif d'Aream

Les performances passés ne préjugent pas des performances futures.

Sources : Communiqué Immostatt - T4 2025

Sommaire

La SCPI Carac Perspectives Immo	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2025	.07
Le marché des SCPI d'entreprise	.08
Le marché de l'immobilier	.10
Rapport de la Société de Gestion	.14
Compléments d'informations	.28
Rapport du Conseil de Surveillance	.34
Rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	.38
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ...	.43
Comptes annuels au 31 décembre 2025	.47
Texte des projets de résolutions	.59
Rapport extra-financier	.65
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales	.71



La SCPI Carac Perspectives Immo

Classification	SCPI à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	9 décembre 2015
Numéro d'immatriculation	815 266 317 R.C.S. Paris
Visa AMF	N°15-30 du 18 décembre 2015
Durée de la SCPI	99 ans
Capital maximum statuaire	150 000 000 €

La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier («RGAMF»), fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public.

SOCIÉTÉ DE GESTION

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
--------------------	------------------

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président	MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC, représentée par Monsieur Pierre LARA
Membres	Frédéric GARDE Pierre LARA Fabrice HAMMOUCHE Charlotte GOURDAIS Michel AGOU Michel ANDIGNAC Frédéric BAUM

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 50, cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France – 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris

Chiffres clés au 31 décembre 2025

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de souscription	205,00 €
Prix de souscription moyen sur l'exercice	205,00 €
Valeur de retrait	200,90 €
Valeur de réalisation	181,73 €
Valeur de reconstitution	202,30 €
Nombre d'associés	14
Nombre de parts	1 062 243
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	34 410
Capital social	159 336 450 €
Capitalisation	214 628 605 €
Parts en attente de retrait	0

DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)

Nombre d'immeubles	18
Nombre de participations contrôlées ⁽¹⁾	2
Surface totale	49.619 m ²
Surface vacante	1.744 m ²
Durée résiduelle moyenne des baux	6 ans
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	96,5 %
Taux d'occupation physique ⁽³⁾	96,5 %
Loyers encaissés de l'année	11 215 243 €

DONNÉES DE PERFORMANCE

Distribution 2025	8,64 €/part
Taux de distribution 2025	4,21 %
Distribution 2025	8,64 €/part
1 ^{er} trimestre	2,16 €
2 ^{ème} trimestre	2,16 €
3 ^{ème} trimestre	2,16 €
4 ^{ème} trimestre	2,16 €
Taux de distribution⁽⁴⁾ 2025	4,21 %
Variation du prix de part 2025	- €/part
Performance Globale⁽⁵⁾ 2025	4,21 %
TRI ⁽⁶⁾ 5 ans	3.84 %
TRI ⁽⁶⁾ 10 ans	4.22 %

DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	12 281 311 €
dont loyers	6 766 542 €
dont revenus des filiales	2 521 853 €
RÉSULTAT	8 172 057 €
NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	1 036 436
RÉSULTAT PAR PART⁽⁷⁾	7,88 €

(1) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03.

(2) Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(3) Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(4) Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(5) La performance globale est égale à la division (i) du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et la variation du prix de part entre le 1^{er} janvier n+1 et le 1^{er} janvier de l'année n (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(6) Le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté au terme de l'exercice précédant immédiatement la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée.

(7) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

Le marché des SCPI d'entreprise

COLLECTE NETTE⁽¹⁾

La collecte nette des SCPI a atteint 4,6 milliards d'euros en 2025, un volume en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente. Au quatrième trimestre 2025, la collecte nette des SCPI atteint 1,3 milliard €, s'inscrivant en hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre 2025 et de 23 % par rapport au quatrième trimestre 2024. La croissance de la collecte nette est portée par la collecte brute de 5,5 Mds€ (+17 % comparé à 2024) qui se rapproche pour la première fois depuis 2022 de la moyenne décennale

(6,3 Mds €) et par la diminution des retraits (-20 % comparé à 2024). Ces dynamiques confirment la reprise du marché de parts des SCPI amorcée au T4 2024. L'année 2025 met néanmoins en évidence le phénomène d'hyper concentration de la collecte qui est en train de s'opérer sur le marché. En effet, 20 SCPI sur 232 au total captent 71 % de la collecte brute. Ces SCPI sont majoritairement des SCPI européennes (ou internationales) diversifiées créées après 2019.

COLLECTE NETTE DES SCPI	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	2025 millions €	Variation 2024 / 2025
SCPI Bureaux	3 326	4 151	340	92	777	744,6 %
SCPI Commerces	180	520	170	31	27	-12,9 %
SCPI Spécialisées	2 090	2 336	963	466	336	-27,9 %
- SCPI Santé et éducation	1 804	1 728	567	215	152	-29,3 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité	278	586	397	228	164	-28,1 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir ⁽²⁾	7	22	21	23	20	-13,0 %
SCPI Diversifiées	1 520	2 919	3 853	2 849	3 355	17,8 %
SCPI Résidentiel	302	270	340	99	58	-41,4 %
ENSEMBLE DES SCPI	7 418	10 196	5 666	3 560	4 574	28,5 %

ROTATION DES PARTS ET PARTS EN ATTENTE

Le marché secondaire est resté actif en 2025, atteignant un volume 967 M€ (i.e. 1,1 % de la capitalisation) bien qu'en légère baisse par rapport à 2024.

Au quatrième trimestre, les parts en attente de rachat augmentent de 366 M€ et atteignent un volume total de

2,8 Mds€, soit 3,1 % de la capitalisation du marché. A l'instar de la collecte brute, une hyper concentration des parts en attente de retrait est constatée sur le marché des parts puisque 15 SCPI comptabilisent à elles seules les trois quarts des parts en attentes. Ces SCPI sont majoritairement des SCPI à prépondérance bureaux.

ACTIF GLOBAL

La capitalisation des SCPI s'établit à 89,4 Mds€, en hausse de 0,6 % en 2025 après avoir diminué en 2024, signe du retour au dynamisme. La capitalisation est toujours com-

posée pour plus de la moitié de SCPI de bureaux malgré la part croissante des SCPI diversifiées.

CAPITALISATION	2021 millions €	2022 millions €	2023 millions €	2024 millions €	2025 millions €	Variation 2024 / 2025
SCPI Bureaux	50 394	55 262	51 346	46 791	49 421	5,6 % ⁽²⁾
SCPI Commerces	5 916	6 398	6 306	6 110	6 141	0,5 %
SCPI Spécialisées	7 666	10 072	11 710	11 298	11 022	-2,4 %
SCPI Diversifiées	10 152	13 262	16 214	20 012	18 569	-7,2 % ⁽²⁾
SCPI Résidentiel	4 375	4 612	4 504	4 372	3 938	-9,9 %
SCPI Alternatifs	4	4	5	5	5	0,0 %
ENSEMBLE DES SCPI	78 507	89 610	90 085	88 588	89 096	0,6 %

(1) Source : - ASPIM – Communiqué de presse du 9 février 2026 – Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2025.

(2) La diminution de la capitalisation des SCPI diversifiées est due au reclassement par l'ASPIM en 2025 de plusieurs SCPI à prépondérance bureaux. Ce reclassement a également pour impact une augmentation de la capitalisation des SCPI à prépondérance bureaux.

PRIX DES PARTS

Les baisses de prix de part opérées en 2025 se sont concentrées sur le 1^{er} trimestre qui enregistre une évolution du prix moyen de - 3,5 %. Au total, 14 SCPI ont diminué leur prix de part alors que 17 l'ont augmenté. Le prix de part moyen pondéré par la capitalisation a ainsi diminué de -3,45 % en 2025 contre -4,5 % en 2024.

Les évolutions de prix de part au cours de l'année 2025 ont également témoigné de la disparité du marché. Les SCPI

Résidentiel ont été les plus fortement impactées avec une baisse moyenne de 8,6 % sur l'année, suivies par les SCPI Santé et Education qui enregistrent une baisse de 5,5 %. De leur côté, les SCPI diversifiées et de logistique et locaux d'activité enregistrent une légère augmentation de prix de part (respectivement +0,3 % et +0,2 %).

PERFORMANCES

En 2025, le taux de distribution des SCPI s'établit en moyenne à 4,91 % contre 4,72 % en 2024, soit une augmentation de 19 points. Cette augmentation s'explique principalement par les baisses de prix de part actés en 2024 (-4,5 % en moyenne) entraînant mécaniquement une hausse du taux de distribution en 2025.

Par ailleurs, un peu plus d'un tiers des SCPI ont augmenté leur dividende de 3 % en 2025, en moyenne pondérée par la capitalisation. Cette augmentation est néanmoins contrebalancée par les baisses de dividendes de 10 % en moyenne pondérée par la capitalisation qui touchent la moitié des SCPI du marché.

Dans la lignée de 2024, les SCPI diversifiées enregistrent le taux de distribution le plus élevé (+5,99 %), devant les SCPI logistique (+5,59 %), les SCPI commerces (+4,91 %), et les SCPI Hôtels, Tourisme. De la même façon, les SCPI diversifiées et logistiques présentent les performances globales annuelles les plus élevées (respectivement +6,27 % et +5,83 %) grâce à de légères hausses de prix de part suivi des SCPI commerces et hôtellerie dont les prix de part sont restés stables. Les SCPI à prépondérance bureaux affichent une PGA proche de zéro, tandis que les SCPI santé et éducation (-1,3 %) et résidentielles (-4,5 %) affichent une PGA négative, en raison d'un ajustement important de la valeur des parts.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM*			Taux de distribution				
	2020	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2024
SCPI Bureaux	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %	4,20 %	4,50 %	4,40 %	4,62 %
SCPI Commerces	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %	4,61 %	4,10 %	4,90 %	4,91 %
SCPI Spécialisées	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %	5,12 %	5,20 %	4,77 %	4,96 %
- SCPI Santé et éducation	-	-	-	4,83 %	4,78 %	4,60 %	4,00 %	4,19 %
- SCPI Logistique	-	-	-	5,67 %	5,48 %	5,90 %	5,60 %	5,59 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisirs	-	-	-	2,85 %	5,09 %	5,10 %	4,70 %	5,10 %
SCPI Diversifiées	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %	5,63 %	5,50 %	5,80 %	5,99 %
TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,34 %	4,40 %	4,18 %	4,45 %	4,53 %	4,52 %	4,72 %	4,91 %

*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE DES SCPI	2025 / en %
SCPI Bureaux	-0,25 %
SCPI Commerces	4,14 %
SCPI Spécialisées	3,20 %
SCPI Diversifiées	6,27 %
SCPI Résidentiel	-4,46 %
ENSEMBLE DES SCPI	1,46 %

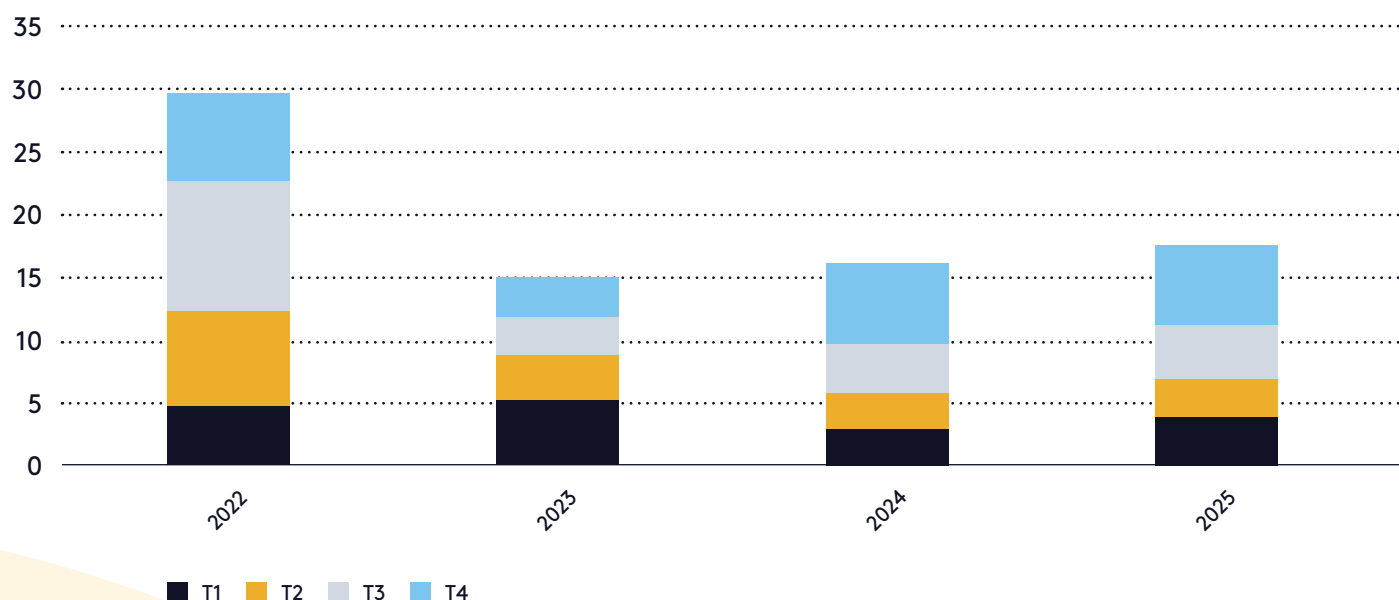
Le marché de l'immobilier

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

En 2025, 17,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise, dont 6 milliards au quatrième trimestre, marquant une progression de 8 % sur un an. Le segment des bureaux se distingue particulièrement avec un volume de transactions en hausse de 30 %, atteignant 6,9 milliards

d'euros, ce qui en fait la première classe d'actifs devant les commerces. Les bureaux concentrent ainsi 40 % du volume total des transactions, un niveau toutefois inférieur à la moyenne d'environ 60 % observée au cours des dix dernières années.

ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (MDS €)*



Source : BNP Paribas Real Estate

*Etude faite sur les 17 principales villes (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lyon, Lille, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Tours)

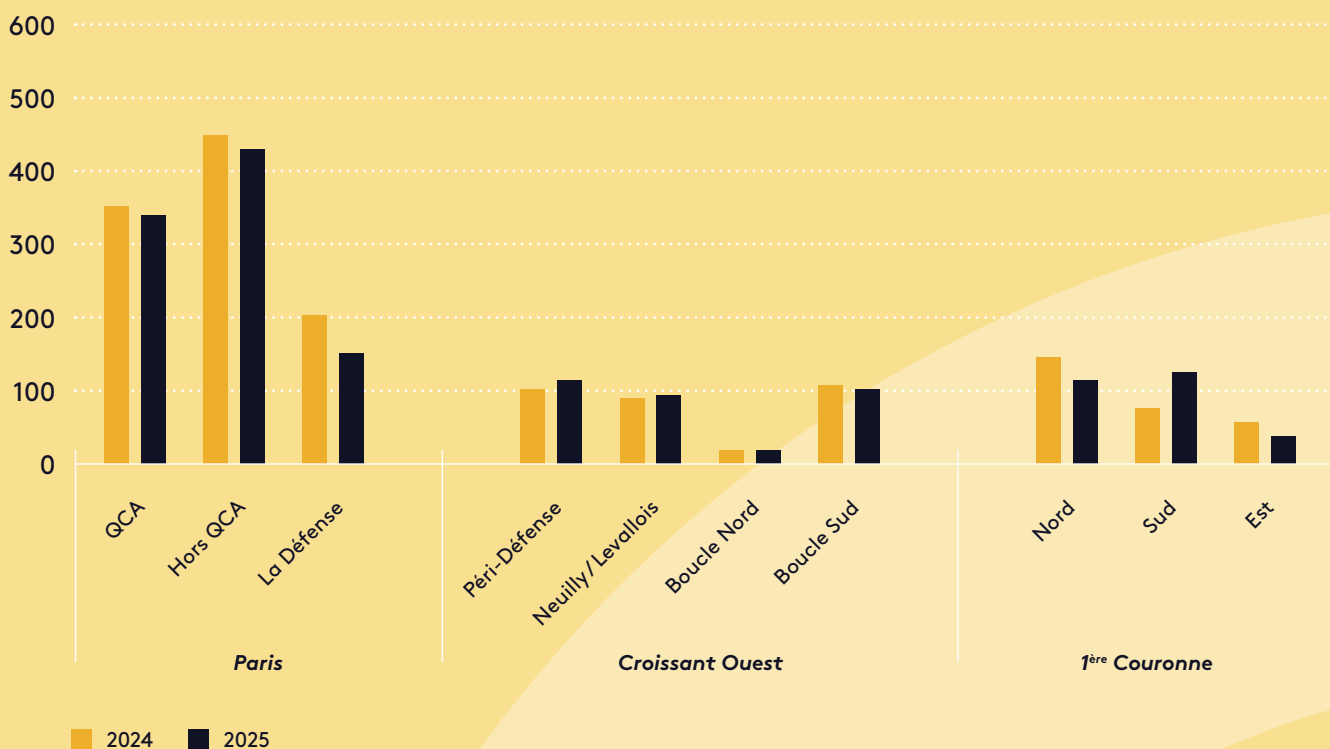


MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

En 2025, la demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1 638 000 m², en recul de 9 % par rapport à 2024 et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Cette contraction s'explique par un environnement marqué par plusieurs facteurs de frein à l'activité — tensions géopolitiques, faible croissance économique et instabilité politique — qui ont renforcé l'attentisme des utilisateurs et favorisé les renégociations. Le segment des grandes surfaces confirme son ralentissement, avec 513 100 m² commercialisés via 45 transactions supérieures à 5 000 m² (-9 % sur un an). À l'inverse, les segments inférieurs à 1 000 m² et compris entre 1 000 et 5 000 m², structurellement plus résilients, limitent leur repli à respectivement -9 % et -10 %. Sur le plan des valeurs locatives, les loyers prime demeurent stables à La Défense à 550 €/m²/an HT HC, tandis que le QCA parisien enregistre une progression marquée à 1 250 €/m²/an HT HC (contre 1 080 €/m²/an en 2024). Les mesures d'accompagnement

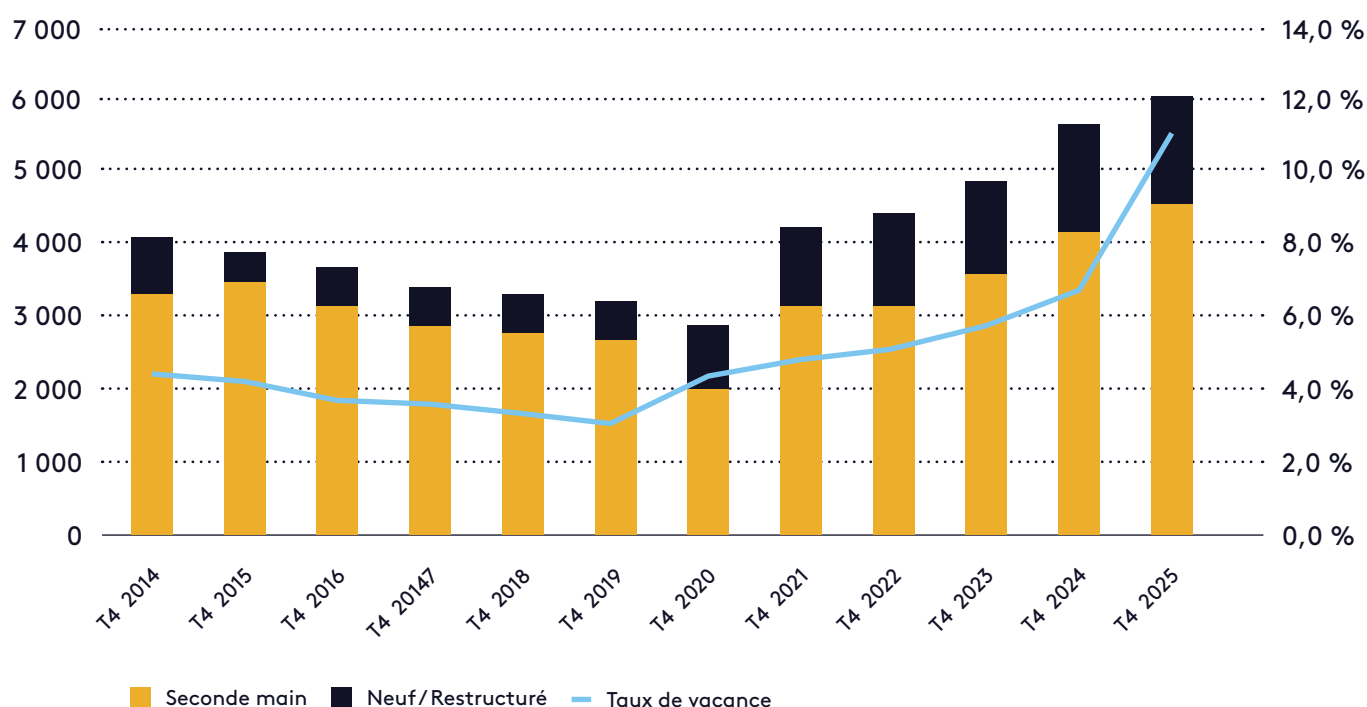
restent contrastées selon les secteurs, allant de 16,8 % dans le QCA à 38,2 % à La Défense. Parallèlement, l'offre immédiate en Île-de-France s'établit à 6,2 millions de m² à fin décembre, en hausse de 9 % sur un an, dont plus d'un million de m² d'offre neuve ou restructurée. Dans ce contexte, et sous l'effet indirect des mutations des usages (notamment le télétravail) et des tensions économiques sectorielles, le taux de vacance poursuit sa progression pour atteindre 11,3 % fin 2025 (contre 10,3 % au quatrième trimestre 2024). Le marché francilien confirme ainsi sa dualité : les zones périphériques, telles que les abords de La Défense et la première couronne nord, affichent des taux de vacance élevés, proches de 32 % et 28 %, tandis que Paris intra-muros reste nettement plus résilient (7,2 %), avec un QCA particulièrement tendu à 5 %, illustrant une polarisation croissante entre actifs prime centraux et marchés périphériques.

Demande placée au 31 décembre 2025 en Ile-de-France



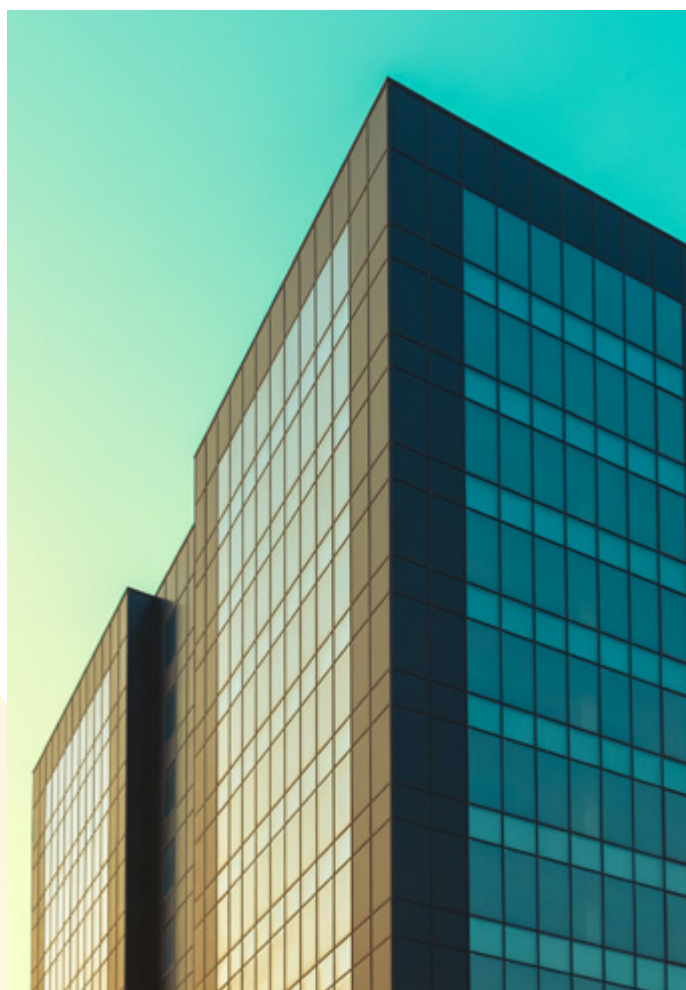
Source : BNP Paribas Real Estate

Offre immédiate 31 décembre 2025

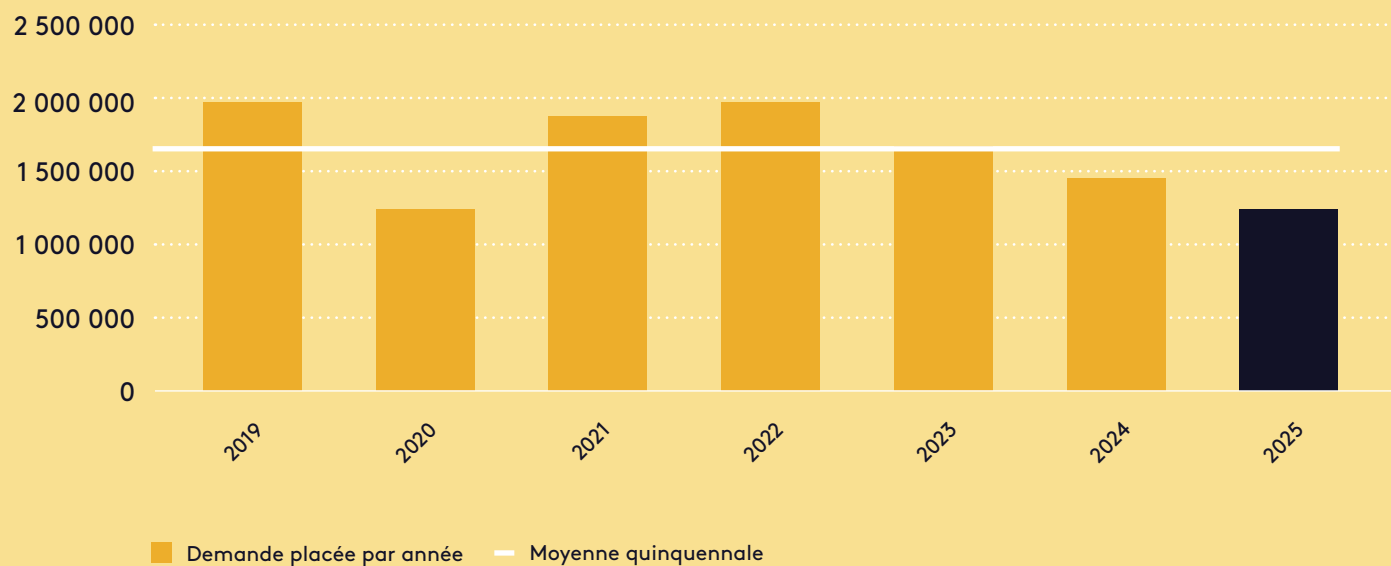


MARCHÉ LOCATIF EN RÉGIONS

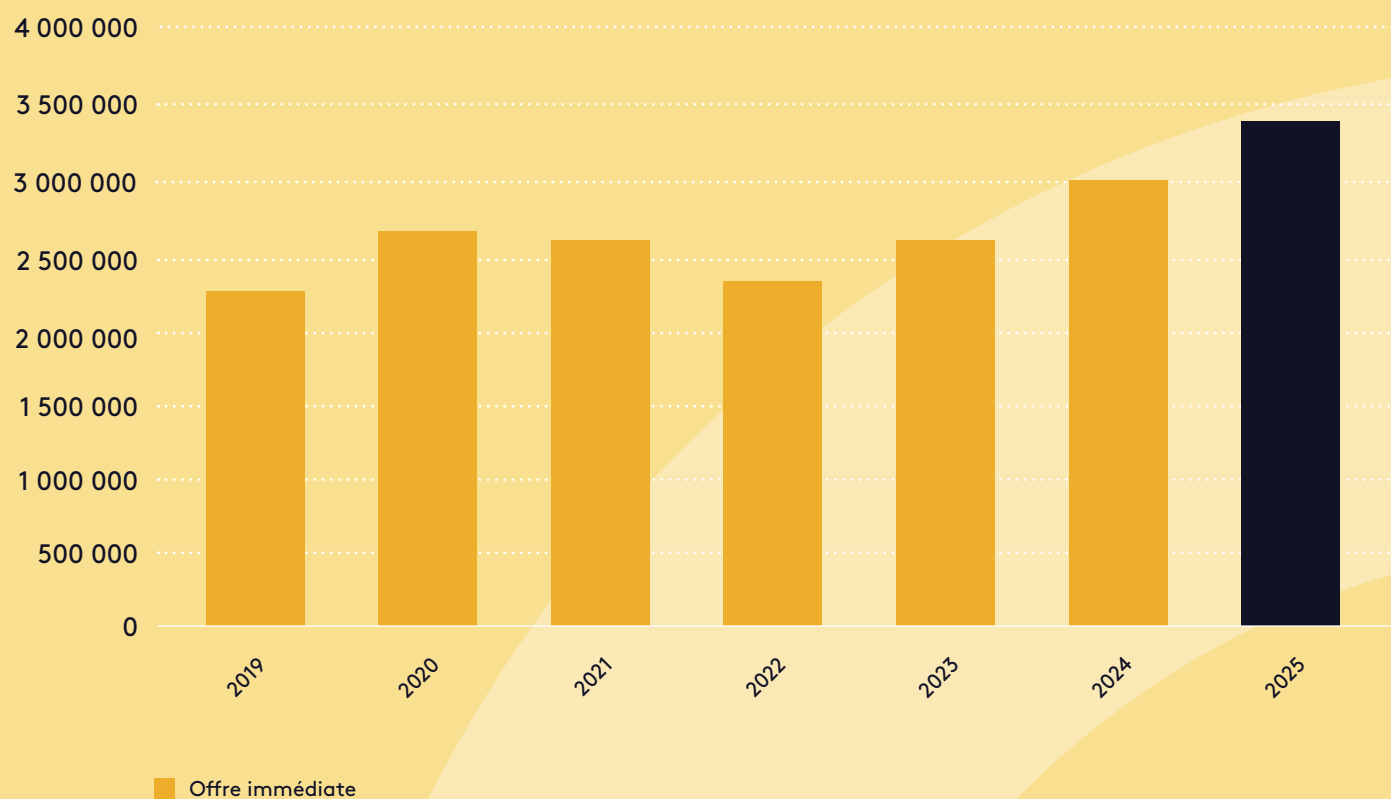
Au quatrième trimestre 2025, l'offre disponible à un an dans les 17 principales métropoles régionales françaises s'établit à près de 3,4 millions de m², en recul de 9 % sur un an, principalement sous l'effet de la libération de surfaces existantes. L'offre neuve progresse de 8 %, tandis que l'offre de seconde main augmente plus fortement (+17 %), portant la part de cette dernière à plus de 70 % du stock total, contre moins de 30 % pour les surfaces neuves. Dans ce contexte, le taux de vacance en régions enregistre une légère hausse sur un an, tout en demeurant globalement contenu sous le seuil des 7 %. Des disparités persistent toutefois selon les marchés : il atteint 8,4 % à Lyon (contre 7,3 % en 2024), 7,1 % à Lille (6,4 % en 2024), 5,3 % à Bordeaux (contre 5,7 % en 2024) et 4,3 % à Aix-Marseille. Cette analyse couvre les principales métropoles régionales suivantes : Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lyon, Lille, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours.



Evolution de la demande placée au 31 décembre 2025 en région



Evolution de l'offre à un an au 31 décembre 2025 en région



Rapport de la Société de Gestion

INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025

La Banque Centrale Européenne a choisi de maintenir ses taux directeurs stables en 2025, l'inflation évoluant désormais autour de la cible définie de 2 %. Cette stabilité s'inscrit dans un contexte économique encore incertain, marqué par des tensions géopolitiques persistantes et une croissance économique modérée en zone Euro. Elle se ressent néanmoins sur l'OAT qui semble atterrir autour de 3,50 % à fin 2025.

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 a su tirer parti d'une opportunité d'investissement située à Lyon. Elle a ainsi procédé à l'acquisition de l'actif « Rubik » pour un montant de 16,8 M€ AEM. Cet immeuble, intégralement loué, présente un rendement initial de 6,9 % et une WABL de 4,9 ans.

Les équipes d'asset management ont travaillé activement tout au long de l'exercice pour maintenir les bons fondamentaux de la SCPI, malgré plusieurs baux arrivant à échéance. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 atteint ainsi 96,5 % et le TOF annuel est de 96,7 %.

Les revenus immobiliers générés par le patrimoine ont ainsi permis la distribution de dividendes aux associés à hauteur de 8,64 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,21 %.



ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

N/A

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

Les perspectives de l'année 2026 restent incertaines. En effet, si les politiques monétaires tendent à l'assouplissement et les marchés de l'investissement en immobilier d'entreprise à la reprise en fin d'année 2025, l'incertitude géopolitique actuelle invite à la prudence.

Dans ce contexte, la Société de Gestion portera une attention particulière en 2026 à la liquidité de l'UC Carac, ainsi qu'à l'évolution des valeurs expertisées par les professionnels de l'immobilier, dans un environnement de marché qui apparaît de plus en plus contrasté. Les équipes d'Atream restent par ailleurs mobilisées pour maintenir les niveaux d'occupation et de loyer de la SCPI CARAC Perspectives Immo.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

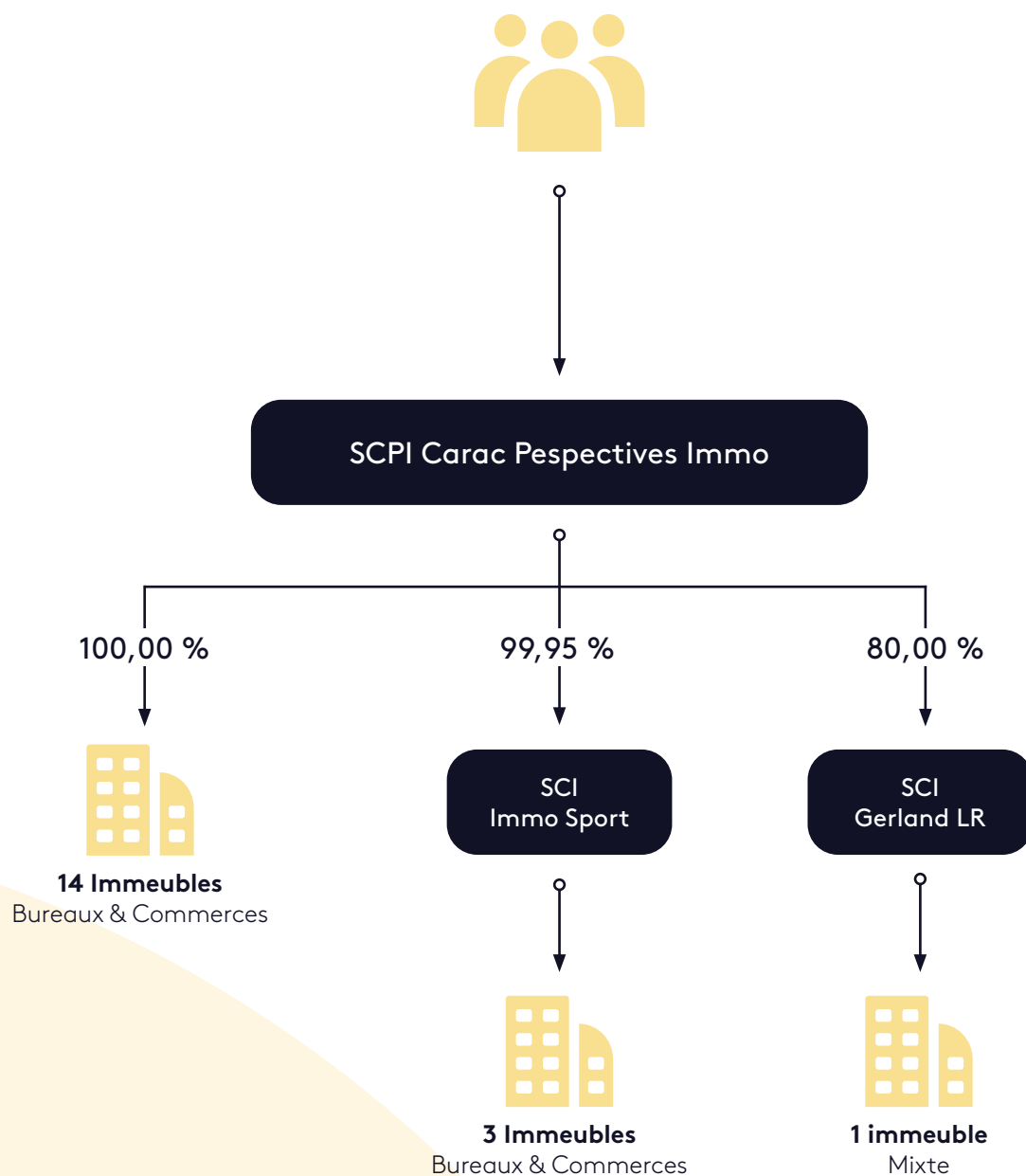
Un total de 34 410 parts a été souscrit sur l'année 2025. La capitalisation de la SCPI se porte à 214 628 605 € au 31 décembre 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
Souscriptions (cumul fin d'année)	172 737 675 €	193 893 675 €	198 393 835 €	207 574 555 €	214 628 605 €
Prix de part	205 €	205 €	205 €	205 €	205 €
Nombre d'associé	9	9	10	14	14
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	857 897	961 097	983 049	1 027 833	1 062 243
Montant nominal (cumul fin d'année)	128 684 550 €	144 164 550 €	147 457 350 €	154 174 950 €	159 336 450 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	44 053 125 €	49 729 125 €	50 936 485 €	53 399 605 €	55 292 155 €
Nombre de retraits sur l'année	0	0	0	0	0
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	0 €	21 156 000 €	4 500 160 €	9 180 720 €	7 054 050 €
Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	0 €	423 120 €	90 003.20 €	183 614.40 €	141 081 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

	Cumulé
Parts souscrites sur la période	1 062 243
Parts compensant les retraits	0
Collecte nette	214 628 605 €

STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SCPI Carac Perspectives Immo détient 14 actifs directement et 4 actifs indirectement au travers de ses filiales au 31/12/2025.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice :

Durant le 4T2025, la SCPI CARAC a su tirer parti d'une opportunité d'investissement située à Lyon. Elle a ainsi procédé à l'acquisition de l'actif « Rubik » pour un montant de 16,8 M€ AEM. Cet immeuble, intégralement loué, présente un rendement initial de 6,9 % et une WALB de 4,9 ans à l'acquisition.

GESTION DU PATRIMOINE

Loyers facturés et encaissés :

La SCPI Carac Perspectives Immo a perçu, directement et indirectement, un montant total de revenus locatifs de 11 215 243 €, contre 11 971 220 € au cours de l'exercice précédent, correspondant :

- à l'intégralité des loyers 2025 des actifs détenus en direct par la SCPI Carac Perspectives Immo ;
- à l'intégralité des loyers 2025 perçus par la SCI Immo Sport ;
- à 80 % des loyers 2025 perçus par la SCI Gerland LR, proportion correspondant à la participation détenue par la SCPI Carac Perspectives Immo dans cette société.

En date du 31 décembre 2025, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI Carac Perspectives Immo est de 99,4 %.

Taux d'occupation :

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 % au 31/12/2025 (vs. 96,1 % à fin 2024).

Le taux d'occupation financier au 31/12/2025 atteint 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 (TOF) est l'expression de la performance locative d'une SCPI. Défini par l'ASPIM, il correspond aux loyers facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyer) rapportés à la somme des loyers des locaux occupés et de la valeur locative de marché (VLM) des locaux vacants.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Au cours de l'année 2025 et du premier trimestre 2025, la SCPI a mené plusieurs opérations de commercialisation et

Arbitrages de l'exercice :

La SCPI CARAC a également procédé à une cession au cours du 4^{ème} trimestre 2025, via l'une de ses filiales, la SCI Immo Sport, portant sur l'actif occupé par Décathlon. Réalisée sous la forme d'une vente à l'utilisateur, cette opération a permis de cristalliser la valeur créée sur cet actif générant une plus-value d'environ 1 M€.

de renégociation représentant une surface totale de 5 996 m², soit environ 12 % du loyer total. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie de gestion locative active, visant à anticiper les échéances, sécuriser les loyers futurs et améliorer le taux d'occupation global du portefeuille.

À Malakoff, un bail portant sur une surface de 321 m² a été prolongé jusqu'au 30 septembre 2027 avec le locataire SAMSIC. Suite à cette signature, le taux d'occupation de l'actif se stabilise à 83 %.

À Villeneuve d'Ascq, un bail de 6 ans ferme a été signé avec le locataire Grain de Malice, sur une surface de 2 532 m², avec une prise d'effet au 1^{er} juillet 2025, à un loyer de 130 €/m², avec 18 mois de franchise. Afin de permettre cette signature, le locataire sortant Vilogia a accepté une résiliation anticipée et a versé 50 % des loyers restants dus (soit 520 K€), ainsi que 368 K€ pour la remise en état des locaux. Le taux d'occupation de l'actif se maintient 100 %.

Sur l'actif de Botany à Suresnes, une renégociation a été menée avec le locataire Olaquin, déjà en place. Un bail a été signé sur une surface de 1 104 m² (totalité du 1^{er} étage), avec une prise d'effet au 1^{er} avril 2026, pour un bail 3/6/9, à un loyer de 250 €/m², avec 30 mois de franchise lissée sur les deux premières triennales. Cette signature permet de sécuriser le locataire dans l'immeuble. L'actif enregistré, à l'issue de cette renégociation, un taux d'occupation de 79 %.

Enfin, à Boulogne Gallieni, un nouveau bail a été signé avec le locataire A+A, portant sur une surface de 218 m², avec une prise d'effet au 1^{er} mai 2025, pour une durée de 3/6/9 ans, à un loyer de 350 €/m², avec 4 mois de franchise répartis sur les 3 premières années du bail. Cette relocation porte le taux d'occupation de l'actif à 83 %.

...

Contentieux :

Un impayé concerne un locataire d'un lot commercial à Blagnac, dont la dette locative s'élevait à 7 216 € à l'issue du quatrième trimestre 2025. Ce locataire a fait l'objet de relances mensuelles de la part de notre property manager, en raison des difficultés récurrentes à le joindre.

Par ailleurs, un locataire d'un commerce en pied d'immeuble à Nogent (Be Office) présente un retard de paiement de 19 K€. Bien que les quittances soient émises trimestriellement, le locataire règle ses loyers mensuellement, ce qui génère temporairement un impayé compta-ble.

Ces situations sont traitées de manière rigoureuse, illustrant la réactivité de la société de gestion dans la sécurisation des flux locatifs. Le taux de recouvrement des loyers s'est ainsi maintenu à un niveau élevé, atteignant 99,4 % au titre de l'année 2025.

Travaux sur le patrimoine :

Un budget de 2,9 M€ HT est prévu en 2026 pour la réalisation de travaux sur plusieurs actifs stratégiques du portefeuille. Ces interventions ciblent des équipements techniques majeurs, dans une logique de maintien du bon fonctionnement des immeubles et de conformité aux exigences réglementaires. Les principaux travaux programmés sont les suivants :

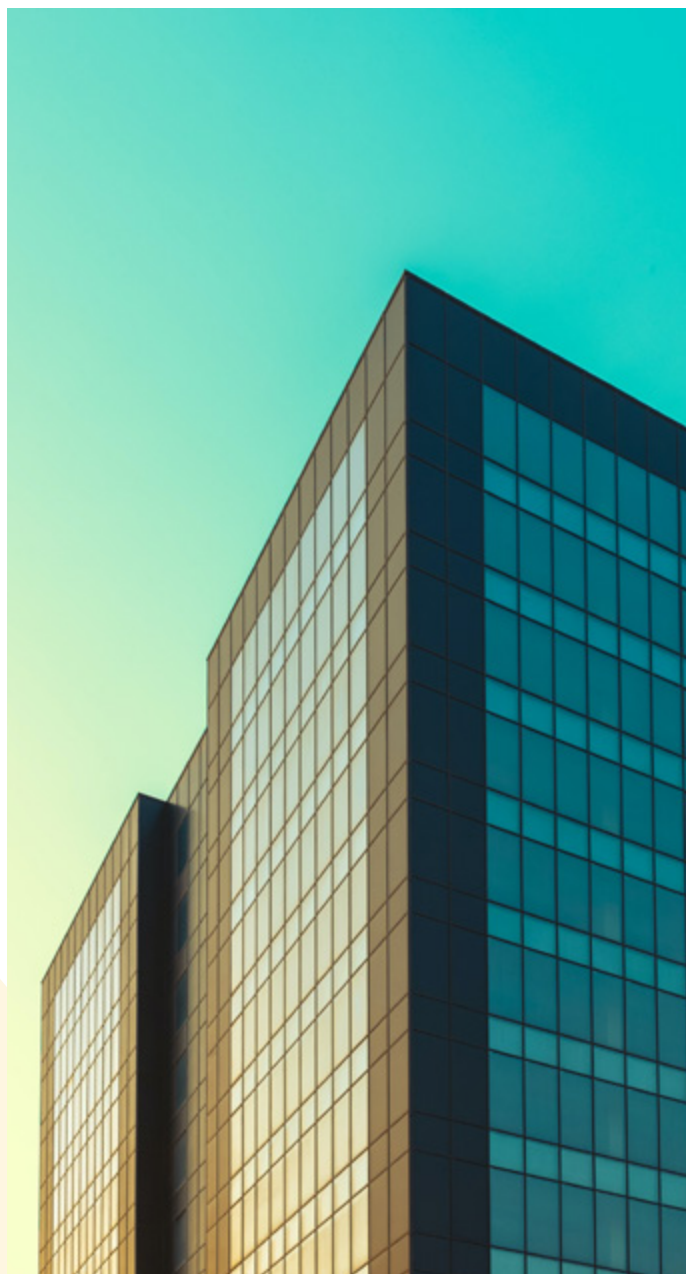
- **Bordeaux-Ravezies** : 250 K€ pour la rénovation du plateau libéré par le locataire Ionis et 30 K€ pour le remplacement des gardes corps en toiture, soit un montant total de 280 K€.
- **Suresnes Botany** : Travaux de remplacement du groupe froid et raccordement des réseaux, pour un montant global de 412 K€.
- **Boulogne – Les Patios C** : Travaux de rénovation technique (ajout de sanitaires, installation d'une CTA, reprise de la façade, installation d'une GTB classe C) pour un montant de 1,4 M€.
- **Villeneuve d'Ascq** : Mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB) pour un montant de 384 K€, remplacement de la chaudière à gaz pour 60 K€, ainsi que la réalisation de divers petits travaux pour 57 K€, portant le montant total de l'opération à 501 K€.
- **Malakoff** : Travaux de remplacement du groupe froid ainsi que des ventilo-convecteurs, pour un montant total de 331 K€.

Ce plan de travaux vise à pérenniser la qualité technique des actifs, à renforcer leur attractivité locative, et à accompagner les objectifs de performance énergétique et de valorisation du portefeuille à moyen terme.

Labels :

Les principaux immeubles tertiaires bénéficiant d'une certification environnementale sont les suivants :

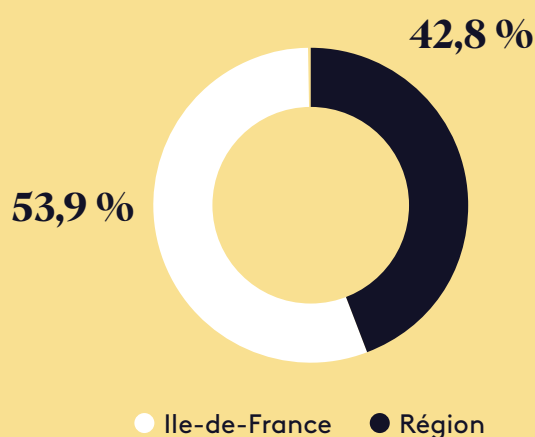
- **Toulouse Positon** : certifié BEPOS – EFFINERGIE, (bâtiment à énergie positive)
- **Nogent sur Marne Be Office** : certifié BREEAM Construction Very Good ; HQE Réalisation Excellent & Effinergie Réalisation + 2013
- **Grenoble Artelia** : BREEAM Construction "Excellent" ; R2S (Ready2Service) niveau 3
- **Rubik** : BREEAM In-Use niveau "Very Good", HQE "Haute Performance"



RÉPARTITION DU PATRIMOINE*

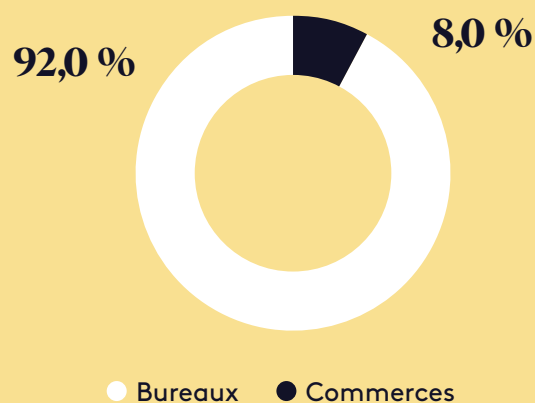
Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo présente une allocation géographique et sectorielle toujours bien diversifiée. La répartition géographique fait apparaître une exposition de 53,9 % en Île-de-France, contre 42,8 % en régions, traduisant une légère progression du poids des actifs en régions sur un à l'acquisition de l'actif du Rubik à Lyon.

Répartition géographique* :



Sur le plan sectoriel, la part des bureaux représente 92,0 % de la valeur hors droits des actifs immobiliers, tandis que les locaux commerciaux de centre-ville en représentent 8,0 %.

Répartition typologique* :



*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur HD d'expertise des actifs immobiliers au 31/12/2025.

EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert immobilier dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo en tenant compte du contexte et des conditions de marché actuelles ainsi que des aménagements de loyer accordés aux locataires.

La valeur vénale hors droits du patrimoine ressort à 198 630 000 €, en baisse de -1,03 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. Cette évolution reflète principalement l'impact de la hausse des taux de rendement sur les marchés immobiliers, en partie atténuée par l'indexation moyenne des loyers.

Conformément à l'article 19 de la Directive 2011/61/UE, la Société de Gestion Aream a désigné le cabinet IQEQ en tant qu'expert externe en évaluation afin d'évaluer les Actifs/Participations détenus par les Fonds lors des arrêts trimestriels, semestriels ou annuels.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Carac Perspectives Immo au 31 décembre 2025, établie par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France a été validée par l'évaluateur externe indépendant IQEQ.

ENDETTEMENT

La SCPI Carac Perspectives Immo est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs pour financer ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,25, et ce, conformément à la décision de l'assemblée générale constitutive du 26 novembre 2015, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2025, la SCPI Carac Perspectives Immo a refinancé l'ensemble de ses emprunts venant à échéance.



Prêteur	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	31.07.2020	5 ans	28.07.2030	4,58 ans	13 000 000 €	Fixe	4,10 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	07.12.2020	5 ans	04.12.2030	4,93 ans	4 000 000 €	Fixe	4,11 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					4,66 ans	17 000 000 €		

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 8,48 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan to Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 8,56 % au 31 décembre 2025.



VALEURS DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeur comptable :

La valeur comptable correspond la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) ou des parts de sociétés immobilières, majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEURS COMPTABLE	31.12.2024	31.12.2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	201 833 069 €	217 681 580 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-6 125 585 €	-17 263 240 €
Valeur comptable	195 707 484 €	200 418 339 €
Valeur comptable par part	190,41 €	188,67 €

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RÉALISATION	31.12.2024	31.12.2025
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	196 631 213 €	209 413 277 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-5 862 933 €	-16 368 432 €
Valeur de réalisation	190 768 280 €	193 044 845 €
Valeur de réalisation par part	185,60 €	181,73 €

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de la SCPI Carac Perspectives Immo atteint 193 044 845 €, soit une hausse de 2 276 564 € par rapport au 31 décembre 2024.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de réalisation est égale à 181,73. Celle-ci est en diminution de 2,08 % par rapport au 31 décembre de l'année précédente, sous l'effet des baisses de valeurs d'expertises des actifs.

Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION	31.12.2024	31.12.2025
Valeur de réalisation	190 768 280 €	193 044 845 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	16 114 183 €	17 545 509 €
Commission de souscription	4 222 091 €	4 297 762 €
Valeur de reconstitution	211 104 554 €	214 888 117 €
Valeur de reconstitution par part	205,39 €	202,30 €

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, en considérant le schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de la SCPI Carac Perspectives Immo a augmenté de 3 783 562 €.

Rapportée au nombre de parts, la valeur de reconstitution est égale à 202,30 €, en baisse de 1,51 % par rapport au 31 décembre 2024. Pour rappel, la valeur de reconstitution et son évolution sont directement liées à celles de la valeur de réalisation.

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31.12.2025	Montant	€/part	% de la valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	193 044 845 €	181,73 €	89,84 %
Droits sur le patrimoine	13 373 240 €	12,59 €	6,22 %
Frais d'acquisition	4 172 269 €	3,93 €	1,94 %
Commission de souscription	4 297 762 €	4,05 €	2,00 %
Valeur de reconstitution	214 888 117 €	202,30 €	100,00 %

A un niveau de 202,30 € par part, la valeur de reconstitution est en ligne (-1,32 %) avec le prix de souscription en vigueur (205 €).

Prix de souscription :

Pour rappel, le prix de souscription d'une part est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution pourra entraîner, sur décision de la Société de Gestion, une modification du prix de souscription afin de respecter cet écart.

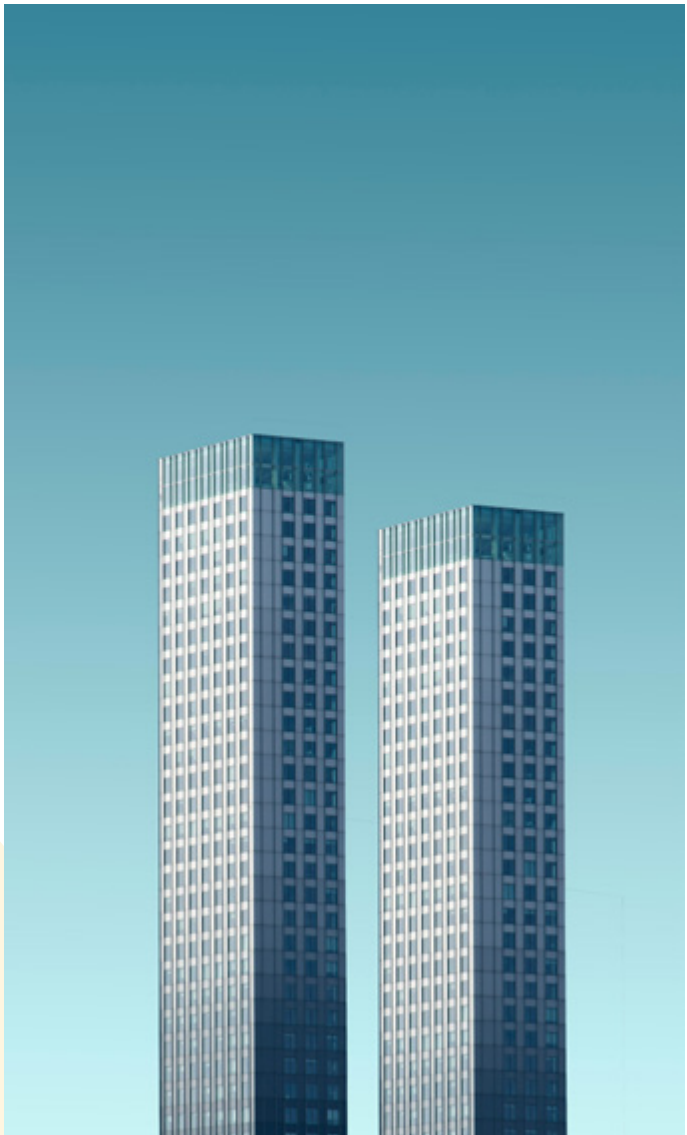
Le prix de souscription comprend la valeur nominale des parts pour 150 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 55 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 2 % HT (soit 2,4 % TTC). Pour rappel, la Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à la CARAC, ou toute filiale qu'elle désignerait, en sa qualité de sponsor de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, la Société de Gestion n'entend pas réviser le prix de la part à ce jour.

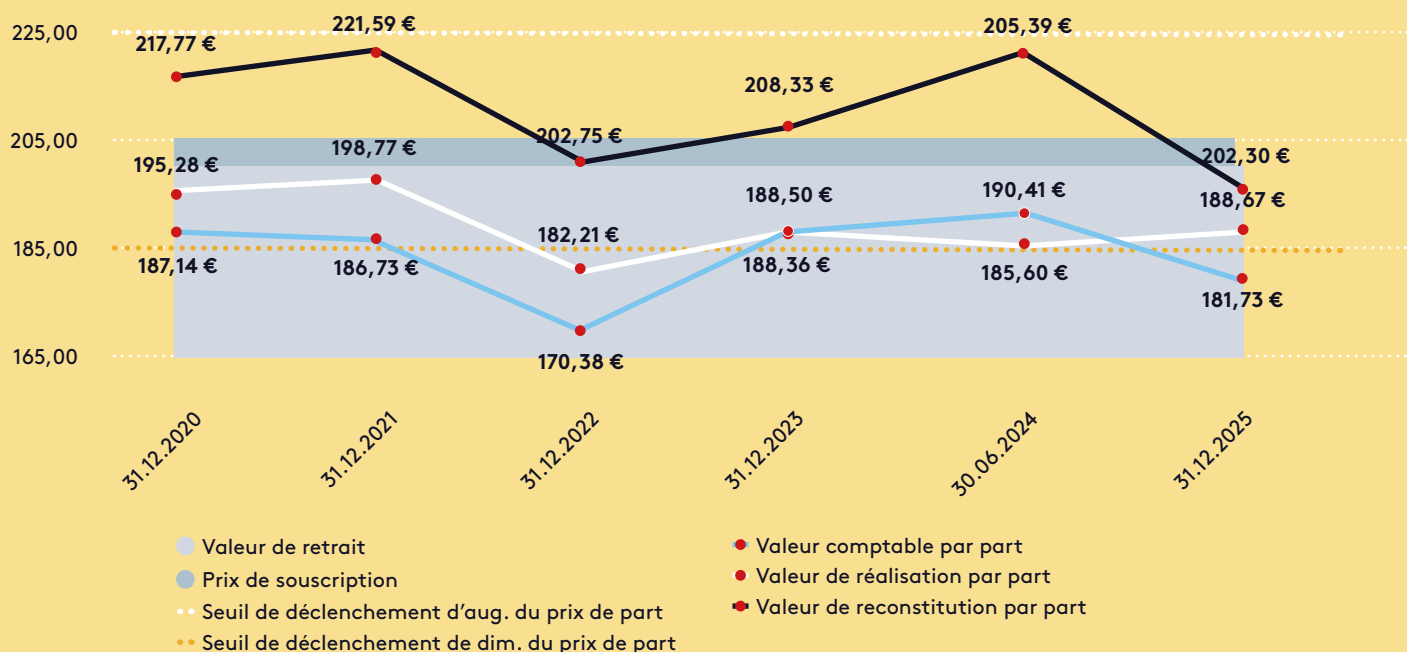
Valeur de retrait :

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Au 31 décembre 2025, la valeur de retrait s'élève à 200,90 €..



Evolution des valeurs de parts :



PERFORMANCE

Taux de distribution :

La SCPI Carac Perspectives Immo a distribué un dividende de 8,64 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 4,21 % en 2025, soit un écart de 8 points de base par rapport au taux de distribution 2024 (4,29 %).

PERFORMANCES	2021	2022	2023	2024	2025
Total annuel	8,51 €	8,65 €	8,61 €	8,79 €	8,64 €
1 ^{er} trimestre	2,20 €	1,96 €	2,09 €	2,18 €	2,16 €
2 ^{ème} trimestre	2,26 €	2,21 €	2,08 €	2,25 €	2,16 €
3 ^{ème} trimestre	2,12 €	2,21 €	2,09 €	2,18 €	2,16 €
4 ^{ème} trimestre	1,93 €	2,27 €	2,35 €	2,18 €	2,16 €
Taux de distribution	4,15 %	4,22 %	4,20 %	4,29 %	4,21 %
Variation prix de part	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Performance Globale	4,15 %	4,22 %	4,20 %	4,29 %	4,21 %

Pour rappel, le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

En début d'année 2025, l'AMF a sollicité l'ASPIM afin d'intégrer, au côté du taux de distribution, un nouvel indicateur de performance permettant de contextualiser le rendement de l'année. L'objectif affiché est donc d'améliorer l'information afin qu'elle soit claire, exacte et non trompeuse.

Dans ce contexte, l'indicateur de Performance Globale qui associe la distribution brute et l'évolution du prix de part sur un an a été retenu. La Performance Globale est donc égale à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ajouté à la différence entre le prix de part en début d'année et le prix de part à fin d'année (ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2021).

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2024			2025		
	Montant	En €	En % du total des revenus	Montant	En €	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	8 593 929,42 €	8,45 €	79,10 %	7 516 213,58 €	7,25 €	68,21 %
Produits financiers liés aux participations	2 042 278,32 €	2,01 €	18,80 %	3 216 503,96 €	3,10 €	29,19 %
Produits financiers avant prélèvements libératoires	228 056,52 €	0,22 €	2,10 %	286 285,63 €	0,28 €	2,60 %
TOTAL DES REVENUS	10 864 264,26 €	10,69 €	100,00 %	11 019 003,17 €	10,63 €	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	857 067,09 €	4,84 €	7,89 %	752 996,89 €	0,73 €	6,83 %
Autres frais de gestion	197 381,37 €	0,19 €	1,82 %	258 980,50 €	0,25 €	2,35 %
Charges locatives non récupérées	304 266,28 €	0,30 €	2,80 %	689 291,15 €	0,67 €	6,26 %
Sous-total des charges externes	1 358 714,74 €	1,34 €	12,51 %	1 701 268,54 €	1,64 €	15,44 %
Charges financières	319 214,26	0,31 €	2,94 %	458 924,51 €	0,44 €	4,16 %
Amortissement net	-	-	-	-	-	-
Provision nettes	177 137,19 €	0,17 €	1,63 %	686 752,86 €	0,66 €	6,23 %
Sous-total des charges internes	496 351,44 €	0,49 €	4,57 %	1 145 677,37 €	1,11 €	10,40 %
TOTAL DES CHARGES	1 855 066,18 €	1,82 €	17,07 %	2 846 945,91 €	2,75 €	25,84 %
RESULTAT COURANT	9 009 198,08 €	8,86 €	82,93 %	8 172 057,26 €	7,88 €	74,16 %
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	755,36 €	-	-	-	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	9,19 €	87,87 €	8,10 %	81,09 €	9,08 €	85,05 %
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-	-	-	-	-	-
Plus-values immobilières distribuées	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant PLPS*	8 902 542,35	8,76 €	81,94 %	8 943 934,97 €	8,63 €	81,17 %
Revenus distribués après PLPS*	8 902 542,35	8,76 €	81,94 %	8 943 934,97 €	8,63 €	81,17 %

*Prélèvement libératoires et prélèvements sociaux.

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 8,63 € au 31 décembre 2025.

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS (EN €)	2021	2022	2023	2024	2025	
SOMMES NON INVESTIES À L'OUVERTURE	1 151 852	1 151 852	9 659 832	-10 702 373	148 214	
Fonds collectés	-	21 156 000	4 500 160	9 180 720	7 054 050	Taux d'investissement de la collecte nette cumulée 99,98 %
Commission de souscription	-	-423 120	-90 003	-180 013	-141 081	
Cessions d'immeubles	-	1 518 731	-	11 914 041	93 860	
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-5 005 513	-	-	
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-268 731	-	1 475 212	-1 279	
Acquisitions d'immeubles	-	-12 931 000	-19 766 850	-	-15 657 074	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-11 539 373	-	
Frais d'acquisition des immobilisations	-	-543 900	-	-	-1 156 374	
Financement des filiales	-	-	-	-	-	
SOMMES NON INVESTIES À LA CLÔTURE	1 151 852	9 659 832	-10 702 373	148 213	-9 659 684	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 104,96 % des capitaux collectés ont été investis.

FRAIS SUPPORTÉS

FRAIS SUPPORTÉS (EN €)	2024			2025		
	Direct	Indirect	Total	Direct	Indirect	Total
Commission de souscription	180 013	-	180 013	141 081	-	141 081
Commission de gestion	857 067	365 185	1 222 252	752 997	385 890,36	1 138 887
Commission d'acquisition ou de cession	205 500	-	205 500	236 431	-	236 431
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-	-	-	-	-	-
Commission de cession de parts sociales	-	-	-	-	-	-
Rémunérations de la société de gestion	1 242 580	365 185	1 607 766	1 130 509	385 890	1 516 399
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-	-	-	-	-	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Honoraires de commissaires aux comptes	31 011	5 200	36 211	33 141	5 246	38 387
Autres honoraires	102 133	115 235	217 368	151 281	223 958	375 239
Autres frais	39 999	2 433	42 432	43 447	2 167	45 615
FRAIS GÉNÉRAUX	173 143	122 868	296 011	227 869	231 371	459 240
TOTAL DES FRAIS	1 415 723	488 053	1 903 777	1 358 378	617 261	1 975 639

Les rémunérations versées par la SCPI Carac Perspectives Immo à la Société de Gestion Astream sont conformes aux dispositions de l'article XIX des statuts de la Société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 26 novembre 2015 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- Les honoraires des Commissaires aux comptes ;
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- Les honoraires des experts comptables ;
- La rémunération et frais du Dépositaire ;
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats.

TRANSPARISATION DES COMPTES :

Actifs immobiliers détenus :

	Typologie 1	Typologie 2	Total du périmètre
Type d'actif	Bureaux	Commerces	-
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	45 680 m²	2 688 m²	48 367 m²
Prix d'acquisition HD	166 952 715 €	13 967 523 €	180 920 238 €
Valeurs estimées du patrimoine	179 983 301 €	16 010 000 €	195 993 301 €

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	17 605 605 €	-	17 605 605 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats en pourcentage de détention :

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	6 766 542 €	3 935 601 €	10 702 144 €
Charges non récupérables	-20 462 €	233 609 €	213 147 €
Travaux non récupérables et gros entretien	-20 462 €	-	-20 462 €
Impact des douteux	-325 428 €	-	-325 428 €
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	752 997 €	385 890 €	1 138 887 €
Autres charges d'exploitation	258 981 €	238 721 €	497 702 €
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	458 925 €	687 673 €	1 146 598 €
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	980 937 €	50 549 €	1 031 486 €
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	-	-	-

Compléments d'informations

DÉCLARATIONS FISCALES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI.

Personnes physiques :

Les personnes physiques sont imposées sur la base du résultat foncier de la Société.

Au titre de l'exercice 2025, le résultat foncier de la SCPI se décompose comme suit :

PERSONNES PHYSIQUES	2025
Revenus bruts	14 250 726,55 €
Frais et charges	-5 921 008,00 €
Intérêts des emprunts	-1 066 251,00 €
REVENU NET	7 263 467,55 €
REVENU NET MOYEN PAR PART EN JOUISSANCE SUR L'ANNÉE	7,01 €

Personnes morales :

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la Société.

Au titre de l'exercice 2025, les revenus taxables à l'IS s'élèvent à 14 234 053,49 € soit 13,73 €/part

Un courrier d'informations utile pour remplir la déclaration des revenus 2025 et d'impôt sur la fortune immobilière 2025 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI :

VALEUR IFI	01.01.2026
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	200,90 €
Valeur IFI - Résident	182,28 €
Valeur IFI - Non résident	182,28 €



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Carac Perspectives Immo à la clôture des deux derniers exercices.

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	0	6	0	0	25	31	0	2	3	0	120	125
Montant total des factures concernées	0 €	8 668 €	0 €	0 €	21 368 €	30 036 €	0 €	1 702 €	7 778 €	0 €	938 747 €	948 227 €
Pourcentage du montant total des achat de l'exercice	0,00 %	0,22 %	0,00 %	0,00 %	0,55 %	0,78 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0	0,02 %	0,08 %	0,00 %	9,84 %	9,94 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
(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 avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 »), Atream 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'Atream ainsi qu'à la nature, à la portée et à la complexité de ses activités. Atream a mis en place un comité des rémunérations.

Atream tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (en €)	Rémunération variable (en €)	Total (en €)
Ensemble des collaborateurs	49,25	4 980 596	345 488	5 326 084
Cadres supérieurs 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

PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

• Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

• Absence de garantie de revenus :

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur.

• Risque du marché immobilier :

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers diversifiés composés principalement d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc.), situés en France et en Europe. Il est ici précisé, à titre d'exemple, qu'un premier investissement est envisagé sur des actifs immobiliers à usage principal de commerces situés en France et plus particulièrement en régions :

- durée de placement recommandée de 8 ans ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.



● ● ●

- **Risque lié au crédit :**

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

- **Risque lié à l'effet de levier :**

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier. En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

- **Risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts :**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion, bien que disposant de ressources internes, s'appuie dans le cadre de ses analyses extra-financières sur les données fournies soit par les parties prenantes, soit par des fournisseurs d'informations extra-financières, soit sur des sources externes (rapports d'études, ONG, fournisseurs de données extra-financières ...). Les méthodologies et approches peuvent différer selon les fournisseurs de données d'information extra-financières, ... (profil de compétences et d'expériences des personnels affectés à l'analyse, méthodologies de collecte, de traitement, d'analyse et de consolidation de ces informations, critères d'évaluation et leur pondération, rigueur de l'analyse ...).

- **Risque en matière de durabilité :**

Un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

- **Risques liés à la prise en compte des risques de durabilité :**

Les risques de durabilité, pouvant entraîner une détérioration du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité et/ou de la réputation de l'investissement, il est de mise de les anticiper afin de se prémunir de leurs conséquences. Pour ce faire, la Société a identifié un nombre de risques extra-financiers pertinents en ce sens, et dont il faudra évaluer la probabilité et les impacts potentiels.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre Société.

Suivi et évaluation des risques :

La gestion des risques d'Atream est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

Atream a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.



DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La situation de la SCPI n'appelle pas d'observations.

La gestion de la SCPI 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.

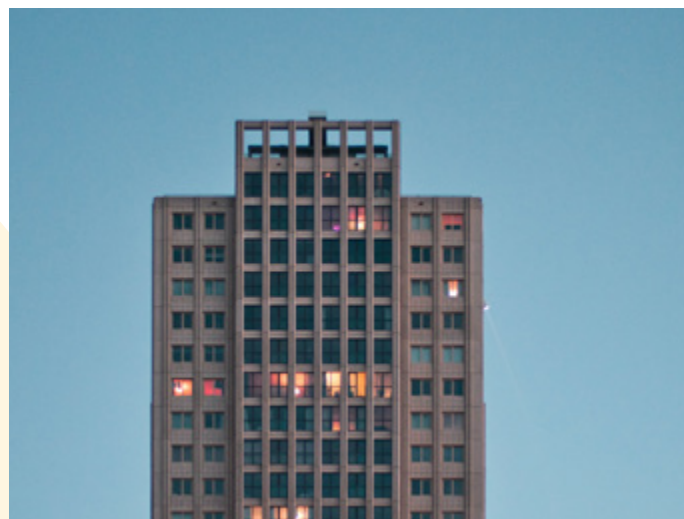
Ce programme de contrôle couvre toutes les activités de la société de gestion dont le respect des règles de bonne conduite et règles déontologiques par les collaborateurs de la société.

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.

RESPONSABILITÉ 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.



CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, choisis parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, de la SCPI Carac Perspectives Immo.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Conseil de Surveillance

Pour rappel, les membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale ordinaire en date du 24 juin 2025 pour une période de trois (3) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Lors de sa réunion du 09/04/2026, le Conseil de Surveillance a renouvelé Monsieur Pierre Lara dans ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance.

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2025, la SCPI a une capitalisation en nette progression de 214 628 605 euros et justifie de 14 associés. Elle a enregistré des souscriptions pour un montant de 1 892 550 euros de prime d'émission, soit la création de 34 410 parts.

Aucun retrait n'a été enregistré et aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2025.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de la SCPI se compose au 31 décembre 2025 de 18 immeubles, représentant 198,63 millions d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 49 471 m².

La Société de Gestion a détaillé au Conseil les acquisitions intervenues au cours du dernier exercice social clos :

- Un actif de bureaux entièrement loué, dénommé « le Rubik », a été acquis le 17 octobre 2025 pour un prix d'acquisition de 16 793 569 € droits inclus.

Nous prenons acte de cet investissement dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI.

Compte tenu de cette acquisition, le taux d'occupation physique (TOP) est de 96,5 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 96,5 %.

Nous prenons acte qu'un actif a été cédé au cours de l'exercice écoulé :

- Un actif de commerce Decathlon a été cédé le 4 décembre 2025 pour un montant de 10 M€ hors droits, permettant à la Société de réaliser une plus-value immobilière d'environ 1 M€.

Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 8 172 057,26 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à

8 943 934,97 €, étant précisé que des acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, au poste « Autres réserves », qui s'élèvera à 5 258 223,90 €.



Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 09 avril 2026 du résultat des expertises immobilières réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

- Valeur nette comptable : 200 418 339 €, soit 188.67 € par part,
- Valeur de réalisation : 193 044 845 €, soit 181.73 € par part,
- Valeur de reconstitution : 214 888 117 €, soit 202.30 € par part.

Perspectives 2026

Notre SCPI a vocation à se transformer en société civile immobilière de droit commun. Nos observations sur ce projet sont exposées au point III.

Informations sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 20 % maximum de la valeur comptable globale des actifs.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

CONCLUSION

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

I- Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

II- Rapport spécial sur les résolutions extraordinaires

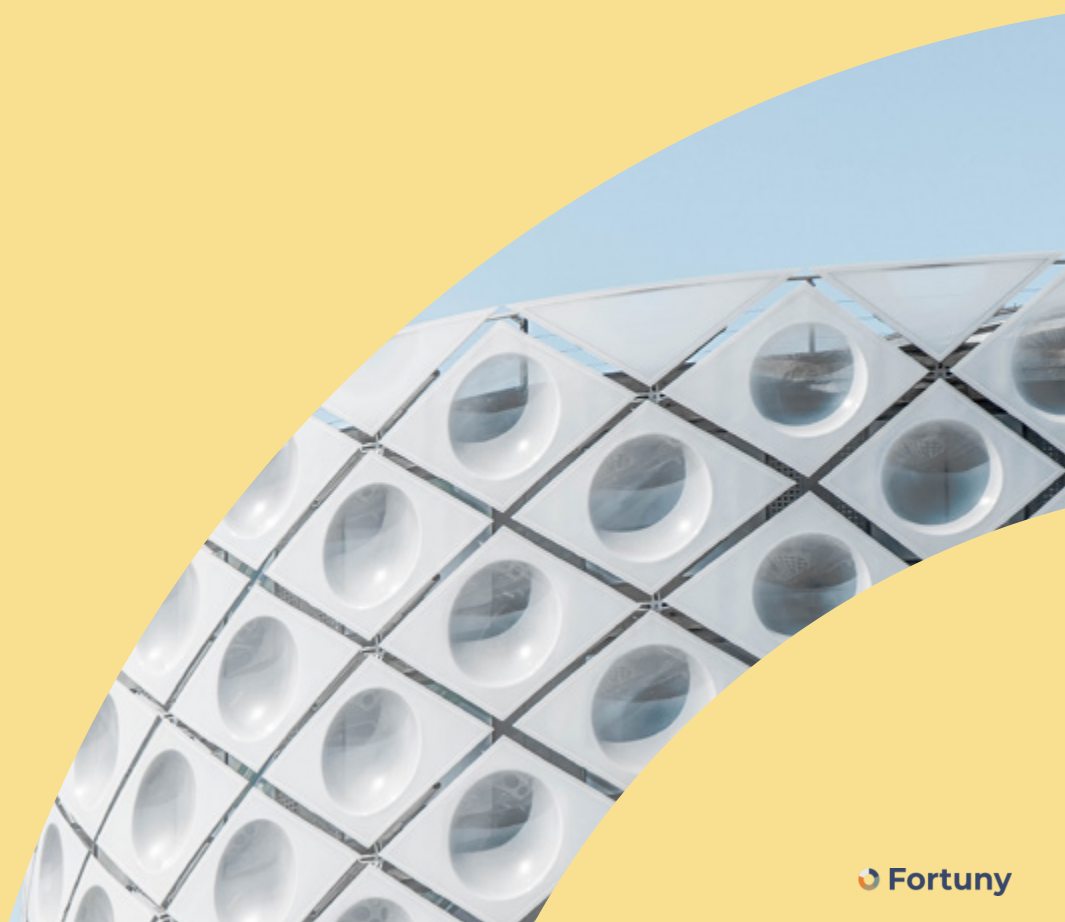
La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des résolutions extraordinaires portant sur (i) la modification de l'article XXI des statuts afin de l'actualiser des nouvelles dispositions légales et réglementaires applicables au Conseil de Surveillance, (ii) la transformation de votre Société en société civile immobilière (SCI) et (iii) le changement de la dénomination sociale.

CONCLUSION

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur ces mesures et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions extraordinaires qui sont soumises à votre approbation.

*

**Pour le Conseil de Surveillance
Président du Conseil de Surveillance
MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PREVOYANCE CARAC
Monsieur Pierre LARA**





45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

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

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

RCS : Paris 815 266 317

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO,

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 civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO 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 méthodes comptables » de la partie « Règles et méthodes comptables » 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénale des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont

évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénale des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 établi par la société de gestion 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.

Responsabilité de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 société de gestion.

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.

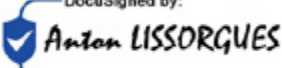
Le Commissaire aux comptes

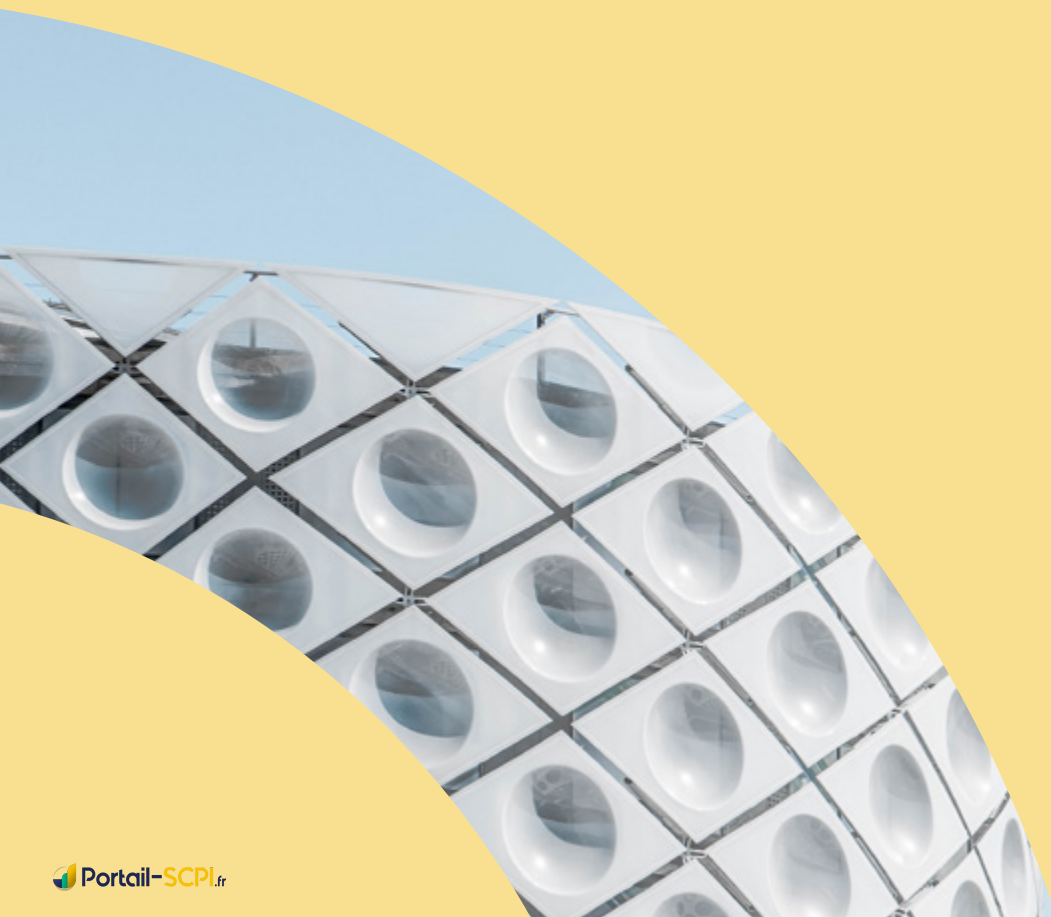
Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 1^{er} Juin 2026

Anton Lissorgues

Associé

DocuSigned by:

 31DBACFD9D2D4AC...





45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'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
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
RCS : 815 266 317 Paris

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 civile de placement immobilier SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs****Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

01. Commission de souscription

L'article XIX des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 2 % HT du prix de la souscription (2,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit

de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 141 081 euros hors taxes, montant prélevé sur la prime d'émission.

02. Commission de gestion

L'article XIX des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion au taux dégressif en fonction de la valeur globale des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 752 997 euros hors taxes au titre de cette commission.

03. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

L'article XIX des statuts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- À 1,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO ;
- À 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a comptabilisé une commission d'un montant de 236 431 euros hors taxes.

04. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

L'article XIX des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

05. Commission de cession de parts sociales

L'article XIX des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- Des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.
- Une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

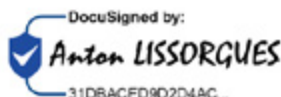
Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus ont été approuvées en date du 26 novembre 2015 par l'Assemblée Générale constitutive.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 1er juin 2026

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé

Comptes annuels au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

ETAT DU PATRIMOINE (EN €)	31.12.2024		31.12.2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	136 252 028	127 880 000	152 097 863	141 510 000
Terrains et constructions locatives	136 234 815	127 880 000	152 031 308	141 510 000
Immobilisations en cours	17 213	0	66 555	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-285 100	0	-894 808	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-285 100	0	-894 808	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	49 935 139	53 105 312	49 935 139	52 254 699
Immobilisations financières contrôlées	49 935 139	53 105 312	49 935 139	52 254 699
TOTAL I (Placements immobiliers)	185 902 068	180 985 312	201 138 194	193 764 699
Immobilisations financières	15 645 901	15 645 901	15 648 578	15 648 578
Immobilisations financières non contrôlées	104	104	104	104
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	15 645 797	15 645 797	15 648 473	15 648 473
TOTAL II (Immobilisations financières)	15 645 901	15 645 901	15 648 578	15 648 578
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	4 643	4 643	4 643	4 643
Créances	1 683 767	1 683 767	2 291 157	2 291 157
Locataires et comptes rattachés	1 005 503	1 005 503	1 277 331	1 227 331
Autres créances	703 877	703 877	1 364 865	1 364 865
Provisions pour dépréciation des créances	-25 612	-25 612	-351 040	-351 040
Valeurs de placement et disponibilités	17 627 310	17 627 310	4 055 237	4 055 237
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	17 627 310	17 627 310	4 055 237	4 055 237
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	19 315 721	19 315 721	6 351 037	6 351 037
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes	-25 178 655	-25 178 655	-22 854 061	-22 854 061
Dettes financières	-20 682 291	-20 682 291	-18 880 003	-18 880 003
Dettes d'exploitation	-1 523 054	-1 523 054	- 728 996	- 728 996
Dettes diverses	-2 973 310	-2 973 310	-3 245 061	-3 245 061
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-25 178 655	-25 178 655	-22 854 061	-22 854 061
Comptes de régularisation actif et passif	22 448	22 448	134 592	134 592
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V (comptes de régularisation)	22 448	22 448	134 592	134 592
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	195 707 484		200 418 339	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		190 768 279		193 044 844

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN €)	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Distributions	Situation au 31.12.2025
Capital					
Capital souscrit	154 174 950		5 161 500		159 336 450
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-
Primes d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	53 399 605		1 892 550		55 292 155
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-14 303 641		-1 582 131		-15 885 772
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 593 532		10 814		-3 582 718
Réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	5 924 201	105 900	-	-	6 030 102
Résultat de l'exercice précédent	-	-9 008 443	-	-	-9 008 443
Résultat de l'exercice	9 008 443	-	8 172 057	-	17 180 500
Acomptes sur distribution	-8 902 542	8 902 542	-	-8 943 935	-8 943 935
TOTAL GENERAL	195 707 483	-	13 654 791	-8 943 935	200 418 339



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 1/2

COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Produits immobiliers (I)	12 092 889,86	12 281 311,03
Loyers	8 496 289,81	6 766 542,18
Charges facturées	2 229 499,20	2 915 871,10
Produits des participations contrôlées	1 307 976,59	2 521 852,89
Produits annexes	30 587,07	0,00
Reprises de provisions	28 537,19	77 044,86
Transferts de charges immobilières	0,00	0,00
Charges de l'activité immobilière (II)	2 628 675,41	3 149 927,14
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 144 346,74	2 022 266,22
Travaux de gros entretiens	0,00	0,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	92 024,33	-20 461,56
Dotations aux provisions pour gros entretiens d'immeubles	177 137,19	686 752,86
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	215 167,15	461 369,62
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	9 464 214,45	9 131 383,89
Produits d'exploitation (I)	395 842,45	-143 933,48
Reprise d'amortissement d'exploitation	0,00	0,00
Reprise de provision d'exploitation	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	413 942,37	0,00
Commission de souscription IP	0,00	0,00
Frais d'acquisitions et de cession IP	0,00	0,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	0,00	0,00
Autres produits	-18 099,92	-143 933,48
Charges d'exploitation (II)	1 494 002,82	1 137 405,34
Commissions de la société de gestion	857 067,09	752 996,89
Charges d'exploitation de la société	173 141,60	197 570,18
Diverses charges d'exploitation	52 668,87	61 410,32
Commission de souscription	180 013,27	0,00
Frais d'acquisitions et de cession	205 500,00	0,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciation des créances douteuses	25 611,99	325 427,95
Autres charges	0,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 098 160,37	-1 481 338,82

• • •

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 2/2

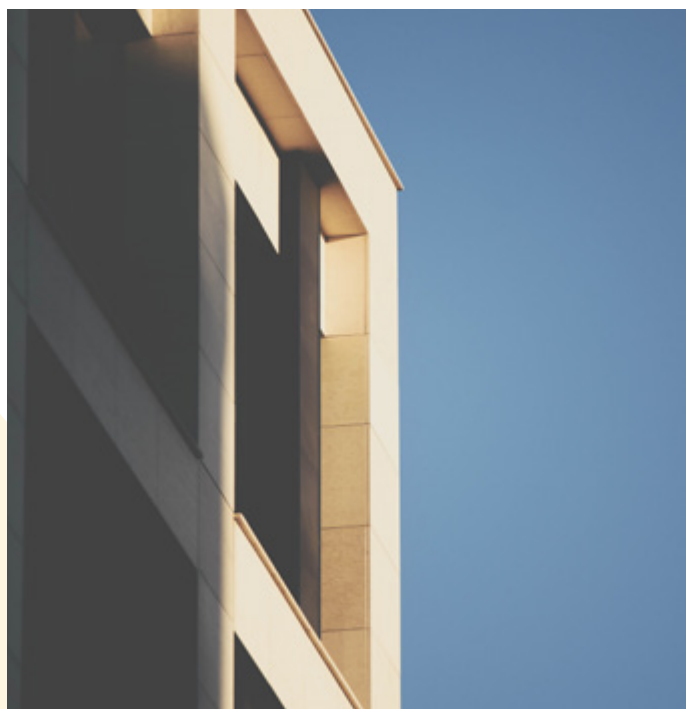
COMPTE DE RÉSULTAT (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	9 464 214,45	9 131 383,89
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 098 160,37	-1 481 338,82
Produits financiers (I)	962 358,25	980 936,70
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	734 301,73	694 651,07
Autres produits financiers	228 056,52	286 285,63
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
Charges financières (II)	319 214,25	458 924,51
Charges d'intérêts des emprunts	319 214,25	458 924,51
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	0,00	0,00
Dépréciations	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	643 144,00	522 012,19
Produits exceptionnels (I)	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
Charges exceptionnelles (II)	755,36	0,00
Charges exceptionnelles	755,36	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-755,36	0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	9 008 442,72	8 172 057,26

FAITS SIGNIFICATIFS 2025

Acquisitions et Cessions :

Le 10/03/2025, la société a cédé une annexe d'un immeuble situé à Blagnac (31700) pour un montant de 105 000 euros.

Le 17/10/2025, la société a acquis un immeuble situé à Lyon (69007) pour un montant de 15 657 073,57 euros.



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes comptables généralement admis :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Un compte de résultat.
- Une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Changement de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les

comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Immobilisations incorporelles :

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Placements immobiliers :

Immeubles locatifs : A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

Titres financiers contrôlés : La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- Parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

...

● ● ●

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Immobilisations financières :

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

Provisions pour créances locataires :

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

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.

Plan d'entretien des immeubles :

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision sont reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

Valeurs vénales des immeubles locatifs :

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, en qualité d'expert externe en évaluation, renouvelée pour 5 ans par l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 9 juillet 2020.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.



Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant 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 (si applicable : la société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Valeurs vénales des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées :

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres. Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

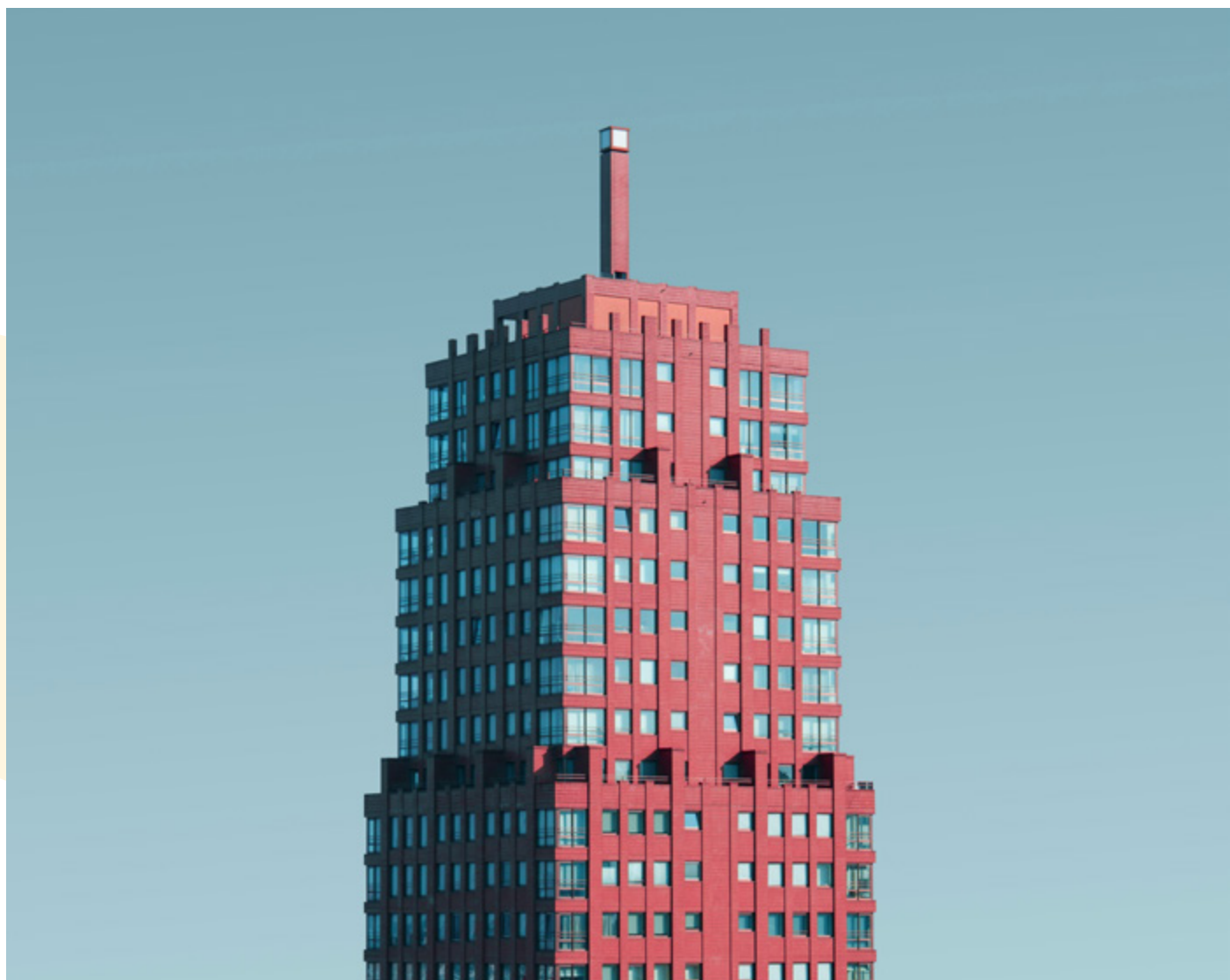
Prélèvements sur la prime d'émission :

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	31.12.2024		31.12.2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	136 234 815	127 880 000	152 031 307,81	141 510 000
Commerces	13 967 523	16 020 000	13 873 662,95	16 010 000
Bureaux	122 267 292	111 860 000	138 157 644,86	125 500 000
Autres	-	-	-	-
Immobilisations en cours	17 213	-	66 555,00	-
Commerces	-	-	-	-
Bureaux	17 213	-	66 555,00	-
Autres	-	-	-	-
Participations financières	65 580 936	68 751 108,35	65 583 612,26	67 903 172
Immobilisations financières contrôlées	49 935 139	53 105 311,69	49 935 139,12	52 254 699
Avances en compte courant	15 645 797	15 645 796,66	15 648 473,14	15 648 473
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	201 832 964	196 631 108,35	217 681 475,07	209 413 172



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 €	790 000 €
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 €	1 080 000 €
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 €	2 920 000 €
Agence Levallois-Perret	9 Rue Greffulhe 92300 Levallois-Perret	Île-de-France	Commerces	147	27.07.2016	100,00 %	928 254 €	101 072 €	1 050 000 €
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 €	1 370 000 €
Boulogne Gallieni	159 rue Gallieni 92100 Boulogne Billancourt	Île-de-France	Bureaux	1 559	22.03.2018	100,00 %	9 500 000 €	867 735 €	9 270 000 €
Vilogia - Villeneuve d'Asq	197 rue du 8 Mai 1945 59650 Villeneuve d'Ascq	Régions	Bureaux	2 532	19.06.2018	100,00 %	5 800 000 €	661 947 €	5 030 000 €
Positon	13 rue André Villet 31400 Toulouse	Régions	Bureaux	3 143	04.02.2020	100,00 %	7 809 857 €	250 191 €	8 000 000 €
Botany	28 Quai Gallieni 92150 Suresnes	Île-de-France	Bureaux	5 427	31.07.2020	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 €	32 200 000 €
Artelia Grenoble	6 rue de Lorraine 38130 Echirolles	Régions	Bureaux	8 087	22.07.2022	100,00 %	12 900 000 €	565 000 €	28 000 000 €
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	4 367	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 €	13 438 021 €	198 630 000 €

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Terrains et constructions locatives en début d'exercice	148 061 412,74	136 234 815,44
Terrains et constructions locatives en fin d'exercice	136 234 815,44	152 031 307,81
Immobilisations en cours en début d'exercice	51 417,15	17 213,00
Immobilisations en cours en fin d'exercice	17 213,00	66 555,00
Participations financières en début d'exercice	45 137 313,12	49 935 139,12
Participations financières en fin d'exercice	49 935 139,12	49 935 139,12
Avances en compte courant en début d'exercice	8 830 296,40	15 645 796,66
Avances en compte courant en fin d'exercice	15 645 796,66	15 648 473,14
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	201 832 964,22	217 681 475,07

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Créances locataires	777 235,91	1 058 273,92
Dont créances douteuses	30 734,39	475 511,43
Factures à établir locataires	228 266,81	219 057,47
Sous-total des créances locataires	1 005 502,72	1 277 331,39
Provisions pour dépréciation des créances	-25 611,99	-351 039,94
État et autres collectivités	153 586,88	307 697,73
Autres débiteurs	550 289,85	1 057 167,65
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Sous-total des autres créances	703 876,73	1 364 865,38
TOTAL DES CRÉANCES	1 683 767,46	2 291 156,83

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

DÉTAIL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN €)	31.12.2024	Dotation	Reprise	31.12.2025
Amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total des amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour gros entretiens	285 100,00	686 752,86	77 044,86	894 808,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour créances douteuses	25 611,99	325 427,95	0,00	351 039,94
Sous-total des provisions	310 711,99	1 012 180,81	77 044,86	1 245 847,94
TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	310 711,99	1 012 180,81	77 044,86	1 245 847,94

DÉCOMPOSITION DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES DETTES (EN €)	31.12.2024	31.12.2025
Emprunts	19 000 000,00	17 000 000,00
Concours bancaires courants	41 000,00	105 605,00
Sous-total des dettes envers les établissements de crédit	19 041 000,00	17 105 605,00
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	1 641 290,66	1 774 398,48
Fournisseurs et comptes rattachés	1 523 054,36	728 996,10
Etat et autres collectivités	0,00	0,00
Autres créditeurs	2 973 309,69	3 245 061,49
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Sous-total des autres dettes	6 137 654,71	5 748 456,07
TOTAL DES DETTES	25 178 654,71	22 854 061,07

DÉTAIL DES EMPRUNTS

Durant l'année 2025, la SCPI CARAC a remboursé les deux emprunts bancaires existants à :

- La Banque Palatine pour un montant total de 15 millions d'euros. Cet emprunt a été remboursé le 31/07/2025.
- La Banque Palatine pour un montant total de 4 millions d'euros. Cet emprunt a été remboursé le 07/12/2025.

Durant l'année 2025, la SCPI CARAC a souscrit à deux emprunts bancaires :

- La Banque Palatine pour un montant total de 13 millions d'euros dans le cadre du refinancement de l'acquisition de l'actif Botany à Suresnes le 31/07/2020. Cet emprunt non amortissable a une durée de 5 ans.
- La Banque Palatine pour un montant total de 4 millions d'euros dans le cadre du refinancement de l'acquisition de l'actif Be Office à Nogent-sur-Marne le 07/12/2020. Cet emprunt non amortissable à une durée de 5 ans.

PRÊTEUR	Objet	Date de départ	Durée initiale	Maturité	Maturité résiduelle	Montant initial	Type de taux	Taux actuel
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Botany	28.07.2025	5 ans	28.07.2030	4,58 ans	13 000 000 €	Fixe	4,10 %
Banque Palatine	Financement de l'immeuble Be Office	04.12.2025	5 ans	04.12.2030	4,93 ans	4 000 000 €	Fixe	4,11 %
TOTAL DE L'ENDETTEMENT					4,66 ans	17 000 000 €		

CAPITAUX PROPRES

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été affecté à hauteur de 105 900,37 € en compte de report à nouveau et 8 902 542,35 € à titre de distribution aux Associés, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2025.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier est composé de la rémunération des comptes courants consentis à la SCI Immo Sport et à la SCI Gerland LR par la Société pour +694 651 €, des intérêts générés par les comptes bancaires rémunérés et CAT mis en place pour +286 285 € et des intérêts d'emprunt pour - 458 924 €.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.



Ordre du jour

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2025 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Fixation de la rémunération de la Société de Gestion,
- Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Autorisation de la candidature présentée par la Société de Gestion à la mission d'expert en évaluation indépendant,
- Constitution et dotation d'un fonds de remboursement.

A titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Modification de l'article XXI des statuts de la Société et autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information,
- Transformation de la forme juridique de la Société et changement de la dénomination sociale,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions proposées

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat du dernier exercice clos :

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 8 172 057 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 6 030 102 € constitue un bénéfice distribuable de 14 202 159 € et décide de l'affecter ainsi :
- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 8 943 935 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 5 258 224 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice :

L'Assemblée Générale, sur la proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 200 418 339 €, soit 188,67 € par part,
- valeur de réalisation : 193 044 845 €, soit 181,73 € par part,
- valeur de reconstitution : 214 888 117 €, soit 202,30 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Distribution des plus-values de cession d'immeubles :

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SIXIÈME RÉOLUTION

Impôt sur les plus-values immobilières :

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Fixation de la rémunération de la Société de Gestion :

L'Assemblée Générale **décide** de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

HUITIÈME RÉOLUTION

Fixation de la rémunération du Conseil de surveillance :

L'Assemblée Générale **prend acte** qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle **décide** de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2026.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, Atream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 20 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

DIXIÈME RÉOLUTION

Autorisation de la candidature présentée par la Société de Gestion à la mission d'expert en évaluation indépendant :

L'Assemblée Générale décide d'accepter la candidature en qualité d'expert en évaluation indépendant au sens de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, et conformément aux dispositions légales et réglementaires, de :

- BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, société par actions simplifiée, ayant son siège social situé 50 cours de l'Ile Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 327 657 169.

L'Assemblée Générale prend acte que celui-ci sera nommé par la Société de Gestion pour une durée de six (6) ans à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031, sous réserve de l'acceptation du candidat susmentionné par l'AMF.

ONZIÈME RÉOLUTION

Constitution et dotation d'un fonds de remboursement :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide, conformément à l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et à l'article VIII des statuts, de constituer un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans la limite d'un montant maximum de dotation ne pouvant excéder 50 000 000 d'euros. Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, et les liquidités ainsi affectées au fonds de remboursement seront destinées au seul remboursement des associés,

Décide que le fonds de remboursement ainsi constitué fonctionnera selon les limites et critères d'utilisation qui suivent dans la limite des capacités de remboursement du fonds :

- les associés ayant une demande de retrait en attente sur le registre des retraits auront la possibilité de demander un remboursement de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement pourra porter sur tout ou partie de ses parts ;
- un même associé se verra proposer ou pourra bénéficier du fonds de remboursement plusieurs fois par période de douze (12) mois.

Autorise la Société de Gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire de l'assemblée générale ne sera nécessaire, à doter le fonds de remboursement dans le respect des conditions ci-dessus, dès qu'elle le jugera opportun, notamment en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine, conformément à l'article R214-157 3° du Code monétaire et financier, et au regard du montant cumulé de parts en attente de retrait et de durée d'attente des associés qui sollicitent leur retrait.

A titre extraordinaire

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article XXI des statuts et autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Décide, afin de tenir comptes des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, de modifier l'article XXI « Conseil de Surveillance » des statuts comme suit :

« Article XXI. Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est assistée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

*Le conseil est composé de sept (7) trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.
[...] »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la Note d'Information de la Société.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Transformation de la forme juridique de la Société et changement de la dénomination sociale :

L'Assemblée Générale, statuant à l'unanimité,

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Après avoir pris connaissance du projet de modification des Statuts de la Société, lesquels étaient joints à la convocation à la présente Assemblée Générale,

Rappelle que la Société a été constituée le 26 novembre 2015 sous la forme d'une société civile de placement immobilier, régie par les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier ;

Rappelle que la Société est gérée par la société de gestion de portefeuille Atream, agréée par l'AMF sous le numéro GP-1300001 depuis le 15 avril 2013, dont le siège est situé 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris (la « **Société de Gestion** ») ;

Constate que la Société remplit les conditions légales et réglementaires pour faire l'objet d'une transformation en société civile, sans qu'il y ait besoin de procéder à la dissolution de la Société ;

Rappelle que la transformation de la Société est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'autorisation de l'AMF,
- l'accord du dépositaire de la Société,
- l'accord des établissements de crédit avec lesquels la Société est liée par des contrats de prêt, de crédit, de garantie ou de sûretés, notamment ceux souscrits pour le financement de l'acquisition de ses actifs ;

Décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, la transformation de la Société, à compter du 1^{er} janvier 2027, en société civile immobilière (« **SCI** ») à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil ;

Décide de modifier la dénomination de la Société, qui ne sera plus « SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO » mais sera « Carac Patrimoine Immobilier » à compter du 1^{er} janvier 2027 ;

Décide de procéder en conséquence à la modification des Statuts tels que prévus dans l'annexe jointe à la présente résolution ;

Autorise la Société de Gestion à procéder à toutes formalités légales et réglementaires de publicité, dépôt et enregistrement requises par la législation en vigueur (notamment au greffe du tribunal des activités économiques, auprès de l'administration fiscale et auprès de l'AMF).

QUATORZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités :

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Rapport extra-financier

POLITIQUE ESG DE LA 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.

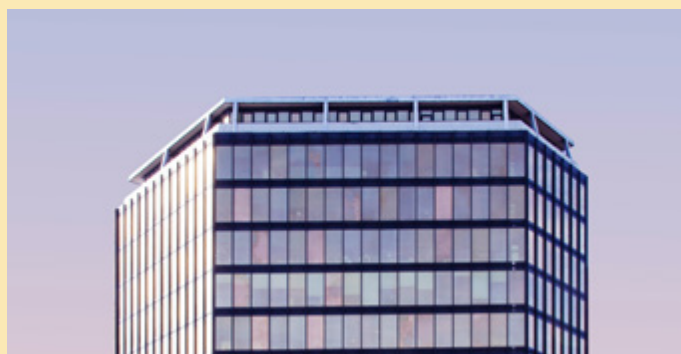
La démarche d'évaluation des actifs d'Aream est déployée dès la phase d'acquisition et se prolonge sur l'ensemble du cycle de détention. Lors de la due diligence, une analyse ESG et climatique est réalisée afin d'identifier les principaux enjeux environnementaux, sociaux, énergétiques, et climatiques, 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 SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

En 2025, la SCPI 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 six actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Cet audit a 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 six 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

STRATÉGIE ESG DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La SCPI CARAC Perspectives Immo est engagée dans une démarche ESG qui se traduit par deux éléments :

- Désignation du fond comme Article 8 suivant le règlement SFDR promouvant des caractéristiques environnementales et sociales mais sans objectif d'investissements durables.
- Evaluation ESG selon la grille interne d'Atream

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 FOND

Le taux d'analyse du périmètre SFDR (article 8) s'élève à 92 % correspondant aux actifs immobiliers. Le reste, soit 8 %,

correspondant principalement aux créances et liquidités (voir Annexe périodique pour plus de détails).

STRATÉGIE SFDR DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Caractéristiques E&S :

En tant que fonds relevant de l'article 8 du règlement SFDR, le fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- améliorer les performances environnementales de son patrimoine
- accroître le confort des usagers des actifs immobiliers
- engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La contribution du fonds à ces caractéristiques est mesurée grâce aux indicateurs suivants :

👉 Environnement

- Consommation énergétique surfacique annuelle
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques

👉 Social

- Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied
- Services disponibles à moins de 15 minutes à pied
- Services disponibles au sein bâtiment

👉 Gouvernance

- Existence d'une clause ESG (PM & Locataires)
- Labellisation et certification
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques

Ces indicateurs permettent de mesurer et de piloter les principales thématiques environnementales et sociales du portefeuille, en cohérence avec la stratégie ESG définie. Leur suivi est réalisé de manière régulière et fait l'objet d'une revue annuelle, incluant des contrôles et audits dédiés, afin de garantir la fiabilité des données, la cohérence des méthodes d'évaluation et le respect des caractéristiques E&S promues par le fonds.

Principales incidences négatives (PAI) :

Dans le cadre de sa démarche ESG, le fonds prend également en considération les principales incidences négatives (PAI) suivantes :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Émissions de gaz à effet de serre ($\text{kgCO}_2/\text{m}^2.\text{an}$)
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, via les DPE des bâtiments ($\text{DPE} > \text{C}$)
- Intensité énergétique ($\text{GWh}/\text{m}^2.\text{an}$)

MÉTHODOLOGIE ESG

Atream mène une analyse ESG pour chaque nouvel investissement et détermine une notation ESG interne. L'analyse ESG est initiée lors de la première revue de l'actif puis de façon plus détaillée lors de la Due Diligence. Cette analyse est ensuite mise à jour de façon annuelle pendant toute la durée de détention de l'actif.

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

L'OPCI Delta Loisirs Evasion est engagée dans une démarche ESG qui vise à :

- Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation ;

- Accroître le confort des usagers des actifs immobiliers ;
- Engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

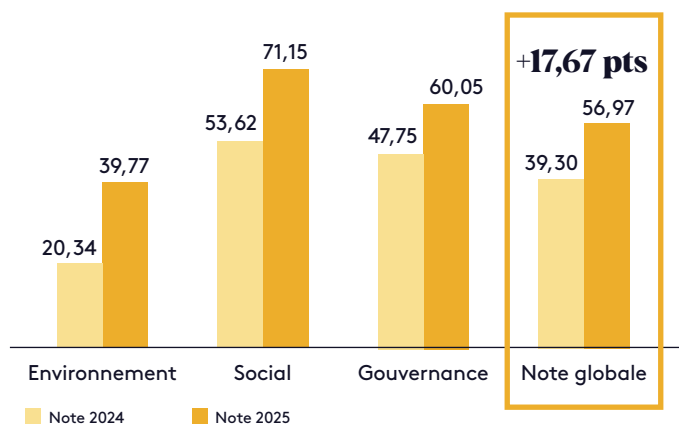
PILIER	THÉMATIQUES	PONDÉRATION
ENVIRONNEMENT	Energie Carbone Eau Déchets Economie circulaire Biodiversité Bonnes pratiques	40 %
SOCIAL	Services rendus aux occupants Diversité Transparence Santé et confort des occupants Mobilité	40 %
GOVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Résilience biodiversité Résilience climatique Sensibilisation des occupants Certifications et labels	20 %

PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

La société représente une notation ESG 2025 de 56,97/100 répartie de la manière suivante : 39,77/100 sur le pilier Environnement, 71,15/100 sur le pilier social et 60,05/100 sur le pilier Gouvernance.

En 2024, la note ESG était de 39,30/100.

La note ESG globale de la SCPI s'inscrit en nette progression entre 2024 et 2025, portée par le déploiement d'un plan d'actions structuré au cours de l'exercice. Plusieurs initiatives ont ainsi été conduites, notamment la réalisation de visites d'actifs et la tenue de comités verts, permettant d'approfondir la connaissance du patrimoine et de ses caractéristiques ESG. En parallèle, un travail significatif de collecte, de consolidation et de fiabilisation des données de consommation a été mené, renforçant la qualité du suivi des performances environnementales. Enfin, des études spécifiques, incluant des audits d'adaptation au changement climatique et des analyses de biodiversité, ont été engagées afin d'affiner l'évaluation des risques et opportunités associés au portefeuille.



La notation ESG des actifs immobiliers détenus par la SCPI CARAC Perspectives Immo est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d'Atream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques aux actifs et poursuivent une logique d'amélioration continue.

SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2025	DONNÉES 2024 ⁽¹⁾	COMPARABLES
01.	Consommations énergétiques moyennes tous fluides	129,35 kWhEF/m².an 84 % de données réelles	205,2 kWhEF/m².an 74% de données réelles	Moyenne Deepki 2025 Bureaux France : 121 kWhEF/m².an
02.	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	7,92 kgCO2eq/m² 84 % de données réelles	13,6 kgCO2eq/m² 74% de données réelles	Moyenne Deepki 2025 Bureaux France : 10 kgCO2/m².an
03.	Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied ⁽²⁾	9,56	9,52	Moyenne à l'échelle de 22 actifs sous gestion : 8,97
04.	Services disponibles à moins de 15 minutes à pied ⁽²⁾	>5	>5	Moyenne à l'échelle de 21 actifs sous gestion : >5
05.	Services disponibles au sein du bâtiment	1,39 %	1,33 %	Moyenne à l'échelle de 20 actifs sous gestion : 2,2
06.	Existence d'une clause ESG (PM & locataires) ⁽²⁾	96 %	95 %	Moyenne à l'échelle de 25 actifs sous gestion : 74 %
07.	Existence d'un label ou d'une certification environnementale sur le bâtiment	36 %	31 %	Pourcentage à l'échelle de 25 actifs sous gestion : 60 %
08.	Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques	100 %	100 %	Pourcentage à l'échelle de 25 actifs sous gestion : 100 %

(1) Il les données 2024 ont été corrigées par rapport au dernier rapport annuel de 2024.
(2) Les indicateurs de suivi présentés ont été révisés depuis le dernier rapport annuel 2024 afin de les aligner avec les autres fonds similaires (SC CARAC PI ISR).

Focus consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWhEF/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.

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

- Les actifs sont majoritairement situés en zones urbaines ce qui explique les nombreux transports situés à proximité.

Focus services disponibles à moins de 15 minutes à pied (4) :

- Les actifs s'inscrivent dans un environnement offrant de nombreux services, notamment en matière de restauration, commerces et d'éducation.

Services disponibles sur site (5) :

- Les services proposés au sein du patrimoine comprennent notamment la présence de restaurants inter-entreprises (RIE), de salles de sport et d'autres commodités. Le niveau d'équipement observé, inférieur au benchmark, s'explique principalement par la typologie et la taille de certains actifs, tels que les commerces en pied d'immeuble, pour lesquels l'intégration de services additionnels est structurellement plus limitée.

Existence d'une clause ESG (6) :

- Des clauses ESG sont intégrées dans presque l'ensemble des baux ainsi que dans les contrats des Property Managers.

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

- Les trois sites de bureau (Botany, Be Office & Rubik) disposent de certifications environnementales telles que le BREEAM.

Analyse cartographie de la résilience aux changements climatiques (8) :

- Au 31/12/2025, 100 % des actifs immobiliers ont bénéficié d'une analyse cartographique via l'outil Bat-Adapt développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui permet d'analyser les risques spécifiques à la localisation d'un actif.

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.
- 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.

Focus meilleure notation ESG de la SCPI CARAC Perspectives Immo :

ECHIROLLES - ARTELIA	
Rang note ESG 2026 :	73,96/100 (+27,9 pts vs. 2025)
Localisation :	Echirolles, France

Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Système de géothermie
- Nombreux flux de déchets et sensibilisation au tri
- Réalisation d'un audit d'adaptation
- Nombreux services sur site
- Espaces verts sur site et à proximité

Exemples d'actions envisagées

- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, questionnaire de satisfaction, etc.)



Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8

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 : SCPI Carac Perspectives Immo Identifiant d'entité juridique : 815 266 317 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.

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.

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 de 47 % 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 Société a activement contribué aux caractéristiques environnementales et sociales du fonds suivantes :

- Contribuer activement à l'atténuation du changement climatique.
- Améliorer le confort des usagers des actifs immobiliers.
- Engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.





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

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.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

En 2025, la performance du fonds sur les indicateurs sous-jacents aux caractéristiques environnementales et sociales est la suivante :

Environnement :

- Consommation énergétique surfacique annuelle : 129,35 kWhEF/m².an (84 % de données réelles)
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques : 7,92 kgCO₂eq/m² (84 % de données réelles)

Social :

- Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied : 9,56 solutions ;
- Services disponibles à moins de 15 minutes à pied : 5 services et plus ;
- Services disponibles au sein bâtiment : 1,39 services ;

Gouvernance :

- Existence d'une clause ESG (PM & Locataires) : 96 % ;
- Labellisation et certification : 36 % des actifs sont labellisés ou certifiés ;
- Analyse cartographique de la résilience aux changements climatiques : 100 % des actifs ont eu une analyse résilience climatique et biodiversité.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

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

- Consommation énergétique surfacique annuelle : -36 % (74 % de données réelles en 2024) ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommations énergétiques : -41% (74% de données réelles en 2024) ;
- Solutions de transport à moins de 15 minutes à pied : +0,4 % solutions ;
- Services disponibles à moins de 15 minutes à pied : idem ;
- Services disponibles au sein bâtiment : +0,3 % services ;
- Existence d'une clause ESG (PM & Locataires) : +1 % ;
- Labellisation et certification : idem ;
- 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 ?

N/A

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 ?

N/A

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 :

N/A

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

La taxonomie 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 ?

La Société prend en considération les principales incidences négatives suivantes :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0 % ;
- Émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m².an) ; 7,92 kgCO₂/m².an
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, via les DPE des bâtiments (DPE > C) ; 57 %
- Intensité énergétique (GWh/m².an) ; 0,002468 GWh/m².an



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Le RUBIK	Tertiaire	7,9 %	France



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

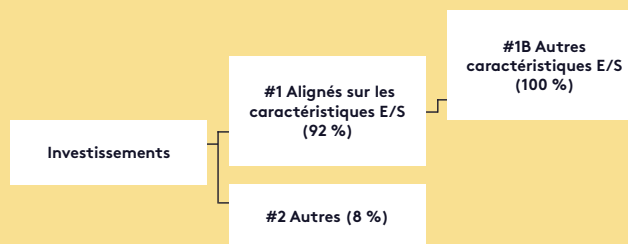
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Les investissements réalisés sont le secteur tertiaire (bureaux).



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

N/A

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

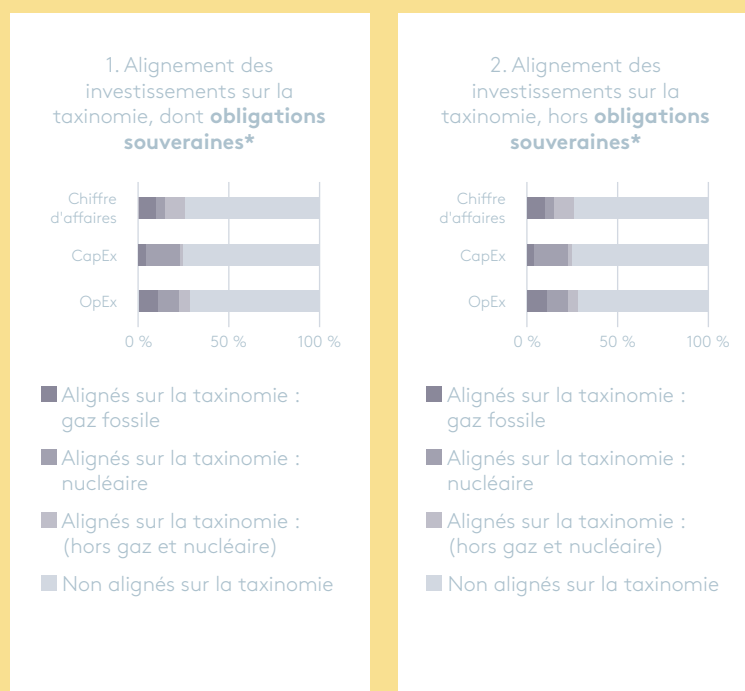
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- 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.**

(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.



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 des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

N/A

Quelle était la proportion d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A



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 à la trésorerie de la SCI dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour le fonds.



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

En 2025, la SCPI 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 six actifs immobiliers, visant à évaluer leur capacité d'adaptation aux effets du changement climatique à horizon 2040 (scénarios SSP2 et SSP3 du GIEC). Cet audit a 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 six 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.



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

N/A.

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

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.



**SCPI Carac
Perspectives Immo**

CARAC PERSPECTIVES IMMO

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
815 266 317 RCS PARIS
Visa AMF n°15-30

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



**SCPI Carac
Perspectives Immo**