



SC Générations Immo ISR
Parts B - CARAC GÉNÉRATIONS IMMO ISR
SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier 2025 au 31 mars 2025

Valable du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 2025

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

GÉNÉRATIONS IMMO ISR est une société civile à capital variable dédiée la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier dans les secteurs de l'Hospitality et du Care, et plus spécifiquement du secteur du living (comprenant notamment l'hôtellerie, y compris de plein air, les résidences de tourisme, les résidences et villages de vacances, les résidences étudiantes, les résidences santé senior non médicalisées, les résidences de coliving ou encore les résidences intergénérationnelles), de la santé, de la formation et l'éducation ou du secteur social ou des activités qui s'y rattachent, susceptibles d'être composés à la fois de biens immobiliers, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières non cotées.



Madame, Monsieur,

Atream et ses équipes sont heureux de vous communiquer le premier bulletin trimestriel de Générations Immo ISR, le nouveau support en unité de compte pour financer les activités inscrites dans la dynamique du « vivre ensemble », de la cohésion sociale et contribuer au développement des territoires tout en délivrant un objectif non garanti de performance annuelle de de 6 % sur une durée de détention recommandée de 8 ans minimum.

Le secteur hôtelier européen entame l'année 2025 en poursuivant la croissance de ses performances. La France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique affichent ainsi des hausses de RevPAR⁽¹⁾ comprises entre +1,6 %⁽²⁾ et +3,4 %⁽²⁾. Toutefois, la dynamique semble marquer un ralentissement, avec une tendance à la stabilisation après trois années de progression record — en particulier dans les pays du Sud, moteurs de la performance en 2024. Cette phase de stabilisation intervient dans un contexte économique et géopolitique toujours incertain.

Les intentions d'investissement dans la classe d'actifs hôtelière restent solides en 2025, dans la continuité d'une année 2024 record. Pas moins de 94 %⁽³⁾ des investisseurs prévoient d'y consacrer autant, voire davantage de capital qu'en 2024. L'Espagne, l'Italie et la France s'imposent comme les marchés les plus attractifs pour l'année à venir. Cet appétit soutenu pour l'hôtellerie laisse entrevoir des perspectives de valorisation favorables pour le secteur.

Dans ce contexte, au 31 mars 2025, la valeur liquidative de la part Carac Générations Immo ISR s'établit à 101,623 € (contre 100 € au 31 décembre 2024). Cette progression s'explique par la prise en comptes des loyers perçus au travers de la SCI CP 3F Invest dans laquelle Générations Immo ISR est investie. Il s'agit de la première acquisition de l'unité de compte.

Les équipes d'Atream sont pleinement mobilisées pour poursuivre le développement de la SC Générations Immo ISR, en ligne avec sa thèse d'investissement et ses engagements ISR.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Atream

Atream
L'énergie d'entreprendre

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. L'investissement en parts de SC comporte des risques dont le risque de perte en capital et le risque de liquidité. La durée de détention minimale recommandée est de 8 ans. Le rendement n'est pas garanti et dépend des conditions de marché.

(1) Revenu par chambre.

(2) MKG Consulting – janvier à mars 2025.

(3) Etude Cushman & Wakefield – Hotel investor compass 2025.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Commentaire de gestion

Au 27 mars 2025, la valeur liquidative de la SC Générations Immo ISR s'établit à 101,623 € pour les parts Carac Générations Immo ISR.

Le marché des sociétés civiles en unité de compte investies en immobilier poursuit sa décroissance au premier trimestre 2025, prolongeant une tendance amorcée depuis la fin du premier semestre 2023. Toutefois, la décollecte nette, limitée à -38,6 M€ ce trimestre, contraste fortement avec la moyenne trimestrielle de 2024 (-233,8 M€), laissant entrevoir un éventuel retournement de tendance.

La SC Générations Immo ISR a collecté 10 K€ sur la totalité des parts lors de ce premier trimestre. En lançant sa commercialisation dans un tel contexte, l'objectif est de constituer son portefeuille initial en saisissant des opportunités qui tiennent compte des dernières corrections de valeur et qui sont en adéquation avec les nouveaux usages des utilisateurs/clients.

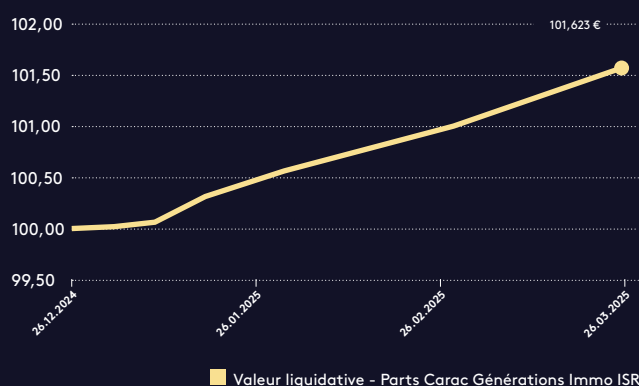
La poche de liquidité du fonds demeure au-dessus du seuil minimum de 10 % indiqué dans le Document d'Information Investisseurs.

Portefeuille	Exposition sectorielle principale	Exposition géographique
SCI CP 3F Invest	Village vacances	France - Régions

Valeurs liquidatives - PARTS Carac Générations Immo ISR

initial 26.12.2024	27.03.2025	-	-	-	-
100,000 €	101,623 €	-	-	-	-

Valeur liquidative - PARTS Carac Générations Immo ISR



Chiffres clés

	PARTS Carac Générations Immo ISR
Actif net global de la société	22 774 724 €
Quote-part Parts B	00,04 %
Actif net Parts B	10 162,3 €
Nombre de parts B	100 parts
Valeur liquidative	101,623 €
Dernier prix de souscription connu	101,623 €
Commission de souscription acquise	0 % HT
Commission de rachat en vigueur	0 %
Dernière valeur de rachat connue	101,623 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	29,7 %

(1) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers et des liquidités. Pour rappel, ratio d'endettement max. 35 %.

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

*Document d'Information Investisseurs

Caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Date de création	28/10/2024
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Part B « Carac Générations Immo ISR »	FR001400U280
Article SFDR	Article 8
Montant minimum de souscription initiale	10 000 €
Fréquence de calcul de VL	Hebdomadaire
Jour d'établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 12 heures
Capital maximum autorisé	100 000 000 €
Devise de référence	EUR
Clientèle	CARAC

Risques	Perte en capital, absence de garantie de revenus, effet de levier, frais de gestions annuels supportés, liquidité non garantie, prise en compte de critères extra-financiers, durabilité, critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts
---------	--

Echelle de risques

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



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



Méthode de valorisation des actifs immobiliers

SCPI	valeur de retrait
OPCI	valeur liquidative
Autres sociétés immobilières	valeur liquidative ou actif net réévalué
Immeubles	valeur d'expertise
OPCVM	valeur liquidative
Murs et fonds de commerce	valeur d'expertise et actif net réévalué

Les revenus générés sont distribués pour les parts A (Carac Générations Immo ISR Fonds Propres) et capitalisés pour les parts B et C (Carac Générations Immo ISR et Générations Immo ISR).

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

Mouvements sur le portefeuille

Le portefeuille de participations de la SC GENERATIONS IMMO ISR est resté stable au cours du premier trimestre 2025, sans nouvelle acquisition ni cession.

La première acquisition détaillée ci-dessous a eu lieu au moment de l'amorçage du fonds, au 4T 2024.

Données de gestion du portefeuille

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

Center Parcs des trois forêts

La première acquisition de Générations Immo ISR est une prise de participation de 20 M€ dans la SCI CP 3F Invest qui détient 141 cottages exploités par Center Parcs, exploitant de premier rang sur la typologie des villages vacances.

Ces cottages construits en 2017 sont stratégiques dans l'exploitation de ce site puisqu'ils bénéficient d'aménagements spécifiques tels que des décorations thématiques, des jacuzzis ou encore des spas. Ils accompagnent la montée en gamme stratégique du groupe Pierre et Vacances Center Parcs qui répond ainsi à une demande croissante de la clientèle sur ce segment.

Fort d'une durée résiduelle ferme du bail de 7,6 ans à l'acquisition, cet actif permet de sécuriser des flux locatifs sur du long-terme.

Au niveau du groupe Center Parcs, le chiffre d'affaires hébergement du premier semestre de l'exercice 2024/2025 s'établit à 584 M€, en repli de -2,3 % par rapport au premier semestre 2023/2024. Selon le Groupe, cette baisse s'explique principalement par un décalage du calendrier des jours fériés et des vacances scolaires, affectant le troisième trimestre. Corrigé de cet effet calendaire, le chiffre d'affaires hébergement afficherait une croissance estimée à +0,5 % sur le semestre.

Les performances* du Center Parcs des Trois Forêt sur le premier semestre 2024/2025 sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 208 € par nuitée et par chambre (vs. 199 € en 2023/2024)
- **Taux d'occupation** : 62,4 % (vs. 65,7 % en 2023/2024)
- **RevPar** : 130 € (vs. 131 € en 2023/2024)

Le RevPAR du site reste stable par rapport à la même période de l'exercice précédent, l'augmentation du prix moyen ayant compensé le recul du taux d'occupation.

Au 31 mars 2025, en l'absence de changement significatif, la valorisation du Center Parcs Des Trois Forêts retenue par la société de gestion correspond à la valeur d'expertise de l'actif au 31 décembre 2024 et s'élève à 54,75 M€ HD. Le taux de rendement acte en mains sur le loyer en cours est de 6,30 %.

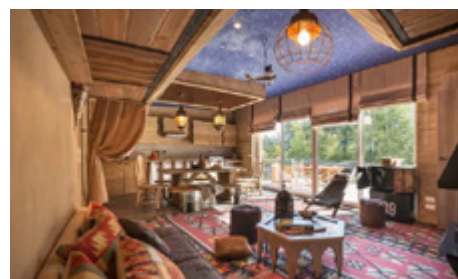
Valeur participation : 19 956 605 €

WALB : 7,4 ans

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 32,3 %

*Concerne la totalité des cottages du parc.



Center Parcs Des 3 Forêts
Moselle (France)

Description du portefeuille au 31 mars 2025

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Poches	Allocation du portefeuille	Allocations*	Cible	
Poche immobilière et d'exploitation		87,9 %	Maximum 90 %	19 905 512 €
	<i>Dont Poche Immobilière</i>	87,9 %	Minimum 70 %	19 905 512 €
	SCI CP 3F Invest	87,9 %		19 905 512 €
	<i>Dont Poche Murs & Fonds</i>	0,0 %	Maximum 20 %	0 €
Poche de Liquidités		12,1 %	Minimum 10 %	2 731 679 €
	Liquidités	10,2 %		2 316 879 €
	Autres actifs	1,8 %		414 800 €
TOTAL		100 %		22 637 192 €

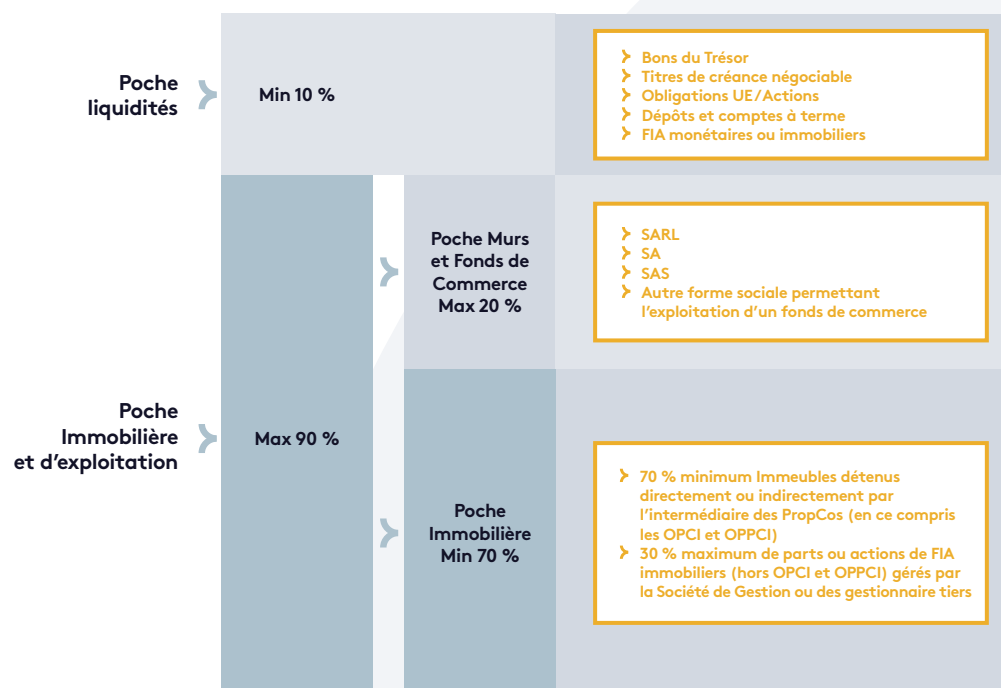
*En pourcentage de l'actif brut.

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

La Société a pour objectif de proposer un investissement dans un portefeuille composé d'actifs immobiliers diversifiés liés au « vivre ensemble » : hôtellerie, villages vacances, résidences gérées, coliving, living, formation, éducation, santé non médicalisée...

- La stratégie consiste non seulement à acquérir les murs des actifs dans lesquels les futurs exploitants exerceront leurs activités, mais aussi de prendre des participations dans leurs fonds de commerce au travers de la poche Murs et Fonds de Commerce pour tenter d'avoir une meilleure maîtrise des risques d'exploitation.

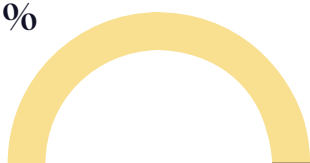
Les investissements réalisés par la SC Générations Immo ISR devront respecter l'allocation suivante :



Répartition du patrimoine (en pourcentage de l'actif immobilier)

Sectorielle

100 %



■ Villages vacances

Géographique

100 %



■ France - Régions

Répartition de l'actif net

Allocation actif net

88 %

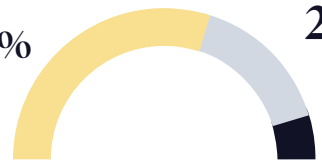


12 %

■ Poche Immobilière ■ Poche de Liquidités
■ Poche Murs et Fonds de Commerce

Allocation cible

70 %



20 %

10 %

■ Poche Murs ■ Poche Murs et Fonds
■ Poche de Liquidités

FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

Actifs	Assiette	Taux max. applicable (HT)
Immeubles (sans détention des Fonds de Commerce correspondant)	Actif Net Réévalué de la Poche Immobilière	1,05 %
Immeubles et Fonds de Commerce correspondant	Actif Net Réévalué de la Poche Murs & Fonds de Commerce	1,55 %
Poche de Liquidités	Actif Net Réévalué de la Poche Liquidités	0,80 %

L'ensemble des commissions de gestion relatives à la Part CARAC Générations Immo ISR feront l'objet d'une rétrocession à MUTUELLE D'ÉPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC pour un montant maximum de 0,30 % HT retenu au titre de chaque assiette.

Informations financières au 31 mars 2025

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts est égale à la valeur de l'actif net de la Société divisé par le nombre total de parts. L'actif net retenu pour les besoins du calcul de la valeur liquidative est un actif net réévalué.

Date de valeur liquidative		SC Générations Immo ISR	27/03/2025 publiée - Parts B Carac Générations Immo ISR
Immobilisations		20 137 779 €	8 994 €
(+) Écart de réévaluation		584 411 €	261 €
= Actif immobilisé	AI	20 722 189 €	9 255 €
Créances d'exploitation		- €	- €
Disponibilités		2 316 326 €	1 035 €
= Actif circulant	AC	2 316 326 €	1 035 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		77 094 €	34 €
Dettes diverses		72 672 €	42 €
= Dettes	D	-149 766 €	-76 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-114 025 €	-51 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	22 774 724 €	10 162 €
Valeur liquidative finale (Parts B - Carac Générations Immo ISR)			101,623 €

Les informations générales

Société de Gestion	Atream
Expert Externe	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	SGSS
Valorisateur	DBA
Commissaire aux Comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	934 567 397 R.C.S. Paris
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Autorité des Marchés Financiers	17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 www.amf-france.org

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement. Document destiné aux investisseurs de la SC GENERATIONS IMMO ISR à des fins d'informations. Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC, et statuts de la SC GENERATIONS IMMO ISR disponibles auprès d'Atream.

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SC peut investir dans des véhicules gérés par Atream. Atream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SC détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Atream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.



Atream

L'énergie d'entreprendre

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

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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