



SC Générations Immo ISR

Parts A - CARAC GÉNÉRATIONS IMMO ISR - FONDS PROPRES

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2025 au 30 juin 2025

Valable du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

GENERATIONS 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,

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Aream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Aream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Aream, en collaboration avec le Conseil d'Administration, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Aream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Aream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Aream

Aream

L'énergie d'entreprendre

Madame, Monsieur,

Atream et ses équipes sont heureux de vous communiquer le deuxième bulletin trimestriel de Carac Générations Immo ISR Fonds Propres, 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 6 % sur une durée de détention recommandée de 8 ans minimum.

Le deuxième trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité du premier trimestre, les performances du secteur hôtelier européen continuant de croître : illustré par la hausse du RevPAR⁽¹⁾ sur un an en Europe de +2,5 % à fin mai 2025. La dynamique de stabilisation après trois années de progression record se confirme à la fin du premier semestre 2025.

En France, exposition géographique exclusive de la SCI, les indicateurs de l'hôtellerie sont prometteurs. On observe notamment une progression du RevPAR⁽¹⁾ de +4,8 %⁽²⁾ sur un an à fin juin 2025 : principalement tiré par une progression de +3,9%⁽²⁾ du prix moyen et une hausse de +0,6⁽²⁾ pt en moyenne sur les taux d'occupation. Toutefois, les segments super-éco et économique ne profitent pas de cette dynamique tractée par le moyen et haut de gamme.

Dans ce contexte, au 30 juin 2025, la valeur liquidative de la part Carac Générations Immo ISR Fonds Propres s'établit à 103,523 € (contre 101,718 € au 31 mars 2025). 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.



(1) Revenu par chambre

(2) BNP Paribas RE - marché hôtelier T2 2025

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Atream

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.

Commentaire de gestion

Au 26 juin 2025, la valeur liquidative de la SC Générations Immo ISR s'établit à 103,523 € pour les parts Carac Générations Immo ISR Fonds propres.

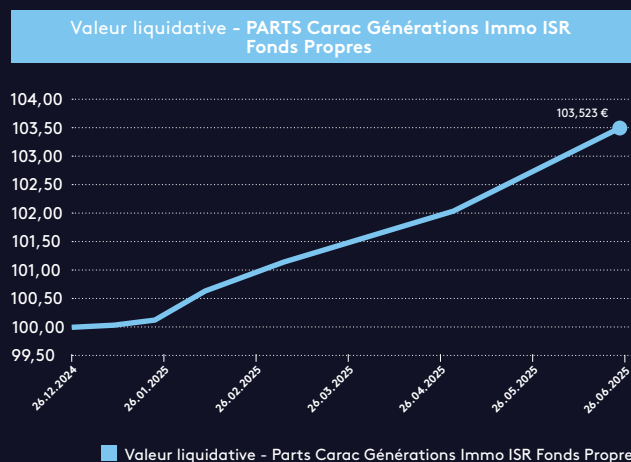
Le marché des sociétés civiles en unité de compte investies en immobilier poursuit sa décroissance au deuxième trimestre 2025, prolongeant une tendance amorcée depuis la fin du premier semestre 2023. Toutefois, la décollecte nette, limitée à -62 M€ ce trimestre, contraste fortement avec la moyenne trimestrielle de 2024 (-233,8 M€), laissant entrevoir un éventuel retournement de tendance.

La SC Générations Immo ISR a collecté 781 K€ sur la totalité des parts lors de ce deuxième trimestre portant la collecte à 791 K€ pour le 1S 2025. 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 Fonds Propres					
initial 26.12.2024	27.03.2025	26.06.2025	-	-	-
100,000 €	101,718 €	103,523 €	-	-	-



Chiffres clés

	PARTS Carac Générations Immo ISR Fonds Propres
Actif net global de la société	23 738 947 €
Quote-part Parts A	97,55 %
Actif net Parts A	23 158 190 €
Nombre de parts A	223 700 parts
Valeur liquidative	103,523 €
Dernier prix de souscription connu	103,523 €
Commission de souscription acquise	0 % HT
Commission de rachat en vigueur	0 %
Dernière valeur de rachat connue	103,523 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	28,36 %

(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.

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 A « Carac Générations Immo ISR Fonds Propres »	FR001400U2A5
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.

Concernant les sinistres Dommages-Ouvrages :

- 2,8 M€ d'indemnisations liés aux sinistres DO ont été perçues par Center Parcs depuis 2018.
- Deux typologies de sinistres sont déclarées sur les cottages :

(I) Les conduits de fumée des cheminées ne sont pas adaptés à leur utilisation

- ⚡ Le désordre a été admis et généralisé par l'assureur sur les 141 cottages. La phase de prototype est lancée et les premiers travaux de remplacement devraient intervenir entre le 1T 2026 et le 3T 2026.

(II) Humidité, moisissure et dégradations des carreaux dans les salles de bains liés à la colle entre les lames de revêtement

- ⚡ 20 déclarations ont été faites par Center Parcs depuis 2018, qui ont été intégralement indemnisées.

- ⚡ Une première demande de généralisation de ce sinistre a été formulée par Center Parcs au 1^{er} trimestre 2025, sans aboutir. Depuis, de nouveaux désordres similaires ayant été constatés, les équipes de Center Parcs travaillent activement à la constitution d'un nouveau dossier en vue de renouveler la demande de généralisation.

Valeur participation : 19 956 605 €

WALB : 7,1 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		83,7 %	Maximum 90 %	19 905 425 €
	<i>Dont Poche Immobilière</i>	83,7 %	Minimum 70 %	19 905 425 €
	SCI CP 3F Invest	83,7 %		19 905 425 €
	<i>Dont Poche Murs & Fonds</i>	0,0 %	Maximum 20 %	0 €
Poche de Liquidités		16,3 %	Minimum 10 %	3 879 988 €
	Liquidités	14,8 %		3 525 988 €
	Autres actifs	1,5 %		354 000 €
TOTAL		100 %		23 785 414 €

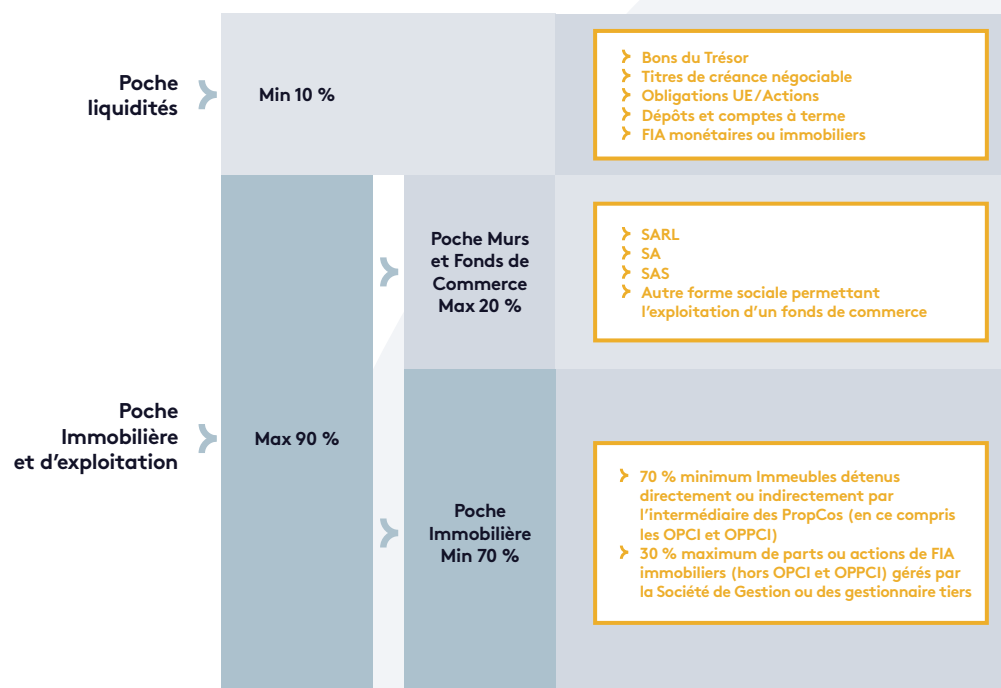
*En pourcentage de l'actif brut.

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.

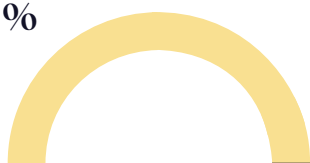
Les investissements réalisés par la SC Générations Immo ISR devront respecter l'allocation suivante :



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

84 %

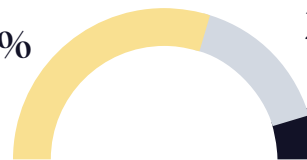


16 %

■ 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	0,75 %
Immeubles et Fonds de Commerce correspondant	Actif Net Réévalué de la Poche Murs & Fonds de Commerce	1,25 %
Poche de Liquidités	Actif Net Réévalué de la Poche Liquidités	0,50 %

Informations financières au 26 juin 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	26/06/2025 publiée - Parts A Carac Générations Immo ISR Fonds Propres
Immobilisations		20 130 303 €	19 636 870 €
(+) Écart de réévaluation		1 193 001 €	1 163 759 €
= Actif immobilisé	AI	21 323 305 €	20 800 629 €
Créances d'exploitation		- €	- €
Disponibilités		3 525 435 €	3 439 019 €
= Actif circulant	AC	3 525 435 €	3 439 019 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		735 282 €	717 259 €
Dettes diverses		155 674 €	150 728 €
= Dettes	D	-890 957 €	- 867 987 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-218 835 €	- 213 471 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	23 738 948 €	23 158 190 €
Valeur liquidative finale (Parts A - Carac Générations Immo ISR Fonds Propres)			103,523 €

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