



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

N°2025/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 septembre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 31 décembre 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,*

Astream et ses équipes sont heureux de vous communiquer le troisième bulletin trimestriel de Générations Immo ISR, le 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 recommandée de 8 ans.

Au troisième trimestre 2025, la fréquentation hôtelière atteint 69,2 millions de nuitées<sup>(2)</sup> en France, soit 2,8 millions de nuitées de plus qu'au troisième trimestre 2024. Sur un an, la hausse est forte pour la clientèle non-résidente\* (+11,4 %, soit près de 3 millions de nuitées en plus), alors que la fréquentation diminue légèrement pour la clientèle résidente (-0,2 %, soit 80 000 nuitées de moins).

La hausse de fréquentation bénéficie à l'hôtellerie haut de gamme (+9,9 % pour les 4 et 5 étoiles), dans une moindre mesure aux hôtels classés 3 étoiles (+4,9 %) et modérément à ceux classés 1 et 2 étoiles (+0,9 %). À l'inverse, la fréquentation des hôtels non classés est en forte baisse (-9,6 %)<sup>(1)</sup>.

L'hôtellerie européenne confirme son attractivité auprès des investisseurs, comme en témoigne un 3<sup>ème</sup> trimestre exceptionnel, marqué par une progression de +120 % des transactions par rapport au 2T et des volumes atteignant 5 Mds€. Depuis le début de l'année, les investissements totalisent 17 Mds€<sup>(3)</sup>, soit une hausse annuelle de +37 %.

Dans ce contexte particulièrement dynamique, la SC Générations Immo, soutenue par une collecte d'environ 5 M€, analyse activement de nouvelles opportunités dans le secteur hôtelier, en cohérence avec sa stratégie d'investissement et son objectif de délivrer un rendement supérieur à 6 %.

Au 25 septembre 2025, la valeur liquidative de la part Carac Générations Immo ISR s'établit à 104,964 € (contre 103,323 au 26 juin 2025). Cette hausse 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.

Les équipes d'Astream 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) INSEE, en partenariat avec les comités régionaux du tourisme (CRT).

(2) INSEE

(3) Hilltop

\*Ne vivant pas en France

**Astream**  
L'énergie d'entreprendre

*Grégory Soppelsa*  
Président d'Astream

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

# Commentaire de gestion

Au 25 septembre 2025, la valeur liquidative de la SC Carac Générations Immo ISR s'établit à 104,964 €.

Au troisième trimestre 2025, les sociétés civiles ont enregistré une décollecte de 68 millions €, un niveau proche de l'équilibre bien qu'en légère hausse depuis deux trimestres.

Depuis le début de l'année, la décollecte des sociétés civiles distribuées en assurance vie s'établit à 170 millions €, en baisse de 75 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024.

La SC Générations Immo ISR a collecté 3 993 K€ sur la totalité des parts lors de ce troisième trimestre portant la collecte à plus de 4,78 M€ depuis le début de l'année. 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 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<br>26.12.2024                                   | 27.03.2025 | 26.06.2025 | 25.09.2025 | - | - |
| 100,000 €   | 101,623 €  | 103,323 €  | 104,964 €  | - | - |

## Chiffres clés

|  | PARTS Carac Générations Immo ISR |
|--|----------------------------------|
| Actif net global de la société           | 23 738 947 €                     |
| Quote-part Parts B                       | 15,78 %                          |
| Actif net Parts B                        | 4 402 498 €                      |
| Nombre de parts B                        | 41 942 parts                     |
| Valeur liquidative                       | 104,964 €                        |
| Dernier prix de souscription connu       | 104,964 €                        |
| Commission de souscription acquise       | 0 % HT                           |
| Commission de rachat en vigueur          | 0 %                              |
| Dernière valeur de rachat connue         | 104,964 €                        |
| Ratio d'endettement (LTV) <sup>(1)</sup> | 25,10 %                          |

(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 B<br>« 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, 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.



# 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 troisième 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 7,1 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<sup>er</sup> 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 : 19 905 448 €**

**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 30 septembre 2025

## PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

| Poches                              | Allocation du portefeuille         | Allocations* | Cible        |                     |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Poche immobilière et d'exploitation |                                    | 70,8 %       | Maximum 90 % | 19 905 425 €        |
|                                     | <i>Dont Poche Immobilière</i>      | 70,8 %       | Minimum 70 % | 19 905 425 €        |
|                                     | SCI CP 3F Invest                   | 70,8 %       |              | 19 905 425 €        |
|                                     | <i>Dont Poche Murs &amp; Fonds</i> | 0,0 %        | Maximum 20 % | 0 €                 |
| Poche de Liquidités                 |                                    | 29,2 %       | Minimum 10 % | 8 225 628 €         |
|                                     | Liquidités                         | 28,0 %       |              | 7 870 828 €         |
|                                     | Autres actifs                      | 1,3 %        |              | 354 800 €           |
| <b>TOTAL</b>                        |                                    | <b>100 %</b> |              | <b>28 131 054 €</b> |

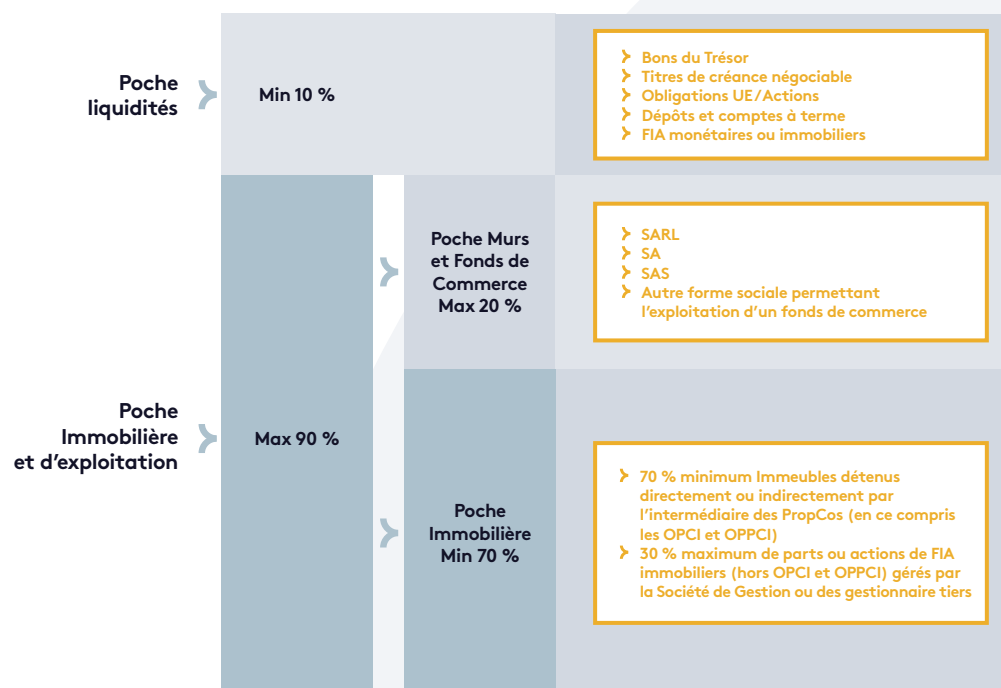
\*En pourcentage de l'actif brut.

## 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 %

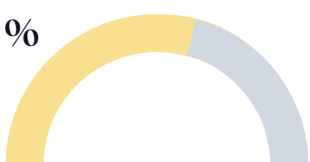


■ France - Régions

# Répartition de l'actif net

## Allocation actif net

71 %

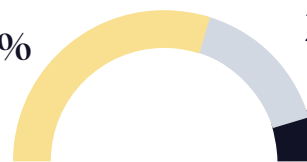


29 %

■ 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 25 septembre 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 | 25/09/2025 publiée - Parts B Carac Générations Immo ISR |
|---|--------------------------------|-------------------------|---|
| Immobilisations   |                                | 20 122 828 €            | 3 176 019 €   |
| (+) Écart de réévaluation   |                                | 1 801 592 €             | 284 348 €   |
| <b>= Actif immobilisé</b>   | <b>AI</b>                      | <b>21 924 420 €</b>     | <b>3 460 368 €</b>                                      |
| Créances d'exploitation   |                                | - €                     | - €   |
| Disponibilités  |                                | 7 443 074 €             | 1 174 523 €   |
| <b>= Actif circulant</b>  | <b>AC</b>                      | <b>7 443 074 €</b>      | <b>1 174 523 €</b>                                      |
| Dettes financières  |                                | - €                     | - €   |
| Dettes d'exploitation   |                                | 864 803 €               | 136 493 €   |
| Dettes d'exploitation / Frais de gestion                                |                                | 218 727 €               | 45 048 €  |
| <b>= Dettes</b>   | <b>D</b>                       | <b>-1 083 529 €</b>     | <b>-181 541 €</b>                                       |
| Ajustement pour risque d'exigibilité                                    | EC1                            | - €                     | - €   |
| Ajustement pour différence d'estimation                                 | EC2                            | - €                     | - €   |
| Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie                 | EC3                            | -323 646 €              | -51 082 €   |
| <b>ACTIF NET</b>  | <b>(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)</b> | <b>27 960 319 €</b>     | <b>4 402 498 €</b>                                      |
| <b>Valeur liquidative finale (Parts B - Carac Générations Immo ISR)</b> |                                |                         | <b>104,964 €</b>  |

## 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<br>75008 Paris   |
| Autorité des Marchés Financiers  | 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02<br><a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> |
| 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](mailto:SCPI@atream.com)

**Site Internet :**

[www.atream.com](http://www.atream.com)

**AMF :**

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)