



SC Générations Immo ISR

Parts A - CARAC GÉNÉRATIONS IMMO ISR - FONDS PROPRES

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2025/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025

Valable du 1^{er} janvier 2026 au 31 mars 2026

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,

En 2025, l'hôtellerie française confirme son attractivité au sein de l'immobilier d'investissement. Après un premier trimestre dynamique, marqué par près de 700 M€ investis, le marché a connu un ralentissement au printemps avant de rebondir nettement au troisième trimestre, avec plus d'un milliard d'euros engagés selon les données publiées par CBRE. Le quatrième trimestre s'inscrit dans cette tendance positive, dans un contexte de stabilisation des taux et de retour progressif de la liquidité.

À l'échelle européenne, la France demeure un marché de référence, concentrant environ 14 % des volumes hôteliers investis en Europe d'après l'European Hotel Investor Intentions Survey 2025 de CBRE. Si Paris reste la locomotive du marché, les grandes métropoles régionales et les destinations de loisirs continuent également d'attirer les investisseurs.

Dans un environnement où plusieurs classes d'actifs restent sous pression, l'hôtellerie s'appuie sur des fondamentaux solides, portés par l'attractivité touristique durable de la France et la profondeur de son marché. Le quatrième trimestre 2025 confirme ainsi une phase de consolidation du secteur, positionnant la France parmi les marchés stratégiques de l'investissement hôtelier européen à l'approche de 2026.

Dans ce contexte, la SC Générations Immo ISR poursuit l'analyse d'opportunités d'investissement afin de déployer la collecte de 10 M€ réalisée en 2025 et de tirer parti de cette dynamique.

Au 25 décembre 2025, la valeur liquidative de la part Générations Immo ISR – Fonds Propres s'établit à 107,305 €, soit une performance annuelle de 7,3 % pour sa première année d'existence. Cette évolution reflète notamment la prise en compte des loyers perçus via la SCI CP 3F Invest ainsi que la plus-value latente constatée lors de l'acquisition.

Les équipes d'Atream restent pleinement mobilisées afin de poursuivre le développement de la SC Générations Immo ISR, dans le respect de sa stratégie d'investissement et de ses engagements ISR.



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Atream
L'énergie d'entreprendre

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

Grégory Soppelsa
Président exécutif - Atream

Commentaire de gestion

Au 25 décembre 2025, la valeur liquidative de la SC Carac Générations Immo ISR Fonds Propres s'établit à 107,305 €.

Au quatrième trimestre 2025, les sociétés civiles ont enregistré une décollecte de 415 millions €, en hausse par rapport aux trois trimestres précédents, où la décollecte cumulée s'élevait à 170 millions €. Cette évolution de fin d'année s'explique notamment par une importante réduction de capital consécutive à des cessions d'actifs sur le dernier trimestre de l'année.

En 2025, la décollecte des sociétés civiles s'établit à 584 millions €, en amélioration de 33 % par rapport à 2024.

La SC Générations Immo ISR a collecté 5,2 M€ sur la totalité des parts lors de ce quatrième trimestre portant la collecte à plus de 10M € 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 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	25.09.2025	25.12.2025	-
100,000 €	101,718 €	103,523 €	105,263 €	107,305 €	-



CHIFFRES CLÉS

PARTS Carac Générations Immo ISR Fonds Propres	
Actif net global de la société	32 732 923 €
Quote-part Parts A	73,33 %
Actif net Parts A	24 004 214 €
Nombre de parts A	223 700 parts
Valeur liquidative	107,305 €
Dernier prix de souscription connu	107,305 €
Commission de souscription acquise	0 % HT
Commission de rachat en vigueur	0 %
Dernière valeur de rachat connue	107,305 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	22,30 %

(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

ÉCHELLE DE RISQUES

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

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 quatrième 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.

Sur le quatrième trimestre civil 2025, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (404 M€) est en hausse de +2 %, notamment grâce à une augmentation du chiffre d'affaires des activités touristiques (+7 % avec 397 M€), composé (i) du chiffre d'affaires hébergement et (ii) du chiffre d'affaires des autres activités touristiques :

- Le chiffre d'affaires hébergement du 4^{ème} trimestre civil 2025 s'élève à 313 M€, en hausse de +7 % par rapport au même trimestre, bénéficiant de la croissance de l'ensemble des indicateurs clés de performance opérationnels (prix et volume) et portant sur toutes les marques.
- Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques également en hausse avec 84 M€ soit (+5 % vs. T4 2024), tiré à la fois par la hausse des ventes sur sites (+5,6 %) et par la dynamique d'activité de maeva.com (plateforme de distribution et services) (+7,8 %).

Les performances* du Center Parcs des Trois Forêt sur le premier semestre 2025/2026 (oct.-déc.) sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 232 € par nuitée et par chambre (vs. 228 € en 2024-2025)
- **Taux d'occupation** : 65,1 % (vs. 64,8 % en 2024-2025)
- **RevPar** : 151 € (vs. 148 € en 2024-2025)

Le RevPAR du site est en légère progression de +2 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, grâce à l'augmentation du prix moyen et 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. Les premiers prototypes ont été installés dans quelques cottages fin novembre pour une phase de test sur plusieurs semaines. Les premiers travaux de remplacement sur l'ensemble des cottages devraient intervenir entre le 1T 2026 et le 1T 2027.

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

- ✦ 21 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. Avec un montant total d'environ 1,8 M€ d'indemnités déjà perçu au 30.09.2025, il n'est plus nécessaire, à ce stade, de généraliser le sinistre. En effet, de nombreux travaux de réfection ont déjà été réalisés. En revanche, une attention particulière et un suivi rigoureux des travaux sont assurés pour les cottages dont les interventions n'ont pas encore été réalisées.

Valeur participation : 19 951 455 €

WALB : 6,6 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 décembre 2025

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Poches	Allocation du portefeuille	Allocations*	Cible	
Poche immobilière et d'exploitation		60,7 %	Maximum 90 %	19 951 455 €
	<i>Dont Poche Immobilière</i>	60,7 %	Minimum 70 %	19 951 455 €
	SCI CP 3F Invest	60,7 %		19 951 455 €
	<i>Dont Poche Murs & Fonds</i>	0,0 %	Maximum 20 %	0 €
Poche de Liquidités		39,3 %	Minimum 10 %	12 913 700 €
	Liquidités	38,2 %		12 563 500 €
	Autres actifs	1,1 %		350 200 €
TOTAL		100 %		32 865 155 €

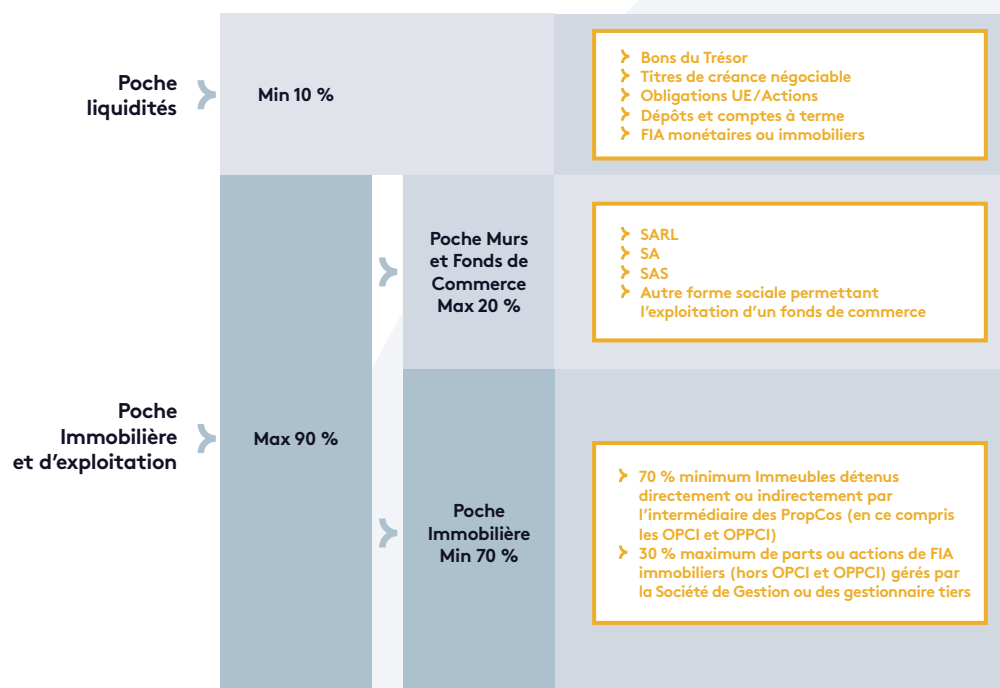
*En pourcentage de l'actif brut.

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 %

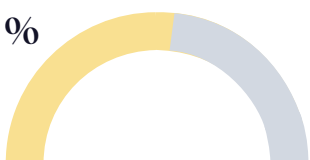


■ France - Régions

Répartition de l'actif net

Allocation actif net

61 %

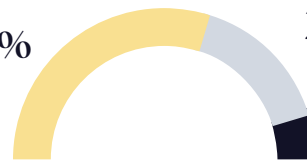


39 %

■ 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 31 décembre 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	25.12.2025 publiée - Parts A Carac Générations Immo ISR Fonds Propres
Immobilisations		20 114 260 €	14 719 582 €
(+) Écart de réévaluation		2 140 328 €	1 566 288 €
= Actif immobilisé	AI	22 254 588 €	16 285 870 €
Créances d'exploitation		- €	- €
Disponibilités		12 812 428 €	9 376 114 €
= Actif circulant	AC	12 812 428 €	9 376 114 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		1 998 602 €	1 462 574 €
Dettes d'exploitation / Frais de gestion		107 842 €	28 603 €
= Dettes	D	-2 106 444€	-1 491 177 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-227 649 €	-166 593 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	32 732 923 €	24 004 214 €
Valeur liquidative finale (Parts A - Carac Générations Immo ISR Fonds Propres)			107,305 €

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