

# Atream

L'énergie d'entreprendre

# Rapport Annuel

## 2025



**SC Générations Immo ISR**

**GÉNÉRATIONS IMMO ISR**

Société Civile à capital variable

Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

934 567 397 RCS PARIS

Les performances passées ne préjugent pas  
des performances futures.

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

**Atream**  
L'énergie d'entreprendre



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, les valeurs liquidatives des différentes catégories de parts évoluent conformément à l'objectif de performance annualisé du fonds, fixé à un minimum de 6 % par an. À cette date, la performance des parts A s'établit à 7,31 %, celle des parts B à 6,47 % et celle des parts C à 6,16 %.

L'évolution constatée à cette date reflète notamment la prise en compte des loyers perçus via la SCI CP 3F Invest, ainsi que de la plus-value latente observée lors de l'acquisition des actifs.

Il est rappelé que les performances passées ou les trajectoires observées sur une période donnée ne préjugent pas des performances futures. L'investissement présente notamment un risque de perte en capital, un risque lié à l'évolution du marché immobilier et à la valorisation des actifs, ainsi qu'un risque de liquidité lié à l'horizon de placement recommandé.

Les équipes d'Aream 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.

Grégory Soppelsa  
Président Exécutif d'Aream

Les performances passés ne préjugent pas des performances futures.

# Sommaire

La SC Carac Perspectives Immo ISR .....	.05
Chiffres clés au 31 décembre 2025 .....	.09
Le marché de l'immobilier .....	.10
Rapport de Gestion .....	.11
Compléments d'informations .....	.16
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....	.20
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ..	.25
Comptes annuels au 31 décembre 2025 .....	.27
Texte des projets de Résolution .....	.33
Rapport extra-financier .....	.37
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ou sociales .....	.48



# La SC Générations Immo ISR

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
Date de création (immatriculation RCS)	10 octobre 2024
Numéro d'immatriculation	934 567 397 R.C.S. Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	100 000 000 €
Code ISIN Part A « Distribution »	FR001400U2A5
Code ISIN Part B « Capitalisation »	FR001400U280
Code ISIN Part C « Capitalisation »	FR001400U298
Article SFDR	Article 8
Doctrine AMF 2020-03	Catégorie 2

La SC Générations Immo ISR est une Société civile à capital variable soumise au droit français. Elle est gérée par la Société de Gestion de portefeuille ATREAM et exclusivement accessible en support en unité de compte. La Société ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas soumise à l'agrément ou au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

## GÉRANT

**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
--------------------	------------------

# COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE – 28, Boulevard Haussmann – 75009 Paris

## VALORISATEUR

DBA – 36, rue du Louvre – 75001 Paris

### Objectif de gestion :

La Société a pour objectif d'investir en direct et de prendre des participations en vue de financer sur le long terme des acteurs dont l'activité s'inscrit dans la dynamique du «mieux vivre ensemble», de la cohésion sociale et contribuent au développement des territoires. Ces acteurs s'inscrivent dans les secteurs de l'«Hospitality» et du «Care», et plus spécifiquement dans les secteurs du «living», de la santé, de l'éducation, de la formation ou du social.

Dans cette optique, la Société investira dans un portefeuille d'actifs composé :

(I) Principalement, d'actifs immobiliers (les «Immeubles») détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés («PropCos») ;

(II) À titre minoritaire, des murs (i.e. des Immeubles) et des fonds de commerce (les «Fonds de Commerce») exploités au sein de ces Immeubles, détenus indirectement par l'intermédiaire d'une société opérationnelle s'agissant des Fonds de Commerce («Société d'Exploitation»), et directement ou indirectement via une PropCo s'agissant des Immeubles.

La Société pourra également investir de façon minoritaire dans des parts ou actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière (les «FIA Immobiliers»), gérés par la Société de Gestion.

Les Immeubles détenus directement, les parts ou actions de PropCos, les parts ou actions de Sociétés d'Exploitation sont désignés ensemble les «Actifs Immobiliers et d'Exploitation».

Une poche de liquidités sera également constituée. En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra diminuer son exposition aux

Actifs Immobiliers et d'Exploitation et être investie en liquidités au-delà du seuil minimum de dix (10) %. La performance de la Société pourrait en être affectée négativement.

Les investissements sont choisis par la Société de Gestion en fonction des opportunités, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats de sorte à y répondre dans les meilleures conditions.

La Société vise un objectif de performance annualisé sur l'horizon de détention - soit le taux de croissance annualisé moyen de la Valeur Liquidative de la Société (hors frais applicables aux contrats visés à l'Article 5 en représentation desquels les Investisseurs Autorisés souscrivent dans la Société) supérieur ou égal à six (6) % par an, applicable de manière globale en prenant en compte la performance ensemble des catégories de Parts.

Il est toutefois précisé que cet objectif de performance ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques.

La constitution du patrimoine de la Société pourra se faire par recours à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la proportion maximale de trente-cinq (35) % de la valeur des Actifs Immobiliers et d'Exploitation et des liquidités, soit un niveau de levier maximum d'un virgule cinquante-quatre (1,54) selon la méthode brute.

La Société est un produit financier promouvant notamment des caractéristiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. La

Société s'engage par ailleurs à investir une proportion minimum de cinquante (50) % de son actif dans des investissements durables au sens du Règlement SFDR. Les caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société, la définition d'investissements durables telle que déterminée conformément au Règlement SFDR.

### Stratégie d'investissement :

#### **Allocation stratégique cible entre la poche immobilière et d'exploitation et la poche de liquidités**

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % maximum de l'Actif Net à la Poche Immobilière et d'Exploitation.

À l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

(I) À hauteur de quatre-vingt-dix (90) % maximum de l'Actif Net en Actifs Immobiliers et d'Exploitation (la «Poche Immobilière et d'Exploitation»), étant précisé que :

- La poche immobilière (la «Poche Immobilière») comprenant les Immeubles situés en France détenus directement, ou indirectement par l'intermédiaire de PropCos, et dont la Société ne détient pas les Fonds de Commerce attachés, ainsi que les parts ou actions de FIA immobiliers représentera 70% minimum de l'Actif Net ;

- La poche exploitation (la «Poche Murs et Fonds de Commerce») comprenant les Sociétés d'Exploitations et les Immeubles dans lesquels sont exploités les Fonds de Commerce détenus par ces Sociétés d'Exploitation représentera 20 % maximum de l'Actif Net ;



(II) À hauteur de dix (10) % minimum de l'Actif Net en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités, telle que précisée ci-après (la « Poche de Liquidités »).

### Stratégie adoptée sur la poche immobilière

La stratégie de la Poche Immobilière consiste à investir directement ou indirectement par l'intermédiaire de PropCos dans des Immeubles situés en France, au sein desquels sont ou seront exercées des activités qui se rattachent à l'un des secteurs suivants :

- Le living comprenant l'hôtellerie (y compris l'hôtellerie de plein air (HPA)), les résidences de tourisme, les résidences et villages de vacances, les résidences étudiantes, les résidences santé seniors (RSS) non médicalisées, les résidences en coliving (espaces de cohabitation), les résidences intergénérationnelles ;
- La santé comprenant les centres et maisons de santé pluriprofessionnelles (CSP & MSP), les centres d'exams de santé (CES), les laboratoires d'analyse médicale, les pharmacies, les centres de thermalisme & thalassothérapie, le life science (centre de recherche et développement). La Société n'investira pas dans des cliniques et des EPHAD ;
- La formation et l'éducation, et en particulier des écoles, campus, crèches, centres de séminaires et de formation, salles de sports ; et
- Le secteur social comprenant le tourisme social & solidaire (TSS) : villages de vacances et auberges de jeunesse, le logement social (en nue-propriété après démembrement de l'usufruit avec un bailleur social), les actifs relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) : maisons des associations, associations culturelles, sportives, associatives, épiceries solidaires, cafés associatifs.

Dans le cadre de la Poche Immobilière, la Société détiendra directement ou indirectement les Immeubles.

Les investissements de la Poche Immobilière seront principalement réalisés dans des Immeubles sous la forme d'acquisition individuelle ou en portefeuille occupés par des opérateurs de premier plan, avec des baux fermes de longue durée, dans une optique de détention de long terme et de recherche d'un rendement sécurisé.

La Société pourra également avoir recours directement ou indirectement au crédit-bail immobilier.

La Société pourra directement ou indirectement engager tous travaux d'amélioration, de rénovation, transformation, agrandissement ou réhabilitation sur les Immeubles.

Les PropCos seront constituées sous la forme de sociétés non cotées (de type SAS, SA, SCI, etc.), ou toute autre forme sociale permettant la détention et la gestion d'un actif immobilier sur le fondement d'un droit étranger. Les PropCos pourront également prendre la forme d'OPCI ou OPPCI gérés par la Société de Gestion ou des gestionnaires tiers.

La Société pourra octroyer aux PropCos des avances en compte courant.

### Au sein de la Poche immobilière :

- Les Immeubles détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire des PropCos (en ce compris les OPCI et OPPCI) représenteront 70 % minimum de la Poche Immobilière.
- Les parts ou actions de FIA immobiliers (hors OPCI et OPPCI) gérés par la Société de Gestion ou des gestionnaire tiers représenteront au maximum 30 % de la Poche Immobilière.

Les FIA immobiliers pourront prendre la forme de SCPI, d'OPCI, d'OPPCI ou d'Autre FIA, ayant pour stratégie principale d'investir dans le secteur du living, de la santé, de l'éducation/formation, et/ou du social. En tout état de cause, les OPCI et OPPCI étant assimilés à des PropCos, ils ne seront pas pris en compte pour le calcul du ratio maximum de 30 % de la Poche Immobilière ci-dessus.

Les Immeubles en portefeuille (ou dont la Société détient les droits réels) pourront être :

- (a) Loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
- (b) Construits, réhabilités ou rénovés par la Société en vue de leur location ;
- (c) Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les Immeubles acquis par la Société en vue de leur construction, leur réhabilitation ou leur rénovation, tels que visés au (b) ci-dessus, peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou de vente d'un immeuble à rénover ou réhabiliter. La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière, ou équivalent, en vue de la construction des immeubles mentionnés au (b) ci-dessus).

Les Immeubles pourront être détenus par la Société en (I) pleine propriété ou usufruit, (ii) emphytéose, (III) servitudes, (IV) droits du preneur d'un bail à construction ou à réhabilitation, (V) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ou encore (VI) par les autres droits de superficie.

### Stratégie adoptée sur la poche murs et fonds de commerce

Les opérations de la Poche Murs et Fonds de Commerce porteront sur des investissements indirects dans des Fonds de Commerce exploités en France, et dans des murs également détenus directement ou indirectement par la Société, afin de profiter des gains potentiels en termes de rendement et de valorisation sur la durée totale du placement recommandée dans la Société.

La Société pourra détenir par l'intermédiaire de Sociétés d'Exploitation des Fonds de Commerce qui développent une activité dans le secteur du living (tel que visé à l'Article 4.3.2) et qui sont exploités dans des Immeubles qu'elle détient directement ou indirectement au travers de PropCos.

La Société ne pourra détenir des parts ou actions de Sociétés d'Exploitation, sans détenir directement ou indirectement les Immeubles au sein desquels les Fonds de Commerce sont exploités.

Les Sociétés d'Exploitation seront des sociétés non cotées constituées sous la forme notamment de sociétés par actions simplifiées (SAS), de sociétés anonymes (SA), de sociétés à responsabilité limitée (SARL) ou toute autre forme sociale permettant l'exploitation d'un fonds de commerce ou de tout actif comparable sur le fondement d'un droit étranger.

Les Sociétés d'Exploitation porteront notamment les effectifs et les charges courantes liés à l'exploitation de leur activité et des Immeubles, ainsi que le cas échéant la charge de loyer, qu'ils soient détenus directement par la Société ou par les PropCos. Elles bénéficieront des revenus générés par ces activités.





La Société de Gestion s'assurera que les Sociétés d'Exploitation disposent de solides fondamentaux historiques d'exploitation (actionnariat, chiffre d'affaires, taux d'occupation, revenu moyen par chambre, etc.) et d'un potentiel de développement avec des perspectives de valorisation réelles et compatibles avec l'objectif de performance du Fonds.

Les Fonds de Commerce ou tout actif comparable sur le fondement d'un droit étranger, pourront être exploités directement par la Société d'Exploitation ou par le biais de contrat de management ou de location-gérance.

### Stratégie adoptée sur la Poche de liquidités

Afin de placer les sommes en attente d'investissement, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et/ou pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, cette dernière pourra investir dans des actifs liquides prenant la forme de bons du Trésor, de titres de créance négociables, d'obligations émises ou garanties par un État membre de l'Union européenne, d'actions, de parts, de titres de créance ou de titres financiers donnant accès au capital d'OPCVM ou de FIA monétaires ou immobiliers, d'instruments du marché monétaire (exemple : certificats de dépôts), y compris aux fins de placer les liquidités disponibles (exemple : dépôts à terme, comptes à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'Union européenne) (les « Actifs Liquides »).

À compter de la Date de Constitution, les liquidités représenteront dix (10)% minimum de l'Actif Net de la Société, étant toutefois précisé que pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers et d'Exploitation, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et d'Exploitation et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier et d'Exploitation, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou la Poche Murs et Fonds de Commerce seront intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra à tout moment diminuer son exposition à la Poche Immobilière et d'Exploitation et investir la Poche de Liquidités au-delà du seuil minimum de dix (10) % susvisé. En outre, il est admis que les Actifs Liquides pourront temporairement représenter moins de dix (10) % de

l'Actif Net dans l'hypothèse où la Poche de Liquidités aura été utilisée par la Société pour honorer les demandes de rachat adressées par les Associés conformément aux dispositions. Dans ce cadre, la Société de Gestion prendra toutes les mesures de remédiation possibles pour reconstituer la Poche de Liquidités.

### Stratégie extra-financières

La Société s'engage dans une démarche d'investissement responsable visant à améliorer :

- Les performances sociales de son patrimoine, avec pour objectif d'assurer le « bien-vivre » des usagers, qu'il s'agisse des clients ou des collaborateurs, des opérateurs ou des locataires des biens. Pour ce faire, la Société s'appuie sur des critères de performances sociales propres au « bien vivre ». Cette notion englobe notamment la qualité de vie, le confort des espaces, la santé et la création des liens sociaux ;
- Les performances environnementales de son patrimoine immobilier avec pour objectif de respecter les exigences de la taxonomie environnementale.

La Société promeut des caractéristiques ESG et les prend compte dans ses décisions d'investissements.

Au lancement de la Société, il est prévu que celle-ci investisse une proportion minimale de cinquante (50) % de son patrimoine dans des investissements durables sur le volet social, tels que définis par la Société de Gestion et dans le respect des exigences du Règlement SFDR, détaillées à l'Article 4.7.2.

#### (a) Volet social :

Les investissements durables ont pour objectif de :

- favoriser la cohésion sociale et l'intégration sociale ;
- lutter contre les inégalités ;
- favoriser les relations de travail.

#### (b) Volet Environnemental :

Les investissements durables ont pour objectif de ne pas causer de préjudice important (DNSH) aux deux piliers d'adaptation et d'atténuation au changement climatique du Règlement Taxonomie.

Par ailleurs, les investissements durables ne causent pas de préjudice important (Do No Significant Harm - DNSH -) à aucun autre objectif environnemental ou social, respectent les principes directeurs de l'OCDE, l'ONU et l'OIT relatifs aux droits de l'Homme ainsi que les pratiques de bonne gouvernance.

La Société sera classée article 8 au sens du Règlement SFDR. Elle se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG et prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (PAI) applicables aux actifs immobiliers telles que définies par le Règlement SFDR.

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.

# Chiffres clés au 31 décembre 2025

DONNÉES FINANCIÈRES	
Actif net ajusté 25.12.2025	32 732 923,39 €
Valeur liquidative au 25.12.2025 - Parts A	107,31 €
Valeur liquidative au 25.12.2025 - Parts B	106,47 €
Valeur liquidative au 25.12.2025 - Parts C	106,16 €
Nombre de parts A (31.12.2025)	223 700
Nombre de parts B (31.12.2025)	95 040
Nombre de parts C (31.12.2025)	473
DONNÉES PATRIMONIALES	
Poche Immobilière et d'exploitation	60,70 %
	19 951 455,00
DONNÉES COMPTABLES	
Capitaux propres comptables	32 754 692 €
Résultat	1 380 874 €
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	
3 mois - Parts A	1,94 %
6 mois - Parts A	3,65 %
1 an - Parts A	7,31 %
3 mois - Parts B	1,43 %
6 mois - Parts B	3,04 %
1 an - Parts B	6,47 %
3 mois - Parts C	1,62 %
6 mois - Parts C	3,08 %
1 an - Parts C	6,16 %

# Le marché de l'immobilier

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après deux années de forte correction liées à la remontée des taux d'intérêt, le marché français de l'immobilier d'entreprise a retrouvé en 2025 une dynamique plus favorable. Le retour progressif des investisseurs, la détente des conditions de financement et l'ajustement des valorisations ont contribué à une reprise graduelle de l'activité sur l'ensemble des classes d'actifs.

En 2025, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se sont établis entre 15 et 17 milliards d'euros, en nette amélioration par rapport à 2024, portés notamment par le retour des opérations de taille significative sur les actifs prime. Dans ce contexte, la sélectivité reste au cœur des

stratégies d'investissement. Les actifs bénéficiant d'emplacements de premier plan, de performances environnementales élevées et d'une bonne résilience locative ont continué de concentrer l'essentiel de la demande.

Le marché des bureaux est demeuré contrasté. À Paris QCA, les valeurs locatives prime ont dépassé 1 000 €/m<sup>2</sup>/an pour les meilleurs actifs, tandis que les immeubles secondaires ont continué de subir une pression accrue liée aux nouvelles attentes des utilisateurs et aux exigences ESG. La logistique et les actifs alternatifs ont, pour leur part, conservé des fondamentaux solides, soutenus par l'évolution des usages et la recherche de revenus sécurisés.

## FOCUS HÔTELLERIE

Le secteur hôtelier a confirmé en 2025 sa résilience et son attractivité auprès des investisseurs. Les investissements hôteliers en France ont dépassé 2,5 milliards d'euros sur l'année, soutenus par la poursuite du rebond touristique et par de solides performances opérationnelles dans les grandes métropoles françaises.

Paris est demeurée l'une des destinations les plus recherchées en Europe, avec des niveaux d'occupation et de prix moyens supérieurs aux standards pré-Covid, tandis que les établissements lifestyle et haut de gamme ont continué d'attirer une clientèle internationale soutenue.

Dans un environnement toujours exigeant, les investisseurs ont privilégié les actifs bénéficiant d'une localisation prime, d'une forte qualité d'exploitation et d'un potentiel de création de valeur. Grâce à leur capacité d'adaptation des revenus dans un contexte inflationniste, les actifs hôteliers ont continué de se distinguer au sein de l'immobilier d'entreprise.



Sources : BNP Paribas Real Estate – Review Investissement France T4 2025 – Immo Stat – volume investis 2025.

# Rapport de Gestion

## SITUATION ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

### Événements significatifs de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2025, le support a enregistré une collecte nette positif de + 10 M€. Cette collecte a permis à la SC Générations Immo ISR d'atteindre une capitalisation de 32,3 M€ à la clôture.

### Investissements de la période :

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de Commerce, il est précisé que les acquisitions présentées ci-dessus constituent des prises de participations ou de contrôle :

SOCIÉTÉ	Nombre de parts détenues à la clôture	Nombre de parts de la société à la clôture	% de détention à la clôture	Qualification
SCI CP 3F Invest	20 000	37 500	53,33 %	Contrôle

## PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ↳ Continuité de l'exploitation,
- ↳ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ↳ Indépendance des exercices,
- ↳ Régularité, sincérité,
- ↳ Prudence.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font apparaître un total bilan qui s'élève à 32 969 974 € et un bénéfice comptable de 1 380 874 €.

Les produits des titres de participation de la Société s'élèvent à 1 473 800 € et correspondent aux revenus versés par la SCI CP 3F INVEST.

## PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2025

### Allocation du portefeuille :

Allocation géographique du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Paris	0 %
Région parisienne	0 %
Régions	100 %
Etranger	0 %

Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Bureaux	0 %
Hôtellerie et tourisme	100 %
Autres (activités, entrepôts)	0 %
Commerces	0 %

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 €	53,33 %
	<i>Dont Poche Murs &amp; Fonds de Commerce</i>	0,0 %	Maximum 20 %	0 €	-
Poche de Liquidités		39,3 %		12 913 700 €	-
	Liquidités	38,2 %	Minimum 10 %	12 563 500 €	-
	Autres actifs	1,1 %		350 200 €	-
<b>TOTAL</b>		<b>100,0 %</b>		<b>32 865 155 €</b>	<b>-</b>

\*En pourcentage de l'actif brut.

La poche de liquidités de 39.3 %\* au 31 décembre 2025, supérieure à la cible de 10 % min.

### SCI CP 3F Invest – 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.

**WALB : 6,6 ans**

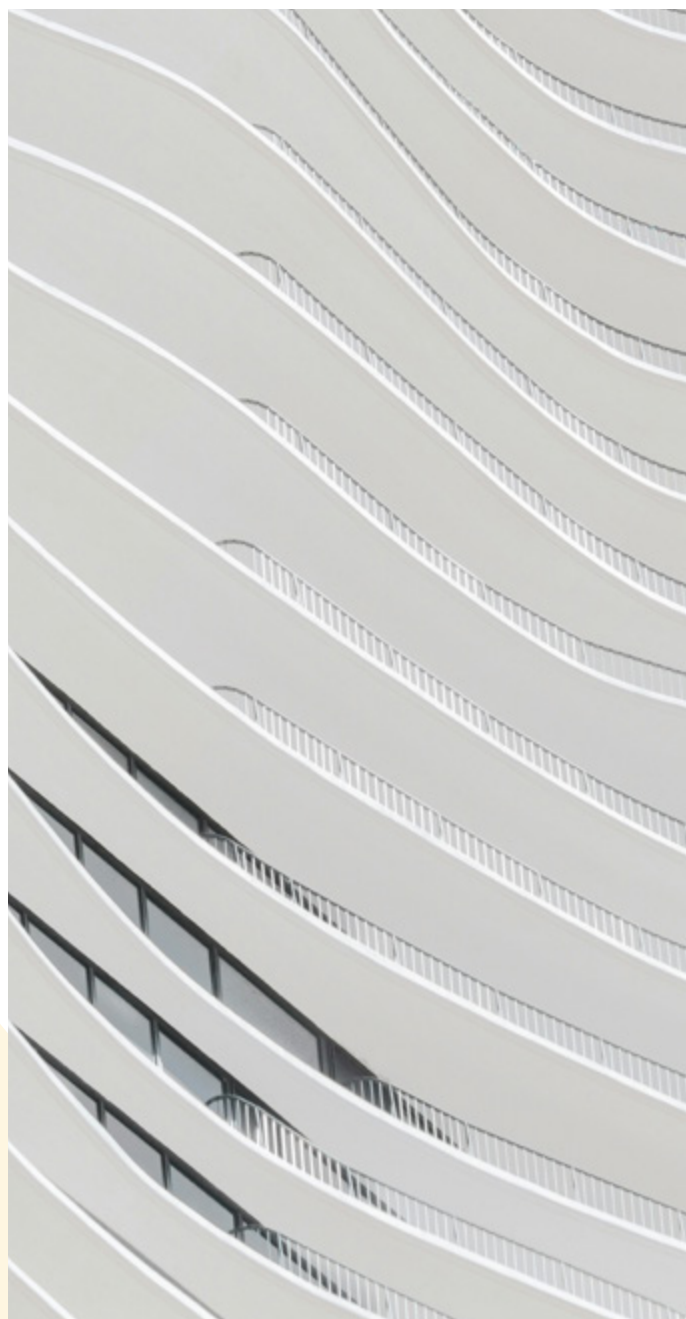
**Taux d'occupation physique : 100 %**

**Levier : 32,3 %**

#### Liquidités et autres actifs :

La Société détient, au 31 décembre 2025, des avoirs bancaires et d'autres actifs liquides et exigibles représentant 39,3 % de son actif brut.

Le niveau de liquidités disponibles est en lien avec les investissements en cours de réalisation.



# PERFORMANCE

## Rappel de la méthode de valorisation :

Le principe de valorisation du support Générations Immo ISR repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché. Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base de règles d'évaluation définies ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
  - à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
  - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
  - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
  - à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la Société de Gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la Société et l'égalité des souscripteurs.

## ENDETTEMENT

La constitution du patrimoine de la société pourra se faire par recours à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la proportion maximale de trente-cinq (35) % de la valeur des actifs immobiliers et d'exploitation et des liquidités, soit un niveau de levier maximum d'un virgule cinquante-quatre (1.54) selon la méthode brute.

## Performance au 25 décembre 2025 :

La performance des différentes parts composant l'unité de compte Générations Immo ISR se décompose comme ci-dessous.

La progression de la valeur de la part repose sur la performance des investissements réalisés par le support et notamment les revenus perçus. La linéarité de la progression confirme par ailleurs la stabilité et la pérennité des revenus perçus.

PERFORMANCE DU SUPPORT	
3 mois - Parts A	1,94 %
6 mois - Parts A	3,65 %
1 an - Parts A	7,31 %
3 mois - Parts B	1,43 %
6 mois - Parts B	3,04 %
1 an - Parts B	6,47 %
3 mois - Parts C	1,62 %
6 mois - Parts C	3,08 %
1 an - Parts C	6,16 %

### *Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

Il est rappelé que les valeurs liquidatives de Générations Immo ISR peut être sujette à des variations hebdomadaires en lien avec sa collecte de capitaux, la réalisation d'investissements et l'évolution des valeurs de ces derniers, ces mouvements éventuels ne constituant aucunement une modification de la stratégie ou des objectifs de Générations Immo ISR.

Au 31/12/2025, le ratio d'endettement de la SC Générations IMMO ISR est de 22.30 %.

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SUPPORT

La souscription au support Générations Immo ISR se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

### A. Commissions de souscription et de rachat :

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par l'Investisseur Autorisé ou diminuer le prix de remboursement versé aux Associés. Ces commissions acquises à la Société servent à

compenser les frais supportés par la Société pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion.

Commissions à la charge de l'investisseur, prélevées lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux maximum
Commission de souscription maximum non acquise à la Société	N/A	Néant
Commission de souscription maximum acquise à la Société	N/A	Néant
Commission de rachat maximum non acquise à la Société	N/A	Néant
Commission de rachat maximum acquise à la Société	N/A	Néant

### B. Commission de Gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion récurrente (la « Commission de Gestion »), calculée (I) en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers et d'Exploitation concernés et (II) du montant des encours totaux

de la Société, tel que déterminé à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessous.

Ces taux diffèrent en fonction des catégories de Parts.

Parts CARAC Générations Immo ISR		
Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
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.

Parts Générations Immo ISR		
Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
Immeubles (sans détention des Fonds de Commerce correspondant)	Actif Net Réévalué de la Poche Immobilière	1,55 %
Immeubles et Fonds de Commerce correspondant	Actif Net Réévalué de la Poche Murs & Fonds de Commerce	2,05 %
Poche de Liquidités	Actif Net Réévalué de la Poche Liquidités	1,30 %

L'ensemble des commissions de gestion relatives à la part Générations Immo ISR feront l'objet d'une rétrocession à SELENCIA et SELENCIA RETRAITE pour un montant maximum de 0,80% HT retenu au titre de chaque assiette.

## Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum (hors TVA)
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 %

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

En 2026, Générations Immo ISR poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support enregistrera.

## ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

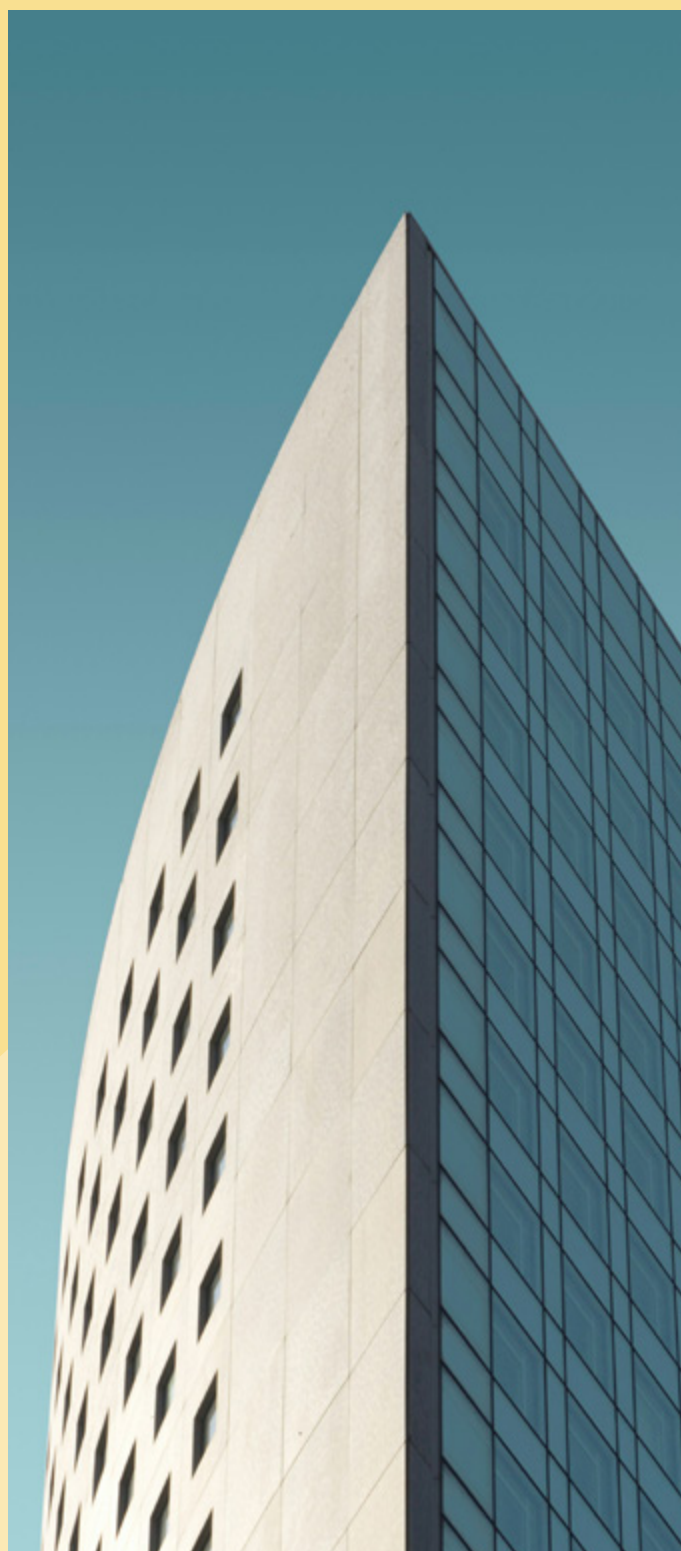
### Guerre au Moyen-Orient :

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquant une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2025.



# Compléments d'informations

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SC Générations Immo ISR à la clôture du dernier exercice.

EN HT	Article D 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Article D 441 I.-2° : 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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	-					1	-					-
Montant total des factures concernées	-	6 810	-	-	-	6 810	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	6 %	0 %	0 %	0 %	6 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues			0						0			
Montant total des factures exclues			0 €						0 €			
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS</b>												
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 Délais légaux : 30 jours						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus Délais légaux : 30 jours					

## ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

## DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription au support Générations Immo ISR doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Générations Immo ISR peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat/arbitrage (désinvestissement) sur le support Carac Perspectives Immo ISR s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat = valeur liquidative

## PROFIL DE RISQUE

Ce support en unités de compte est majoritairement exposé au secteur immobilier professionnel (détention directe ou indirecte d'immeubles de bureaux, commerces, locaux d'activités...). Il présente deux risques essentiels : un risque lié à l'absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Les principaux risques associés à ce support sont décrits ci-après.

### Durée de placement recommandée :

La durée de placement recommandée par le Gérant est de 8 ans minimum, notamment au regard :

- du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...);
- des frais et droits acquittés par la société à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, taxes foncières, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

### Indicateur de risque :

Se référer au paragraphe « Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ? » du document d'informations spécifiques sur une option d'investissement sous-jacente établi dans le cadre de la réglementation PRIIPS.

### Principaux risques associés :

Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Le support en unités de compte Générations Immo ISR n'offre aucune garantie en capital (risque de perte en capital).

### Risque de perte en capital :

De ce fait, le(s) versement(s) initialement affecté(s) au support, nets de tout frais, ne pourrai(en)t n'être restitué(s) que partiellement.

### Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers :

Les investissements réalisés par la Société Générations Immo ISR seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. La Société Carac Perspectives Immo ISR pourra, par exemple, être amenée à supporter les effets du départ d'un locataire ou de plusieurs locataires, de renégociations de loyer ou





encore de défaillances de locataires, conduisant de manière générale à une baisse des revenus locatifs et par conséquent une baisse de la performance du support. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société Carac Perspectives Immo ISR.

#### **Risque de gestion discrétionnaire :**

La performance de la Société Générations Immo ISR dépend de l'allocation d'actifs et de la sélection des investissements par le Gérant. Il existe un risque que la Société Générations Immo ISR n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De

même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés et la valeur liquidative peut enregistrer une performance négative.

#### **Risque lié au recours à l'endettement :**

Les fluctuations sur les marchés immobiliers peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement est donc susceptible d'augmenter le risque de perte en capital.

## **DISPOSITIFS DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ**

La situation du FIA n'appelle pas d'observations.

La gestion de la SC 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° GP 13000011 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<sup>ème</sup> 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.

## RESPONSABILITE 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.

## RÉMUNERATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Ventilation des rémunérations fixes et variables :

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 49,25 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules gérés.

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Aream	49,25	4 980 596	345 448	5 326 084
Cadres supérieures 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

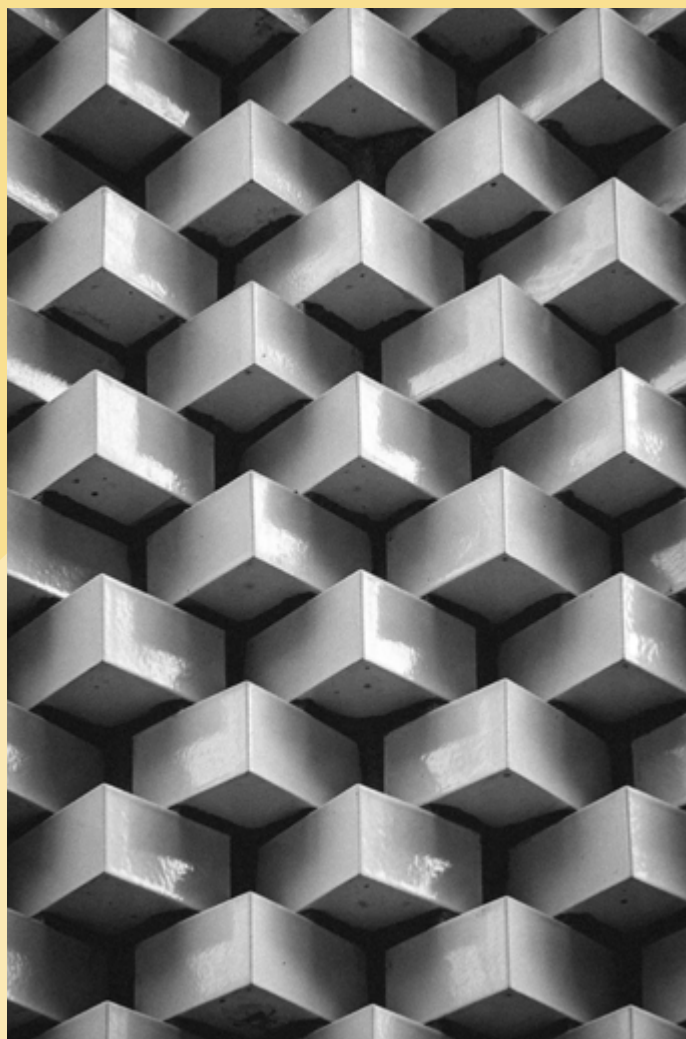
### Politique et pratiques de rémunération :

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

Aream tient à la disposition des investisseurs un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.





45, rue Kléber  
92300 LEVALLOIS PERRET

## **GENERATIONS IMMO ISR**

# **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

## **GENERATIONS IMMO ISR**

Société civile à capital variable

RCS : Paris 934 567 397

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société GENERATIONS IMMO ISR,

## **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 GENERATIONS IMMO ISR 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<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## **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.

Le paragraphe « Titres de participation » de la note « Règles et méthodes comptables » expose les modalités d'évaluation et de dépréciation des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation des titres de participations retenue par votre société et, le cas échéant, vérifier le calcul des dépréciations constituées. Nous nous sommes également assuré qu'une information appropriée figurait en annexe.

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 de la gérance 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.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 gérance.

## 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

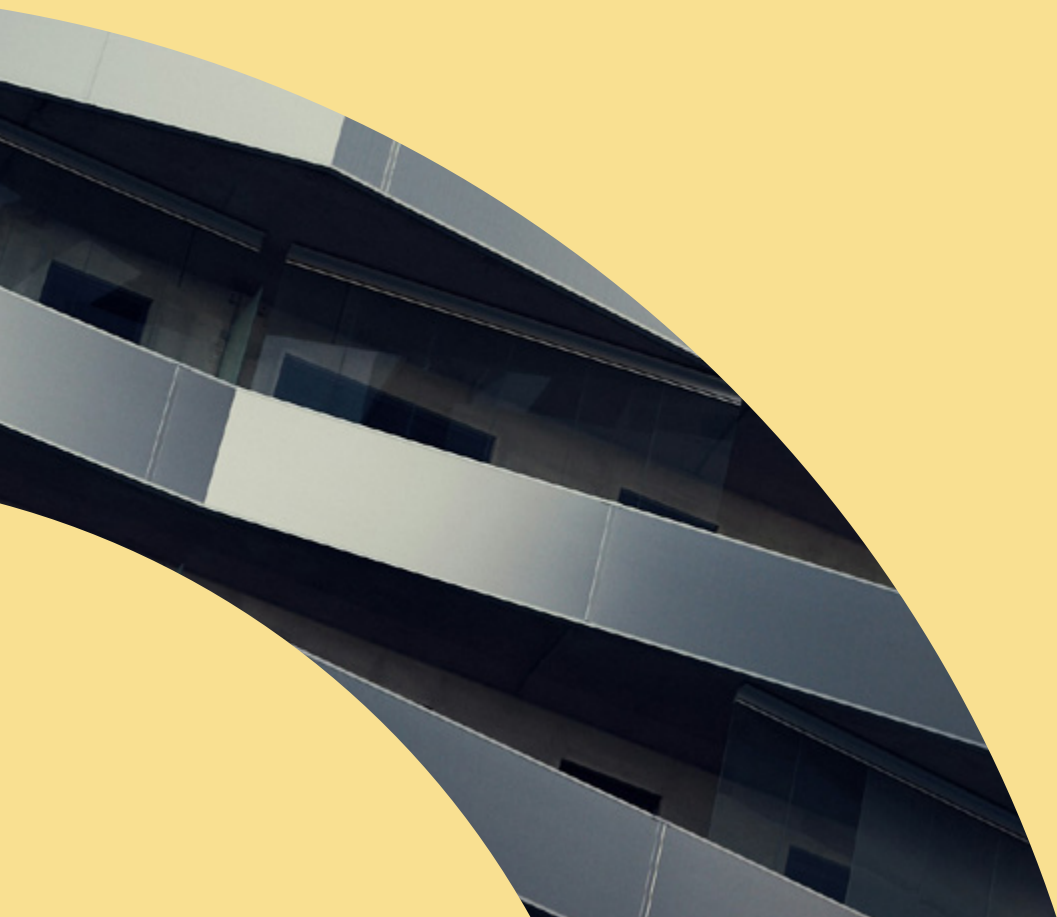
Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 12 juin 2026

DocuSigned by:  
**Anton LISSORGUES**  
 31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Associé





45, rue Kléber  
92300 LEVALLOIS- PERRET

## **GENERATIONS IMMO ISR**

# **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2025

## GENERATIONS IMMO ISR

Société civile à capital variable

RCS : Paris 934 567 397

# 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 GENERATIONS IMMO ISR.

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 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.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 12 juin 2026

DocuSigned by:  
**Anton LISSORGUES**  
31DBACFD9D2D4AC...  
Anton LISSORGUES

Associé

# Comptes annuels au 31 décembre 2025

## BILAN ACTIF

ACTIF (EN €)	31.12.2025
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	
Immobilisations incorporelles	104 819
Immobilisations corporelles	0
Immobilisations financières	0
Participations	19 951 455
Autres immobilisations financières	0
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>19 951 455</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	
Clients et comptes rattachés	0
Créances diverses	350 200
Disponibilités	3 136 500
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>12 913 700</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	
Charges constatées d'avance (III)	0
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>32 969 974</b>

## BILAN PASSIF

PASSIF (EN €)	31.12.2025
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	
Capital	15 960 785
Prime d'émission	16 440 770
Réserves	0
Réserve légale	41 542
Report à nouveau	- 1 069 280
Résultat de l'exercice précédent en attente d'affectation	0
Résultat de l'exercice	1 380 874
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>32 754 692</b>
<b>DETTES</b>	
Dettes financières	0
Dettes d'exploitation	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	61 121
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	154 161
<b>TOTAL DETTES (II)</b>	<b>215 282</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	
Produits constatés d'avance (III)	0
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>32 969 974</b>

# COMPTE DE RESULTAT

ACTIF (EN €)	du 21.10.2024 au 31.12.2025
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	0
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	0
Autres achats et charges externes	122 200
Impôts, taxes et versements assimilés	0
Dotations aux amortissements et dépréciations	-
- Sur immobilisations : Dotations aux amortissements	22 840
- Dépréciations	0
Autres charges	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>- 145 040</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS (III)</b>	0
Revenus des tires de participation	1 473 800
Revenus des créances rattachées à des participations	0
Reprise provisions pour risques et charges financiers	0
<b>CHARGES FINANCIERES (IV)</b>	0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0
Intérêts et charges assimilées	100 660
<b>RESULTAT FINANCIER (III-IV)</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)</b>	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)</b>	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)</b>	<b>1 525 915</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 380 874</b>

Avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total bilan s'élève à 32 969 974 € et le bénéfice comptable est de 1 380 874 €.

L'exercice a une durée de 15 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025. Les notes et les tableaux présentés ci-dessus font partie intégrante des comptes annuels.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société a acquis 20 000 parts sociales de la SCI CP 3F INVEST, soit 53,33 % du capital social, pour un montant total de 20 000 000 €.



# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## Règles générales :

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2025 ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement n°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

## Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont évalués à leur coût d'acquisition. Conformément à la réglementation comptable, la société a opté pour le rattachement des frais d'établissement à l'actif du bilan. Un amortissement linéaire est comptabilisé de manière à permettre une déduction fiscale des frais d'établissement sur 5 ans.

## Titres de participation :

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

## Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Constitution :

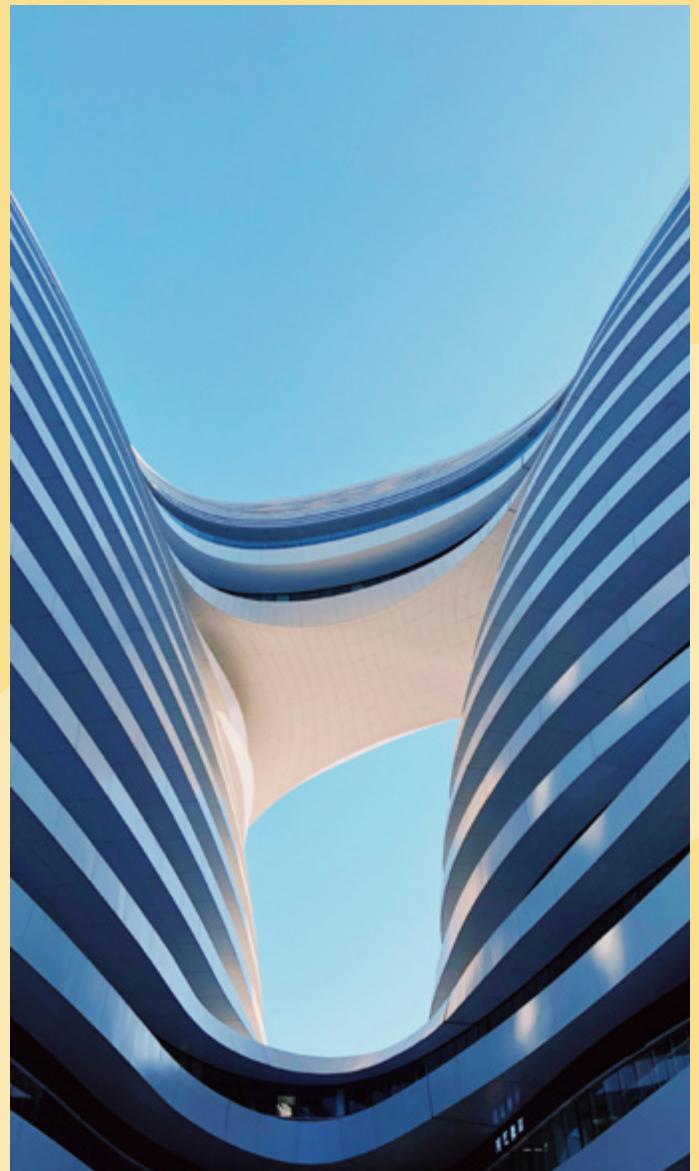
La société a été créée le 21 octobre 2024.

## Distributions :

Les associés ont décidé, en date du 29 décembre 2025, la distribution d'un acompte sur dividendes s'élevant à un montant total de 1 069 279,80 euros.

## Acquisitions :

La société a acquis 20 000 parts sociales de la SCI CP 3F INVEST, soit 53,33 % du capital social, pour un montant total de 20 000 000 euros.



## ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

EN (€)	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	En fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Aménagements des constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>336 602 512</b>	<b>20 000 000</b>	-	<b>20 000 000</b>
Participations et autres titres de participation	320 745 448	20 000 000	-	20 000 000
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>20 000 000</b>	<b>-</b>	<b>20 000 000</b>

## DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

EN (€)	Au début de l'exercice	Amortissements		Dépréciations		En fin de l'exercice
		Dotation	Reprise	Dotation	Reprise	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	48 545	-	-	-	48 545
Participations et autres titres de participation	-	48 545	-	-	-	48 545
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>48 545</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48 545</b>

## LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

EN (€)	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos
SCI CP 3F Invest	3 971 598
<b>TOTAL</b>	<b>3 971 598</b>

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital de la SC Générations Immo ISR, prime d'émission incluse, s'élève à 15 960 655,50 € (le capital social se compose de 319 213 titres de 50,00 € de valeur nominale).

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN (€)	Début de l'exercice	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Capital social	-	-	16 770 785	810 000	15 960 785
Prime d'émission	-	-	17 250 770	810 000	16 440 770
Autres réserves	-	-	41 542	-	41 542
Report à nouveau	-	-	-	1 069 280	(1 069 280)
Résultat de l'exercice	-	-	1 380 874	-	1 380 874
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 443 972</b>	<b>2 689 280</b>	<b>32 754 692</b>

## ÉTAT DES DETTES

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 215 282 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

EN (€)	Montant brut	Echéance à moins d'un an	Echéance à plus d'un an	Echéance à plus de 5 ans
Emprunt obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit dont :	-	-	-	-
À 1 an au maximum à l'origine	-	-	-	-
À plus de 1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunt et dettes financières divers	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 121	-	61 121	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	154 161	-	154 161	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>215 282</b>	<b>-</b>	<b>215 282</b>	<b>-</b>

## CHARGES À PAYER

EN (€)	Montant
Fournisseurs : factures non parvenues	54 311
Intérêts courus	-
Avoirs à établir	-
<b>TOTAL</b>	<b>54 311</b>

## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier correspond aux revenus versés par les filiales détenues et aux dotations et reprises de dépréciation des titres de participation.

## PARTIES LIÉES

Aucune transaction avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

## AUTRES INFORMATIONS

### Trésorerie :

Le montant total des disponibilités s'élève à 12 913 700 €.

### Charges et produits constatés d'avance :

Néant.

### Charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

### Amortissements des charges et autres charges à répartir sur plusieurs exercices :

Néant.

### Engagement hors-bilan :

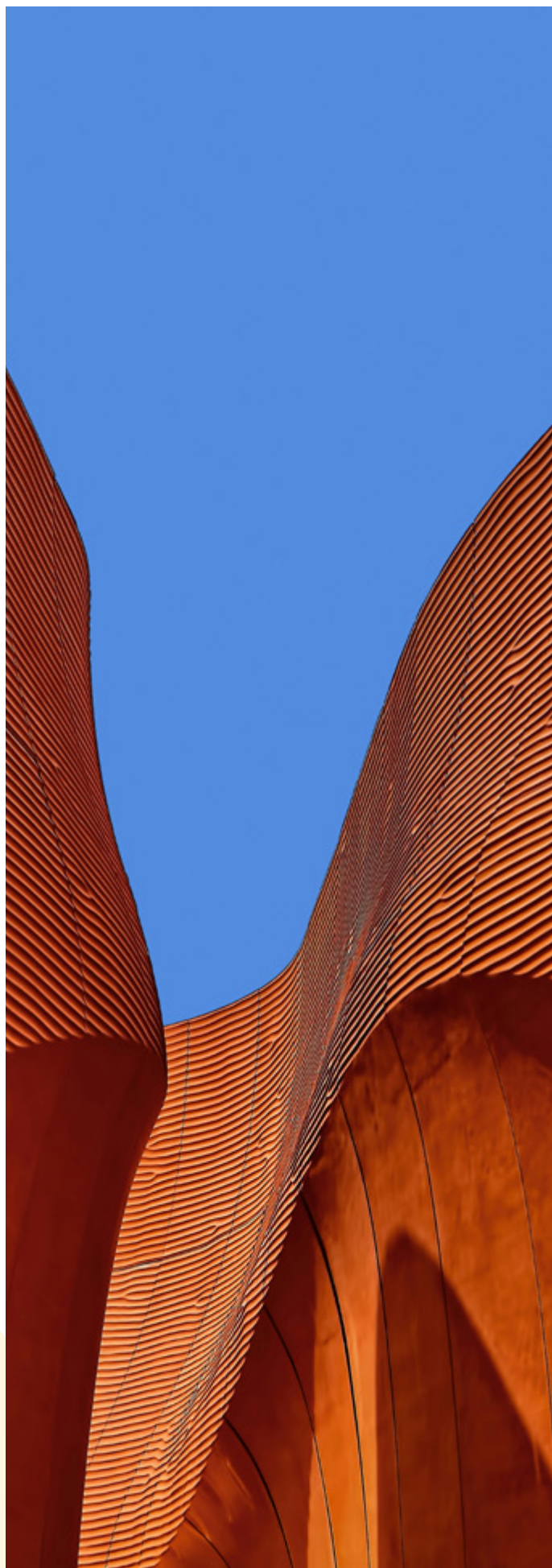
Néant.

### Honoraires du Commissaire aux Comptes :

Les honoraires du Commissaire aux Comptes comptabilisés en charges sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élèvent à 9 000,00 € HT.

### Imposition de la société :

La société est fiscalement transparente et n'a pas opté pour l'imposition à l'impôt sur les sociétés.



---

# Projet des résolutions

## ORDRE DU JOUR

### DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUIN 2026

---

#### A titre ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion du Gérant sur la situation et l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les comptes dudit exercice – Reddition des comptes,
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des termes desdits rapports et des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - quitus au Gérant,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce - Approbation des termes dudit rapport et des opérations qui y sont mentionnées,
- Constatation et arrêt du montant du capital social existant le jour de la clôture de l'exercice,
- Approbation de la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice,
- Nomination d'un Commissaire aux comptes titulaires,
- Mission complémentaire du Commissaire aux comptes de certification des comptes,
- Modification de l'article 7 (« Capital social initial ») des statuts de la Société,
- Modification de l'article 23 (« Affectation des résultats ») des statuts de la Société,
- Modification de l'article 7.6 (« Distributions de la Société ») du Document d'Information des Investisseurs,
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUIN 2026

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### **Approbation des comptes annuels et quitus**

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Gérant sur la situation et l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et sur les comptes dudit exercice et lecture du rapport général du Commissaire aux Comptes, sur les comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuvent les termes desdits rapports, ainsi que les comptes afférents audit exercice, lesdits comptes faisant ressortir un bénéfice de 1 380 874 euros.

Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Les Associés constatent que les comptes sociaux ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les Associés donnent au Gérant quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### **Affectation du résultat**

Les Associés approuvent la proposition du Gérant et décident d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 1 380 874.23 euros comme suit :

#### **Origine :**

- Résultat : 1 380 874,23 euros
- Report à nouveau : -1 069 279,80 euros

#### **Affectation :**

- Distribution de résultat : 1 380 874.23 euros

Les Associés prennent acte qu'une somme de 1 069 279,80 euros a déjà été versée aux associés à titre d'acomptes sur résultat, en vertu de la décision collective des associés en date du 17 décembre 2025.

En conséquence, le solde de la distribution, soit la somme de 311 594,20 euros, sera versé aux associés selon les modalités arrêtées par la gérance.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les Associés prennent acte qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### **Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de Commerce**

Les Associés, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes de la Société sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce, approuvent les termes dudit rapport constatant l'absence de telles conventions.

## QUATRIÈME DÉCISION

### **Constatation et arrêt du montant du capital social**

En application de l'article 8.2 des statuts de la Société, les Associés constatent et arrêtent le montant du capital social de la Société existant au 31 décembre 2025 tel qu'il ressort

des comptes annuels de l'exercice clos, soit 15 960 785 €.

## CINQUIÈME DÉCISION

### Approbation de la valeur liquidative

Les Associés approuvent la valeur liquidative de la Société à la clôture du dernier exercice telle qu'elle figure dans le rapport de gestion de la gérance, à savoir :

Valeur liquidative au 25/12/2025 - Parts A	107,31 €
Valeur liquidative au 25/12/2025 - Parts B	106,47 €
Valeur liquidative au 25/12/2025 - Parts C	106,16 €

## SIXIÈME DÉCISION

### Les Associés décident à l'unanimité de nommer :

La société FORVIS MAZARS, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 8 320 000 euros, dont le siège social est situé 45 rue Kléber – 92300 Levallois-Perret, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six exercices, qui prendra fin à l'issue de la décision de l'Assemblée Générale de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

La société FORVIS MAZARS a fait savoir, à l'avance, qu'elle acceptait le mandat qui venait à lui être confié et a déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

## SEPTIÈME DÉCISION

Les Associés décident à l'unanimité de confier au commissaire aux comptes titulaire nouvellement nommé, une mission complémentaire consistant à certifier les comptes de l'exercice précédent clos le 31 décembre 2025, confor-

mément à l'article L. 821-53 du code de commerce.

## HUITIÈME DÉCISION

### Modification de l'article 7 (« Capital social initial ») des statuts de la Société

Les Associés décident de modifier l'article 7 des statuts de la Société comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE 7 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE 7 DES STATUTS APRÈS MODIFICATION						
<p><b>7. CAPITAL SOCIAL INITIAL</b></p> <p>Le capital social initial est fixé à la somme de douze millions cinq mille (12 005 000) euros, divisé en cent (100) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, cent (100) parts de catégorie « Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune et deux cent trente neuf mille neuf cent (239 900) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.</p> <p>Outre la valeur nominale, les associés ont versé une prime d'émission de cinquante (50) euros par part.</p> <p>Le montant total versé par les associés s'élève ainsi à vingt-quatre-millions dix mille (24 010 000) euros.</p> <p>La Société est composée de trois catégories de parts : CARAC Générations Immo ISR, Générations Immo ISR et CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres.</p> <p>Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion différents et avoir des valeurs nominales puis liquidatives différentes.</p> <p>Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.</p> <p>L'ensemble des parts sont décimalisées au 10.000.000ième de parts.</p>	<p><b>7. CAPITAL SOCIAL INITIAL</b></p> <p>Le capital social initial est fixé à la somme de douze millions cinq mille (12 005 000) euros, divisé en cent (100) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, cent (100) parts de catégorie « Générations Immo ISR » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune et deux cent trente neuf mille neuf cent (239 900) parts de catégorie « CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres » de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.</p> <p>Outre la valeur nominale, les associés ont versé une prime d'émission de cinquante (50) euros par part.</p> <p>Le montant total versé par les associés s'élève ainsi à vingt-quatre-millions dix mille (24 010 000) euros.</p> <p>La Société est composée de trois catégories de parts : CARAC Générations Immo ISR, Générations Immo ISR et CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres.</p> <p>Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion différents et, avoir des valeurs nominales puis liquidatives différentes, ou bénéficier de régimes différents de distribution des revenus (distributions ou capitalisation).</p> <p>Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.</p> <p>L'ensemble des parts sont décimalisées au 10.000.000ième de parts.</p> <p>Le capital social est fixé à la somme de quinze millions neuf cent soixante mille sept cent quatre-vingt-cinq (15 960 785) euros.</p> <p>Il est divisé en 319 213 parts qui sont réparties de la manière suivante :</p>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ASSOCIÉ (Dénomination sociale, adresse)</th> <th>NOMBRE DE PARTS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC 159 avenue Achille Perret - 92577 Neuilly-sur-Seine</td> <td>318 740</td> </tr> <tr> <td>SELENCIA 7 allée de l'arche 92400 Courbevoie</td> <td>473</td> </tr> </tbody> </table>	ASSOCIÉ (Dénomination sociale, adresse)	NOMBRE DE PARTS	MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC 159 avenue Achille Perret - 92577 Neuilly-sur-Seine	318 740	SELENCIA 7 allée de l'arche 92400 Courbevoie	473
ASSOCIÉ (Dénomination sociale, adresse)	NOMBRE DE PARTS						
MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC 159 avenue Achille Perret - 92577 Neuilly-sur-Seine	318 740						
SELENCIA 7 allée de l'arche 92400 Courbevoie	473						

En conséquence de ce qui précède, les Associés donnent tout pouvoir au gérant afin d'apporter les modifications rendues nécessaires dans les statuts de la Société.

## NEUVIÈME DÉCISION

### Modification de l'article 23 (« Affectation des résultats ») des statuts de la Société

Les Associés décident de modifier l'article 23 des statuts de la Société comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE 23 DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE 23 DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p><b>23. AFFECTATION DES RESULTATS</b></p> <p>Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.</p> <p>Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social.</p> <p>La valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.</p> <p>À cet égard, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation, par élévation de la valeur nominale des parts sociales souscrites, de l'augmentation du capital social résultant de l'incorporation au capital du bénéfice constaté chaque année à la clôture de l'exercice social.</p> <p>Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées, par décision de la gérance, sur le capital social au moyen d'une réduction de capital par diminution de la valeur nominale des parts souscrites, ou sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.</p>	<p><b>23. AFFECTATION DES RESULTATS</b></p> <p>Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.</p> <p>Dans le cadre de l'approbation des comptes annuels, le bénéfice de l'exercice, le cas échéant augmenté du report à nouveau bénéficiaire ou diminué des pertes antérieures, est, par décision de la gérance, directement incorporé au capital social, inscrit en compte report à nouveau ou tout autre compte de réserve libre, en ce compris le compte de prime d'émission et le(s) compte(s) de réserve(s) propre(s) à chaque catégorie de parts de capitalisation, ou distribué en tout ou partie, dans le respect des droits financiers de chaque catégorie de parts.</p> <p>En cas d'incorporation du bénéfice au capital social, la valeur nominale de la part, après cette incorporation, est arrondie à 3 décimales et l'écart résultant de cet arrondi est affecté au report à nouveau.</p> <p>À cet égard, la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à la réalisation, par élévation de la valeur nominale des parts sociales souscrites, de l'augmentation du capital social résultant de l'incorporation au capital du bénéfice constaté chaque année à la clôture de l'exercice social.</p> <p>Les sommes dont la distribution est décidée par la gérance sont réparties entre tous les associés détenant la même catégorie de parts concernée, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. La mise en paiement est effectuée dans un délai maximum de six (6) mois suivant la clôture de l'exercice social. La gérance peut également décider de la mise en distribution d'acomptes sur distribution en cours d'exercice.</p> <p>Les pertes, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées, par décision de la gérance, sur le capital social au moyen d'une réduction de capital par diminution de la valeur nominale des parts souscrites, ou sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.</p>

En conséquence de ce qui précède, les Associés donnent tout pouvoir au gérant afin d'apporter les modifications rendues nécessaires dans les statuts de la Société.

## DIXIÈME DÉCISION

### Modification de l'article 7.6 (« Distributions de la Société ») du Document d'Information des Investisseurs

Les Associés, connaissance prise des modifications proposées par la gérance dans le Document d'Information des Investisseurs, décident de modifier l'article 7.6 du Document d'Information des Investisseurs comme suit :

RÉDACTION DE L'ARTICLE 7.6 DU DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE L'ARTICLE 7.6 DU DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS APRÈS MODIFICATION
<p><b>7.6 DISTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ</b></p> <p>Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.</p>	<p><b>7.6 DISTRIBUTIONS DE LA SOCIÉTÉ</b></p> <p>Le compte de résultat, qui récapitule les produits et charges de l'exercice, fait apparaître, par différence après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.</p> <p>Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.</p> <p>En ce qui concerne les parts de capitalisation (Parts CARAC Générations Immo ISR et Générations Immo ISR notamment), la Société n'effectuera pas de distributions et affectera la quote-part du résultat revenant à ces Parts à un compte de réserve propre à la catégorie de Parts de capitalisation concernée, dans les conditions prévues à l'article 23 des Statuts.</p> <p>En ce qui concerne les parts de distribution (les Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres), la Société effectuera, sous réserve de la réalisation d'un bénéfice distribuable, des distributions annuelles et, le cas échéant, pourra verser des acomptes en cours d'exercice, dans les conditions prévues à l'article 23 des Statuts. Les distributions annuelles sont effectuées dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.</p>

En conséquence de ce qui précède, les Associés donnent tout pouvoir au gérant afin d'apporter les modifications rendues nécessaires dans le Document d'Information des Investisseurs de la Société.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoir pour les formalités

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet de procéder aux formalités légales et notamment au dépôt au greffe des statuts suite à leur refonte.

# 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.

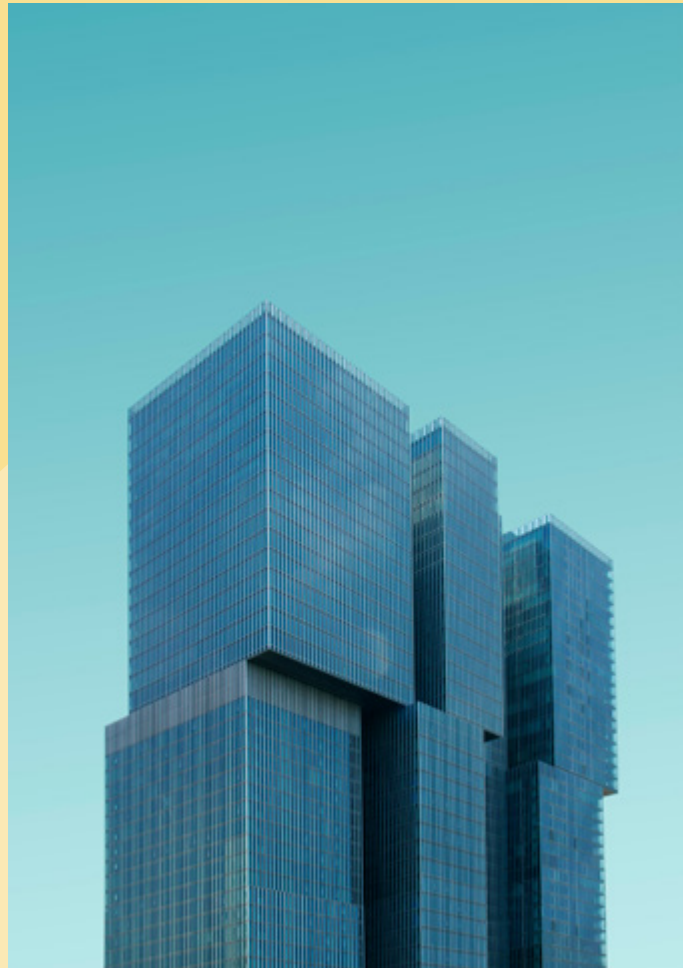
L'action du groupe s'inscrit dans le cadre de sa raison d'être : « Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire dans la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables, au service notamment 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 SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

En 2025, la SC Générations Immo ISR a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale de l'actif et le dialogue avec les parties prenantes.

### Environnement :

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur le portefeuille :

- Audit de résilience climatique, visant à évaluer la capacité d'adaptation de l'actif 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, ayant 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.

De plus, une cuve de récupération des eaux pluviales a été installée sur site.

### 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 d'un comité vert en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
  - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
  - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation de l'actif.
- Obtention de la labellisation Clef Verte.

## STRATÉGIE ISR & ESG DE LA SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

La SC Générations Immo ISR est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui se traduit par deux éléments :

- La labellisation ISR du fonds en décembre 2024 ;
- La classification du fond comme article 8 au sens de la réglementation SFDR avec minimum de durabilité sociale de 50%.

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 cri-

tères 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.

Des informations complémentaires sur la stratégie ISR et l'approche SFDR du fonds sont présentées dans les sections dédiées du présent rapport annuel.

## PÉRIMÈTRE D'ÉVALUATION ESG DU FONDS

Au titre du périmètre couvert par le Label ISR, l'intégralité de la poche immobilière de la SC Générations Immo ISR est évaluée, le fonds étant composé d'un actif immobilier unique.

En ce qui concerne le périmètre SFDR (fonds Article 8), le taux d'analyse s'élève à 75,81 % correspondant à l'actif immobilier. Le reste, soit 24,19 %, correspondant aux créances et liquidités (voir Annexe périodique pour plus de détails).



# STRATÉGIE SFDR DE LA SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

## Caractéristiques E&S et Durabilité :

La SC Générations Immo ISR est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR, poursuivant un objectif minimum de 50% de durabilité sociale tout en contribuant aux caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Contribuer au « bien-vivre » des usagers qu'il s'agisse des clients ou des collaborateurs, des opérateurs ou des locataires des biens, notamment à la qualité de vie, au confort des espaces, à la santé et à la création des liens sociaux.
- Contribuer à l'amélioration des caractéristiques environnementales du patrimoine, notamment par la mise en place d'outils de suivi des consommations de l'ensemble des fluides, ainsi que par la valorisation de la qualité environnementale des sites.

## Durabilité sociale au sens du règlement SFDR :

La SC Générations Immo s'engage dans le cadre du Règlement SFDR à ce qu'au moins 50% de son actif contribue substantiellement à l'objectif social « Favoriser la cohésion et l'intégration sociale ». Conformément au règlement SFDR, un investissement est considéré comme durable lorsqu'il contribue à un objectif environnemental et/ou social, ne cause pas de préjudice significatif à ces objectifs (principe de Do No Significant Harm, évalué notamment à travers les Principales Incidences Négatives - PAI), et est réalisé dans des entités appliquant des pratiques de bonne gouvernance.

Pour la SC Générations Immo ISR, la qualification d'un actif comme « investissement durable » repose principalement

sur sa contribution positive à un objectif social, en particulier favoriser la cohésion sociale et l'intégration sociale, notamment à travers l'offre servicielle, le confort des espaces intérieurs et l'accès aux espaces verts.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la durabilité sur le volet social sont fondés sur les critères suivants :

- Accès à des services du quotidien ;
- Confort des espaces intérieurs (thermiques, acoustiques, aménagements...) ;
- Accès à des espaces verts.

Cette contribution est appréciée conjointement au respect du principe de limitation des incidences négatives (PAI), évalué au travers de plusieurs indicateurs, parmi lesquels :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Émissions de gaz à effet de serre ;
- Intensité énergétique

Enfin, la qualification « durable » repose également sur le respect de garanties minimales, comprenant notamment l'existence d'une politique RSE et l'intégration de clauses ESG dans les relations contractuelles avec les parties prenantes.

Au 31.12.2025 le pourcentage de durabilité sociale s'élève à 90,12 % (cf. Tableau (1) - actifs immobiliers).

**Tableau (1) : Durabilité Sociale**

Actifs	Valeurs expertise au 31.12.2025 (€)	Typologie	Favoriser la cohésion et l'intégration sociale (Contribution Positive)	DPE	Exposition a des combustibles fossiles	Emissions de GES	Intensité énergétique
Center Parc Trois Forêts	54 750 000	Village Vacances	OUI Offre servicielle sur site, confort des espaces intérieurs et accès à des espaces verts	B	Non	0,451 tEqCO <sup>2</sup>	0,000449 kgCO <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Durabilité (% du fond)</b>				<b>90,12 % Durables</b>			

## STRATÉGIE ISR, CYCLE DE LABELLISATION ISR 2024 - 2027

La SC Générations Immo ISR a vocation à investir dans des typologies d'actifs à forte valeur sociale : le tourisme, la santé, l'éducation et l'ESS (Economie Sociale et Solidaire). L'évaluation de la performance ISR met donc l'accent sur le pilier Social, avec l'objectif de démontrer l'impact territorial des actifs sur leur lieu d'implantation.

Cette vocation sociale intrinsèque s'accompagne d'une volonté de minimiser l'impact environnemental des bâtiments.

Les objectifs et sous-objectifs pour chaque pilier sont les suivants :

### Objectif Environnemental :

- De maîtriser les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- De réduire et maîtriser l'utilisation de la ressource en eau ;
- De maîtriser la gestion de déchets ;
- De favoriser la préservation de la biodiversité.

### Objectif Social :

- De valoriser la diversité des services disponibles sur site et/ou à proximité ;
- De valoriser la proximité aux espaces verts ;

## PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

Une grille d'évaluation ISR a été construite par les équipes d'Atream, accompagnées par un cabinet de conseil en finance durable. Cette grille se décline selon quatre typologies d'actifs : Living, Santé, Formation, Social, avec respectivement 41, 34, 44 et 38 critères quantifiables et/ou observables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Cette grille a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SC Générations Immo ISR.

Le fonds poursuit une stratégie de type Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société doit satisfaire l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

- De promouvoir les partenariats avec les entreprises, associations et commerces locaux ;
- D'améliorer le confort des bâtiments selon leurs usages pour les occupants ;
- De contribuer à l'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- De promouvoir et valoriser les solutions de mobilités ;
- D'améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap.

### Objectif de Gouvernance :

- D'engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- D'analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- D'impliquer les locataires et exploitants dans la démarche par le biais d'un Comité Vert ;
- De sensibiliser les usagers aux enjeux ESG ;
- De promouvoir les certifications ou labels des bâtiments.

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou faire en sorte que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

La note seuil du fonds a été établie à **57/100**.





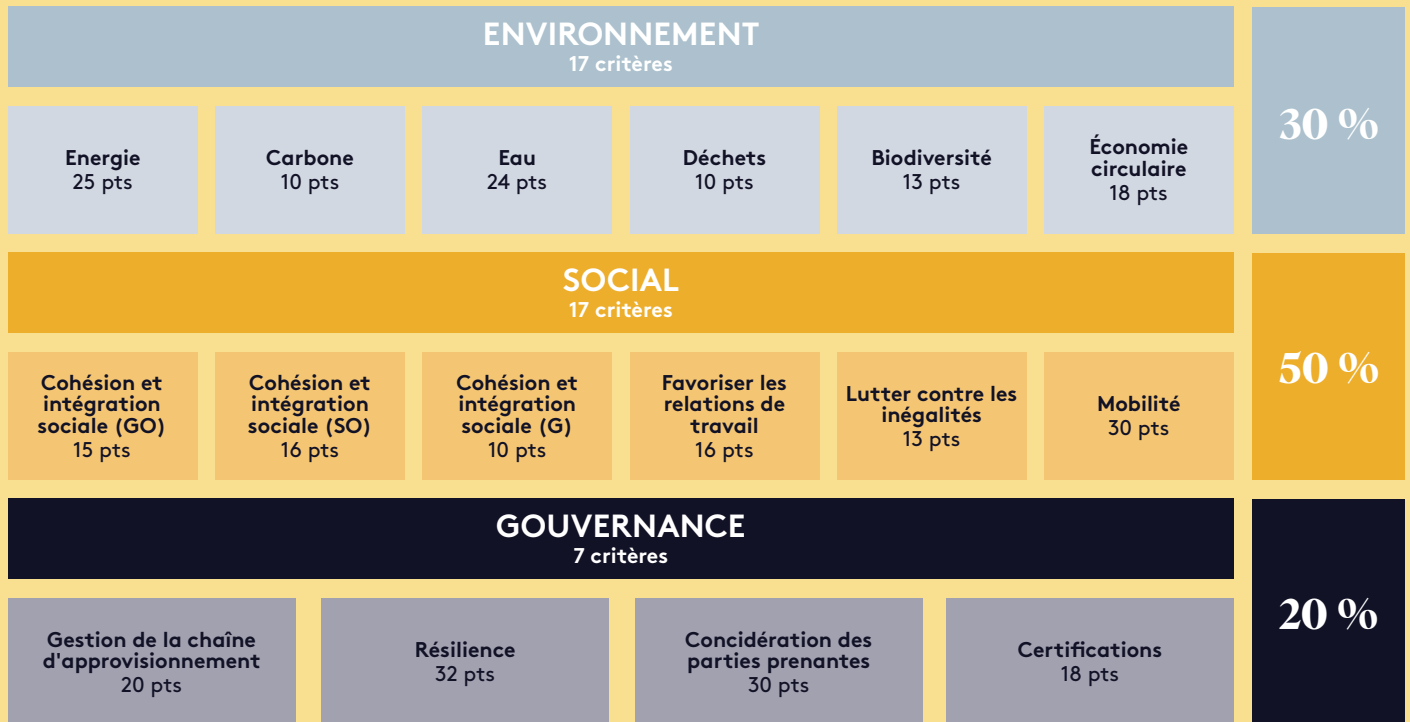
Chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications / référentiels sectoriels ou de benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'Agence de la transition écologique (ADEME) ou des bureaux d'études tels que Carbon4 ;

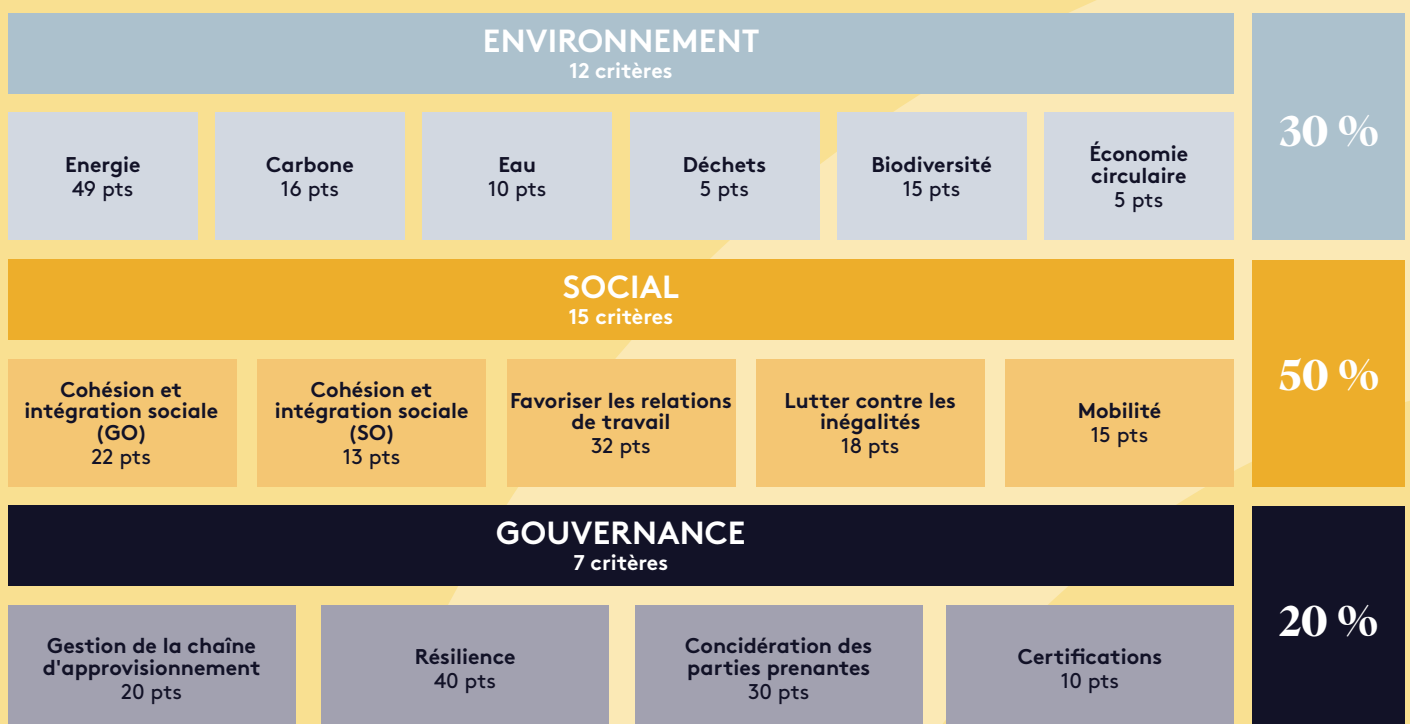
- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;
- Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.

Les grilles ISR de la SC Générations Immo ISR, réparties sur les trois piliers E, S et G, couvrent les thématiques ci-dessous :

## Grille Living :



## Grille Santé :



## Grille Formation :

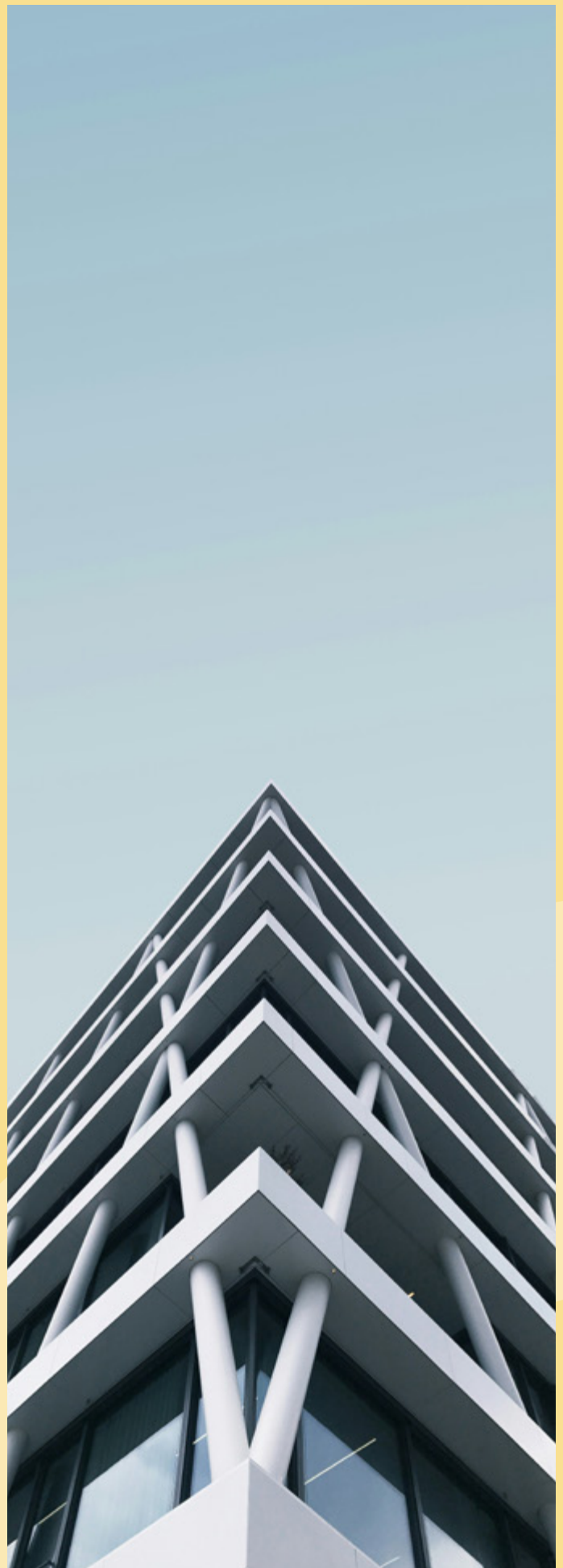
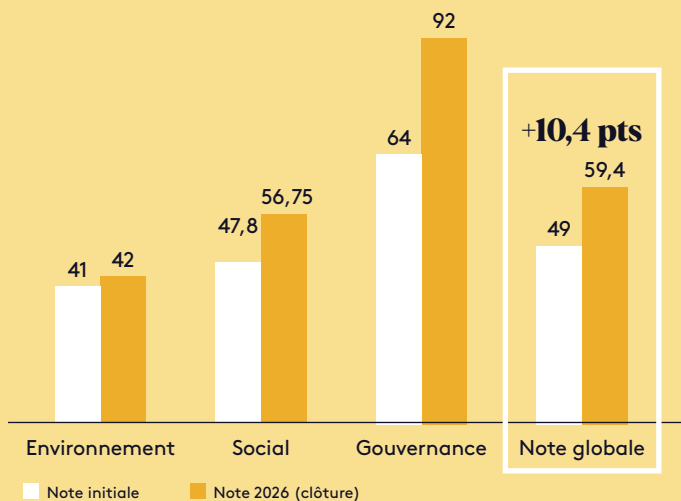
ENVIRONNEMENT 16 critères						30 %
Energie 40 pts	Carbone 16 pts	Eau 10 pts	Déchets 8 pts	Biodiversité 13 pts	Économie circulaire 13 pts	
SOCIAL 21 critères						50 %
Cohésion et intégration sociale (GO) 33 pts	Cohésion et intégration sociale (SO) 20 pts	Cohésion et intégration sociale (G) 10 pts	Favoriser les relations de travail 9 pts	Lutter contre les inégalités 12 pts	Mobilité 16 pts	
GOUVERNANCE 7 critères				20 %		
Gestion de la chaîne d'approvisionnement 20 pts	Résilience 30 pts	Concideration des parties prenantes 35 pts	Certifications 15 pts			

## Grille Social :

ENVIRONNEMENT 13 critères						30 %
Energie 44 pts	Carbone 16 pts	Eau 12 pts	Déchets 10 pts	Biodiversité 13 pts	Économie circulaire 5 pts	
SOCIAL 18 critères						50 %
Cohésion et intégration sociale (GO) 28 pts	Cohésion et intégration sociale (SO) 20 pts	Favoriser les relations de travail 12 pts	Lutter contre les inégalités 20 pts	Mobilité 20 pts		
GOUVERNANCE 7 critères				20 %		
Gestion de la chaîne d'approvisionnement 20 pts	Résilience 45 pts	Concideration des parties prenantes 25 pts	Certifications 10 pts			

La notation ESG de l'actif immobilier détenu par la SC Générations Immo ISR 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 à l'actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2023, toujours dans une logique d'amélioration continue.

A partir de la méthodologie ISR, la notation ISR 2026 (sur les données 2025) la SC Générations Immo ISR est de **59,4/100**, détaillée ci-après :



# SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

	INDICATEURS	DONNÉES 2025	DONNÉES 2024	COMPARABLES
01.	Consommation énergétique surfacique annuelle (kwhEP/m <sup>2</sup> .an)	449 kWhEF/m <sup>2</sup> /an (100 % de données réelles)	194,8 kWhEF/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup> (33,4 % de données réelles)	Moyenne Deepki 2025 Hôtellerie Europe : 214 kWhEF/m <sup>2</sup> /an
02.	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique	45,1 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> (100 % de données réelles)	16,7kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> (33,4 % de données réelles)	Moyenne Deepki 2025 Hôtellerie Europe : 43,4 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
03.	Calcul du CBS	100 % (0,57)	0 % Non calculé	Moyenne à l'échelle de 46 actifs hôteliers sous gestion : 29 %
04.	Services disponibles à moins de 15 minutes	0	0	Moyenne à l'échelle de 24 actifs hôteliers sous gestion : 4,09
05.	Services disponibles sur site	7 services	>5 services (Note maximale)	Moyenne à l'échelle de 35 actifs hôteliers sous gestion : 6,97
06.	Accès à des espaces verts (Indicateur de surperformance)	100 % (Espaces verts sur site)	100 % (Espaces verts sur site)	Moyenne à l'échelle de 32 actifs hôteliers sous gestion : 61 %
07.	Signature de clauses ESG (Indicateur de surperformance)	100 % (Locataire + PM Atream)	100 % (Reprise du bail MACSF comprenant une clause environnementale)	Moyenne à l'échelle de 23 actifs hôteliers sous gestion : 59 %
08.	Cartographie des risques environnementaux de l'actif	100 % (Risques identifiés : sécheresses, chaleur, feux de forêt, froid et précipitations)	100 % (Risques identifiés : sécheresses et chaleur)	Moyenne à l'échelle de 47 actifs hôteliers sous gestion : 70 %

(1) Les données 2024 (estimations) ont été corrigées depuis le dernier rapport annuel à la suite d'un travail de fiabilisation et de collecte des données réelles avec les locataires.

### **Focus consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWhEF/m<sup>2</sup>/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 calcul du CBS (3) :**

- Le Center Parcs Trois Forêts a fait l'objet d'un calcul de coefficient de biotope par surface. Le résultat est de 0,57, notamment en raison de la localisation de l'actif, situé en zone rurale, hautement végétalisée.

### **Focus services à proximité – 15 minutes (4) :**

- En raison de sa localisation, l'hôtel ne dispose d'aucun service à moins de 15 minutes à pied.

### **Focus services disponibles au sein du bâtiments (5) :**

- Le Center Parcs offre de nombreux services pour les occupants (restaurants, acquamundo, SPA, bowling, supérette, ferme, tyrolienne) avec 7 services au sein du bâtiment, correspondant à la moyenne observée sur le périmètre hôtelier en interne.

### **Focus accès à des espaces verts (6) :**

- Le site offre un accès à des espaces verts de qualité à ses occupants, étant localisé au sein d'une forêt.
- Indicateur de surperformance : Le fonds, composé du seul actif Center Parcs Les Trois Forêts, affiche un taux de 100 % d'accès à des espaces verts dans un périmètre de 15 minutes, un niveau aligné avec la moyenne observée sur le périmètre hôtelier interne d'Atream. Par ailleurs, l'actif bénéficie d'espaces verts directement intégrés au site, une caractéristique observée sur 61 % du benchmark interne constitué de 32 actifs hôteliers. À ce titre, le fonds présente une surperformance sur cet indicateur.

### **Focus signature de clauses ESG (7) :**

- Au 31.12.2025, 100% des parties prenantes, locataires et property managers sont engagées dans la démarche ESG via des clauses, annexes environnementales ou la signature de la charte ESG d'Atream.
- Indicateur de surperformance : Le fonds atteint un taux de 100 % de baux intégrant des clauses ESG, contre 59 % en moyenne sur le benchmark hôtelier interne d'Atream. Le fonds présente ainsi une surperformance sur cet indicateur, reflétant un niveau élevé d'intégration des enjeux ESG au sein des relations contractuelles.

### **Focus cartographie des risques environnementaux de l'actif (8) :**

- L'actif de Center Parcs Trois Forêts a 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 de l'actif, selon un scénario Business As Usual RCP8.5 à horizon 2050, ainsi que d'un audit d'adaptation réalisé par un cabinet de conseil spécialisé en ESG. Ces analyses ont permis d'identifier les risques de sécheresse et de chaleurs.

### **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.

## ENGAGEMENT : INDICATEURS À SUIVRE PAR TYPOLOGIE DE PARTIE PRENANTE

Atream se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence et souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble des actifs gérés, tout en assurant une bonne gouvernance des véhicules d'investissement sous gestion.

Pour ce faire, ATREAM s'engage à mettre en œuvre une démarche d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion.

Les moyens humains dédiés à la politique ESG sont les suivants :

- ⤵ Les autres analystes ESG qui procèdent au contrôle de niveau 1 du fonds ;
- ⤵ L'équipe de gestion des risques et la conformité, qui veille à l'application des procédures de la démarche ESG via des contrôles réalisés à minima annuellement ;
- ⤵ Les membres du Comité ISR afin d'identifier les actions d'atténuation des risques extra-financiers pour les fonds labellisés ISR, de mettre à jour les indicateurs de performance extra-financière des fonds concernés et de revoir les grandes orientations à donner sur la politique ESG ;
- ⤵ La Directrice ESG, sensibilisée et formée aux enjeux ESG et qui supervise la démarche d'investissement responsable, tout en assurant sa pérennité et son adéquation avec l'évolution du marché ;
- ⤵ Les collaborateurs d'Atream, sensibilisés et formés aux enjeux de l'ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion ;
- ⤵ L'analyste ESG, qui œuvre au déploiement de la stratégie ESG et à son application à l'échelle de la Société de Gestion ;
- ⤵ L'accompagnement d'un prestataire externe sur les thématiques ISR et le processus d'évaluation des actifs.

### Les indicateurs suivants témoignent de l'engagement des parties prenantes :

PARTIES PRENANTES	INDICATEUR DE SUIVI	VALEUR 2025	VALEUR 2024
<b>Locataire</b>	Part des baux faisant l'objet d'une clause ESG	100 %	100 %
	Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une clause ESG	N/A	N/A
	Part des locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques	0 %	0 %
<b>Property managers</b>	Part d'actifs dont le property management a signé une clause ESG	100 %	100 %
<b>Collaborateurs</b>	Part des collaborateurs ayant suivi une formation sur les enjeux ESG dans l'année	94 %	95 %*
	Part des collaborateurs investis dans les processus de labellisation ISR	56 %	44 %
<b>Investisseurs</b>	Communication des documents ISR annuellement	Oui	Oui
	Communication des engagements ESG dans la documentation précontractuelle	Oui	Oui

\*La valeur 2024 de l'indicateur a été corrigée à la suite d'une erreur de périmètre dans le rapport précédent.

## FOCUS ACTIFS DE LA SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

### CENTER PARCS TROIS FORÊTS

Notation ISR 2026 : **59,4/100**  
(+10,4 pts vs. 2025)

Localisation : **Hattigny,  
France**

#### Bonnes pratiques

- Tenue d'un Comité Vert
- Souscription d'un contrat d'électricité verte
- Nombreux flux de déchets et sensibilisation au tri
- Réalisation d'un audit d'adaptation
- Nombreuses certifications  
(Label Clef Verte, ISO 14001, ISO 50001)
- Nombreux services à destination des occupants
- Fidélisation des collaborateurs et faible turnover
- Partenariats avec des commerces locaux

#### Exemples d'actions envisagées au cours du cycle ISR

- Mise en place d'une procédure de gestion des risques climatiques avec consignes, rôles et responsabilités, plan d'évacuation en cas de risques avéré.
- Mesures pour le maintien des bonnes pratiques en place et accompagnement des parties prenantes (comité vert, partage d'un guide de bonnes pratiques...)



# Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 : caractéristiques environnementales et/ ou sociales

## 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 : SC GÉNÉRATIONS IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 503 740 433 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 minimale de 30 % 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

Ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables 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 SC Générations Immo ISR a activement contribué à la poursuite de son objectif d'investissement durable à caractère social de « Favoriser la cohésion et l'intégration sociale » tout en contribuant aux caractéristiques environnementales et sociales du fonds suivantes :

- Contribué au « bien-vivre » des usagers qu'il s'agisse des clients ou des collaborateurs, des opérateurs ou des locataires des biens, notamment à la qualité de vie, au confort des espaces, à la santé et à la création des liens sociaux.



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

- Contribué à l'amélioration des caractéristiques environnementales du patrimoine, notamment par la mise en place d'outils de suivi des consommations de l'ensemble des fluides, ainsi que par la valorisation de la qualité environnementale des sites.
- Contribué à l'amélioration des caractéristiques environnementales du patrimoine, notamment par la mise en place d'outils de suivi des consommations de l'ensemble des fluides, ainsi que par la valorisation de la qualité environnementale des sites.

### **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

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

#### **Environnement :**

- Consommation énergétique (kwhEF/m<sup>2</sup>) : 449 kwhEF/m<sup>2</sup> (données réelles)
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) : 45,1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (données réelles)
- Calcul du CBS : 100 % - 0,57

#### **Social :**

- Services disponibles à moins de 15 minutes : 0
- Services disponibles sur site : 7 services
- Accès à des espaces verts : 100 % - espace vert sur site

#### **Gouvernance :**

- Signature de clauses ESG : 100 %
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : 100 % - risques identifiés : sécheresse, chaleur, feux de forêt, froid et précipitations).

### **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

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

#### **Environnement :**

- Consommation énergétique (kwhEF/m<sup>2</sup>) : -14 kwhEF/m<sup>2</sup> (données réelles) ;
- Emissions de GES liées aux consommations énergétiques (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) : -9,4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (données réelles) ;
- Calcul du CBS : Non calculé en 2024 ;

#### **Social :**

- Services disponibles à moins de 15 minutes : idem ;
- Services disponibles sur site : idem ;
- Accès à des espaces verts : idem ;

#### **Gouvernance :**

- Signature de clauses ESG : idem ;
- Cartographie des risques environnementaux de l'actif : idem.

**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.

### **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 ?**

La SC Générations Immo ISR a contribué activement à la poursuite d'un objectif d'investissement durable à caractère social, contribuant substantiellement au critère « Favoriser la cohésion et l'intégration sociale », notamment à travers les éléments suivants :

- Les partenariats avec les acteurs locaux (critère principal applicable à la typologie Hôtellerie/Living) : nombreux fournisseurs locaux, marché de producteurs
- L'accès à des services du quotidien : + 5 services disponibles sur site ;
- Le confort des espaces intérieurs (thermiques, acoustiques, aménagements...) : plusieurs dispositifs (qualité digitale, moquette, éléments de design rappelant la nature, etc.)
- L'accès à des espaces verts : espaces verts sur site

Le fonds présente donc un taux de durabilité de 90,12 %, reposant sur la durabilité de son unique actif, le Center Parcs Les Trois Forêts.

### **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés 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 ? L'actif unique du fond prend en compte les principales incidences négatives applicables aux activités immobilières :

- Exposition aux combustibles fossiles : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C) : 0%, les cottages ont en majorité des DPE B et certains des DPE C ;
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre : 0,0451 tEqCO2 estimées ;
- Intensité énergétique : 0,000449 GWh/m2.an

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 :

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la SC, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des 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, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

**La taxinomie 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 SC prend en considération les principales incidences négatives (PAI : Principle Adverse Impact) suivantes :

- Exposition aux combustibles fossiles : 0 %
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C) : 0 %, les cottages ont en majorité des DPE B et certains des DPE C ;
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre : 0,0451 tEqCO<sub>2</sub> estimées ;
- Intensité énergétique : 0,000449 GWh/m<sup>2</sup>.an .



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La SC n'a pas réalisé d'investissements en 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
-	-	-	-

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



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

N/A

### Quelle était l'allocation des actifs ?

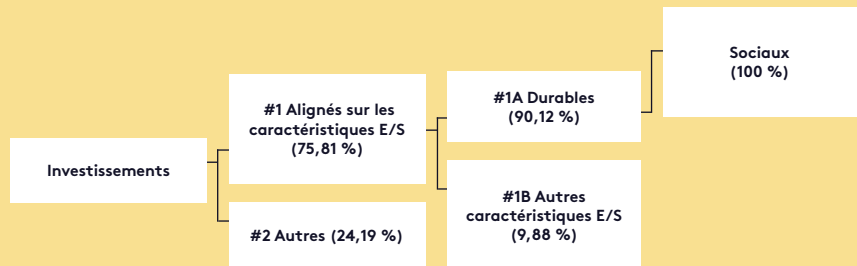
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 ?

N/A



## 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 ? <sup>(1)</sup>**

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

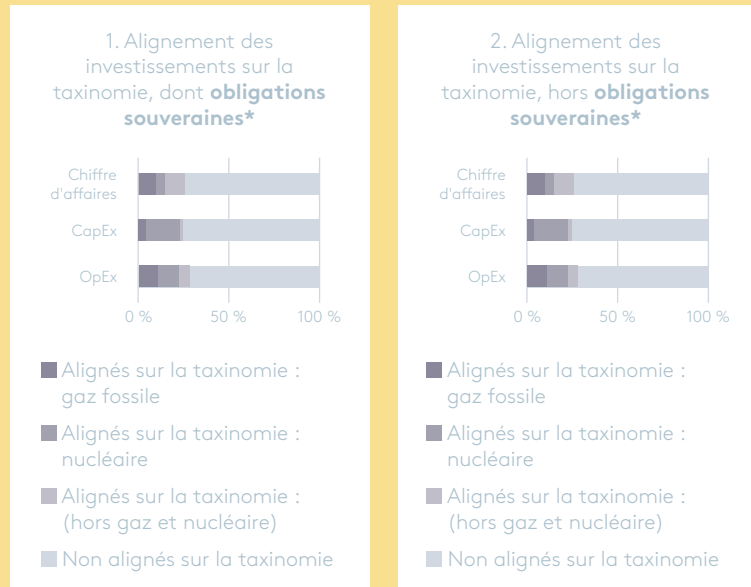
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- 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 d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

N/A

### Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de 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 dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement.



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

En 2025, la SC Générations Immo ISR a poursuivi le déploiement de sa stratégie ESG à travers plusieurs initiatives visant à renforcer la résilience environnementale de l'actif et le dialogue avec les parties prenantes.

#### Environnement

Avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé en ESG, plusieurs analyses ont été menées sur le portefeuille :

- Audit de résilience climatique, visant à évaluer la capacité d'adaptation de l'actif 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, ayant 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.

De plus, une cuve de récupération des eaux pluviales a été installée sur site.





### 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 d'un comité vert en réunissant locataires et gestionnaires techniques afin de :
  - Favoriser le dialogue autour des enjeux ESG ;
  - Partager les bonnes pratiques opérationnelles liées à l'exploitation de l'actif.
- Obtention de la labellisation Clef Verte.



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

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

↳ *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.



**SC Carac  
Perspectives Immo ISR**

## CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Société Civile à capital variable  
Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
814 068 755 RCS PARIS

## VOS CONTACTS :

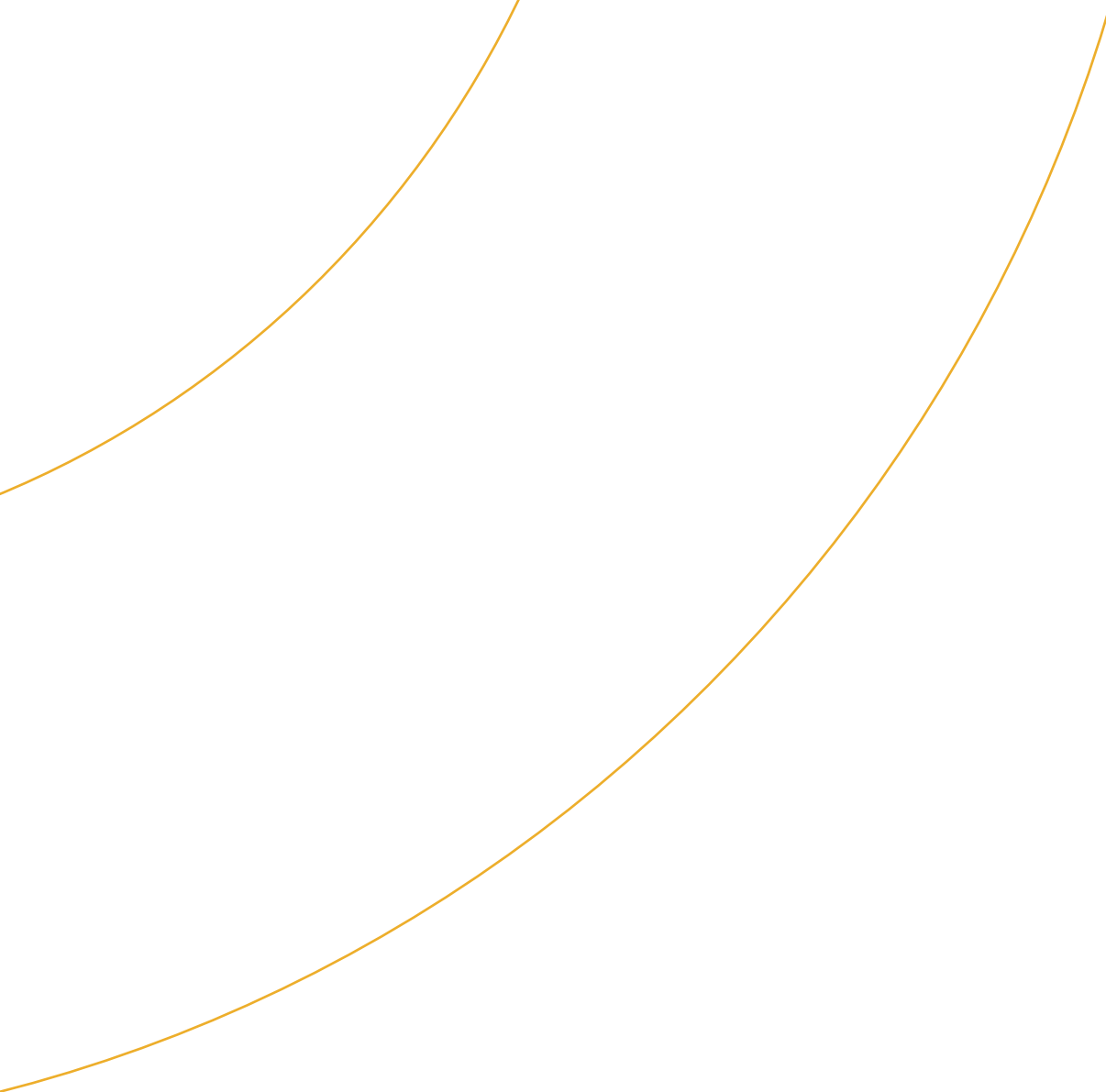
Service Gestion des Associés  
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

## AMF :

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



Crédit Photos : unsplash



**Atream**  
L'énergie d'entreprendre



**Atream**  
L'énergie d'entreprendre



**SC Générations Immo ISR**