



SC Générations Immo ISR

Parts A - CARAC GÉNÉRATIONS IMMO ISR - FONDS PROPRES

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

N°2026/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril 2026 au 30 juin 2026

Valable du 1^{er} juillet 2026 au 30 septembre 2026

SOCIÉTÉ CIVILE À CAPITAL VARIABLE

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



Madame, Monsieur,

Au deuxième trimestre 2026, le marché hôtelier français confirme sa bonne dynamique, porté par une fréquentation touristique soutenue et en présence d'une clientèle internationale. Dans un contexte économique toujours marqué par des incertitudes, les exploitants continuent de démontrer leur capacité à préserver leurs performances grâce à une gestion active et à une politique tarifaire adaptée.

Le second trimestre 2026 confirme le dynamisme de l'industrie hôtelière française qui enregistre une hausse de RevPAR⁽¹⁾ de 3 % à fin juin. Ces performances sont légèrement supérieures à la moyenne européenne qui s'établit à +2,5 % sur la même période. Par ailleurs, cette augmentation est, dans la lignée des trimestres précédents, portées par le segment loisir mais plus particulièrement les segments moyenne et haut de gamme qui enregistrent des augmentations respectives de 3,2 % et 4,5 % sur le premier semestre.⁽²⁾

Dans ce contexte, l'hôtellerie confirme son attractivité auprès des investisseurs. Les fondamentaux demeurent solides et les actifs bénéficiant d'emplacements de qualité ainsi que d'une gestion performante devraient continuer à offrir des perspectives favorables, faisant de cette classe d'actifs un moteur de création de valeur au sein des portefeuilles immobiliers.

La SC Générations Immo ISR poursuit l'analyse d'opportunités d'investissement afin de déployer la collecte de 20 M€ réalisée depuis le lancement du fonds et de tirer parti de cette dynamique.

Au 25 juin 2026, la valeur liquidative de la part Carac Générations Immo ISR Fonds Propres s'établit à 105,928 €, soit une appréciation de 1,23 % au 2^{ème} trimestre 2026 (contre 1,77 % au 2T 2025). Cette évolution s'explique principalement par une collecte soutenue, dont une partie des capitaux reste en attente d'investissement, générant un effet dilutif temporaire sur la performance. La Société de Gestion poursuit une politique d'investissement rigoureuse, fondée sur une sélection exigeante des opportunités de marché afin de constituer progressivement un portefeuille d'actifs de qualité.

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.



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

(1) Revenu par chambre disponible.

(2) Hospitality On - France Trends May 2026.

Aream
L'énergie d'entreprendre

Grégory Soppelsa
Président exécutif - Aream

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

Commentaire de gestion

Au 25 juin 2026, la valeur liquidative de la SC Carac Générations Immo ISR s'établit à 109,172 €.

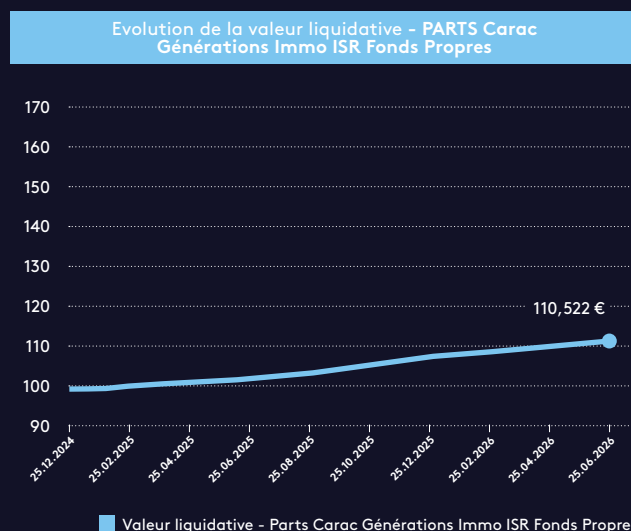
Au second trimestre 2026, les sociétés civiles ont enregistré une décollecte nette de 104 M€, contre 160 M€ au trimestre précédent, portant à 264 M€ la décollecte du premier semestre 2026. Elle est en baisse de 45 % par rapport au second semestre 2025 mais représente plus du double de la décollecte observée au premier semestre 2025, qui s'élevait à 101 millions d'euros⁽¹⁾. Cela traduit des tensions de liquidité concentrées chez certains acteurs du marché, qui continuent d'honorer les demandes de retrait au rythme des cessions réalisées sur leurs portefeuilles immobiliers.

La SC Générations Immo ISR a collecté 5,7 M€ sur la totalité des parts lors de ce deuxième trimestre portant la collecte à 20 M€ depuis le lancement de la commercialisation en mars 2025. En lançant sa commercialisation dans un tel contexte, l'objectif est de constituer son portefeuille initial en saisissant des opportunités qui tiennent compte des dernières corrections de valeur et qui sont en adéquation avec les nouveaux usages des utilisateurs/clients.

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

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

Performances historiques	
2025	7,31 %



CHIFFRES CLÉS

PARTS Carac Générations Immo ISR Fonds Propres	
Actif net global de la société	37 707 555 €
Quote-part Parts A	54,27 %
Actif net Parts A	23 696 285,63 €
Nombre de parts A	223 700 parts
Valeur liquidative	105,928 €
Dernier prix de souscription connu	105,928 €
Commission de souscription acquise	0 % HT
Commission de rachat en vigueur	0 %
Dernière valeur de rachat connue	105,928 €
Ratio d'endettement (LTV) ⁽¹⁾	17,8 %

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

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

CARACTÉRISTIQUES

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Date de création	28.10.2024
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN Part A « Carac Générations Immo ISR Fonds Propres »	FR001400U2A5
Article SFDR	Article 8
Montant minimum de souscription initiale	10 000 €
Fréquence de calcul de VL	Hebdomadaire
Jour d'établissement de la Valeur Liquidative	Jeudi
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Jeudi à 12 heures
Capital maximum autorisé	100 000 000 €
Devise de référence	EUR
Clientèle	CARAC

ÉCHELLE DE RISQUES

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

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



MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

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



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

Mouvements sur le portefeuille

Le portefeuille de participations de la SC GENERATIONS IMMO ISR est resté stable au cours du deuxième trimestre 2026, sans nouvelle acquisition ni cession.

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

Données de gestion du portefeuille

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

Center Parcs des trois forêts

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

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

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

Sur le deuxième trimestre civil 2026, le chiffre d'affaires du Groupe PVCP (487 M€) est en baisse de -1 %, malgré une augmentation du chiffre d'affaires des activités touristiques (+2 % avec 483 M€), composé (i) du chiffre d'affaires hébergement et (ii) du chiffre d'affaires des autres activités touristiques :

- Le chiffre d'affaires hébergement du 2^{ème} trimestre civil 2026 s'élève à 369 M€, en hausse de +2 % par rapport au même trimestre, bénéficiant de la croissance du taux d'occupation (+1,9 point), le prix moyen étant impacté par l'incidence de la hausse de la TVA en Belgique et aux Pays-Bas.
- Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques également en hausse avec 114 M€ soit (+3 % vs. T2 2025), tiré à la fois par la hausse des ventes sur sites (+3,4 %) et par la dynamique d'activité de maeva.com (plateforme de distribution et services) (+10,9 %).
- La principale baisse se situe au niveau du CA des autres activités (promotion, développement, rénovation...) qui s'établit à 4 M€, à comparer à 19 M€ au 2^{ème} trimestre 2025, en lien avec la poursuite du désengagement du Groupe de ses activités immobilières et non-stratégiques.

Les performances* du Center Parcs des Trois Forêt sur le troisième trimestre 2025/2026 (avril - juin) sont les suivantes :

- **Prix moyen** : 220 € par nuitée et par chambre (vs. 213 € en 2024-2025)
- **Taux d'occupation** : 72,5 % (vs. 74,2 % en 2024-2025)
- **RevPar** : 160 € (vs. 158 € en 2024-2025)

Le RevPAR du site est en légère progression de +1,3 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, grâce à l'augmentation du prix moyen permettant de compenser la baisse du taux d'occupation.

Concernant les sinistres Dommages-Ouvrages :

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

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

- ✦ Le désordre a été admis et généralisé par l'assureur sur les 141 cottages en 2024. Les premiers prototypes ont été installés dans quelques cottages au T4 2025 pour une phase de test sur plusieurs semaines. Les tests ont été concluants et au 1er juin 2025, les cheminées ont été remplacés sur 101 cottages. Les travaux restants à réaliser sur les 40 cottages restant seront finalisés au T4 2026 (vs 1T 2027 dans le calendrier de travaux initial).

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

- ✦ 24 déclarations ont été faites par Center Parcs depuis 2018, qui ont été intégralement indemnisées pour 21 d'entre elles. Les 3 dernières déclarations concernant ce désordre ont été faites en mars 2026 sur des cottages qui n'avaient pas eu de dégradation significative à date, et sont en cours d'instruction.
- ✦ Une première demande de généralisation de ce sinistre a été formulée par Center Parcs au 1er trimestre 2025, sans aboutir à ce stade. Bien que le montant total des indemnités perçues pour ce type de désordre s'élève à environ 1,8 M€, Center Parcs maintient finalement sa position en contestant le refus de la prise en charge car ils souhaitent maintenir la généralisation afin de couvrir les cottages n'ayant pas encore présenté de dégradations apparentes.

Valeur participation : 20 013 045 €

WALB : 6,1 ans au 30/06/2026

Taux d'occupation physique : 100 %

Levier : 32,3 %

*Concerne la totalité des cottages du parc.

Description du portefeuille au 30 juin 2026

PATRIMOINE ET ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Poches	Allocation du portefeuille	Allocations*	Cible	
Poche immobilière et d'exploitation		45,9 %	Maximum 90 %	20 013 045 €
	<i>Dont Poche Immobilière</i>	45,9 %	Minimum 70 %	20 013 045 €
	SCI CP 3F Invest	45,9 %		20 013 045 €
	<i>Dont Poche Murs & Fonds</i>	0,0 %	Maximum 20 %	0 €
Poche de Liquidités		54,1 %	Minimum 10 %	23 577 533 €
	Liquidités	53,3 %		23 227 333 €
	Autres actifs	0,8 %		350 200 €
TOTAL		100 %		43 590 579 €

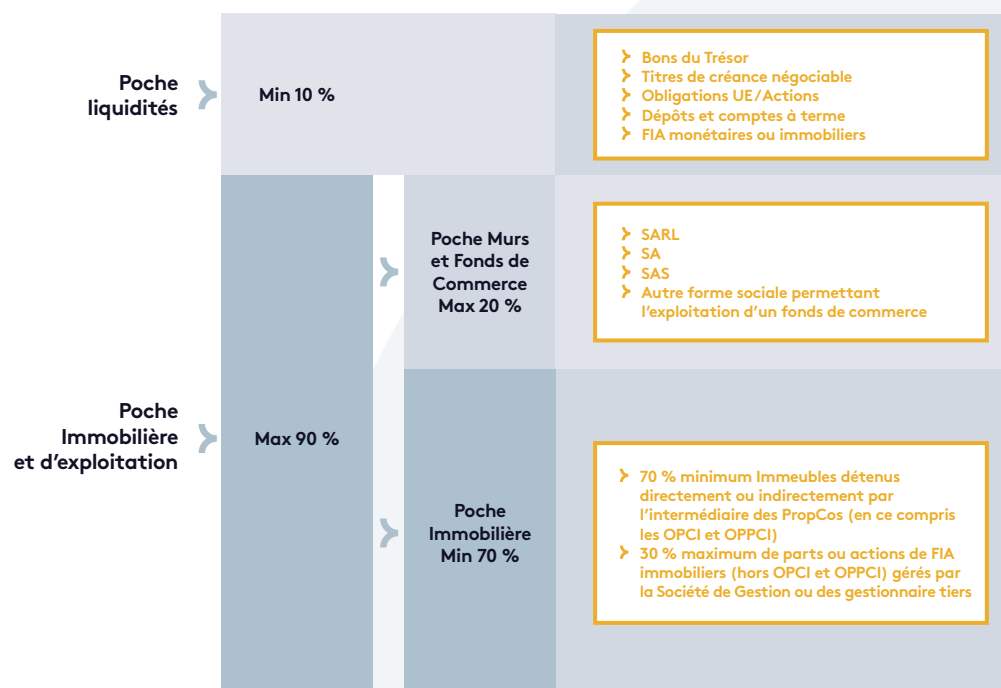
*En pourcentage de l'actif brut.

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

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

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

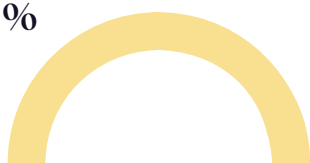
Les investissements réalisés par la SC Générations Immo ISR devront respecter l'allocation suivante :



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

Sectorielle

100 %



■ Villages vacances

Géographique

100 %

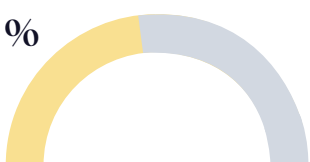


■ France - Régions

Répartition de l'actif net

Allocation actif net

46 %

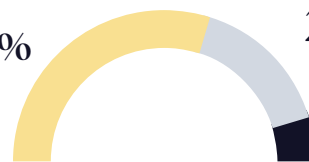


54 %

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

Allocation cible

70 %



20 %

10 %

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

FRAIS DIRECTS ET INDIRECTS SUPPORTÉS PAR LA SCI

Actifs	Assiette	Taux max. applicable (HT)
Immeubles (sans détention des Fonds de Commerce correspondant)	Actif Net Réévalué de la Poche Immobilière	0,75 %
Immeubles et Fonds de Commerce correspondant	Actif Net Réévalué de la Poche Murs & Fonds de Commerce	1,25 %
Poche de Liquidités	Actif Net Réévalué de la Poche Liquidités	0,50 %

Informations financières au 25 juin 2026

VALEUR LIQUIDATIVE

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

Date de valeur liquidative		SC Générations Immo ISR	25.06.2026 publiée - Parts A Carac Générations Immo ISR Fonds Propres
Immobilisations		20 110 594,31 €	11 064 538,32 €
(+) Écart de réévaluation		2 140 327,41 €	1 177 575,08 €
= Actif immobilisé	AI	22 250 921,72 €	12 242 113,39 €
Créances d'exploitation		- €	- €
Disponibilités		22 777 286,44 €	12 531 711,13 €
= Actif circulant	AC	22 777 286,44 €	12 531 711,13 €
Dettes financières		- €	- €
Dettes d'exploitation		919 881,83 €	842 569,40 €
Dettes d'exploitation / Frais de gestion		107 033,45 €	48 442,64 €
= Dettes	D	1 026 915,28 €	891 012,04 €
Ajustement pour risque d'exigibilité	EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation	EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie	EC3	-339 025,98 €	-186 526,86 €
ACTIF NET	(AI+AC-D-EC1+/-EC2-EC3)	43 662 266,904 €	23 696 285,632 €
Valeur liquidative finale (Parts A - Carac Générations Immo ISR Fonds Propres)			105,928 €

Les informations générales

Société de Gestion	Atream
Expert Externe	BNP Paribas Real Estate
Dépositaire	SGSS
Valorisateur	DBA
Commissaire aux Comptes	Mazars
Numéro d'immatriculation	934 567 397 R.C.S. Paris
Siège social	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris
Autorité des Marchés Financiers	17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 www.amf-france.org
Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement. Document destiné aux investisseurs de la SC GENERATIONS IMMO ISR à des fins d'informations. Pour une information complète, il convient de se référer aux DII, DIC, et statuts de la SC GENERATIONS IMMO ISR disponibles auprès d'Atream.	

CONFLITS D'INTÉRÊTS

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



Atream

L'énergie d'entreprendre

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

Vos contacts :

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

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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