
GÉNÉRATIONS IMMO ISR

Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA)

au sens de l'article L. 214-24, III 1° du Code monétaire et financier
constitué sous la forme d'une société civile à capital variable

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

RÉSERVÉ AUX INVESTISSEURS AUTORISÉS

Date 24 janvier 2025

**DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS
GÉNÉRATIONS IMMO ISR
SOCIETE CIVILE A CAPITAL VARIABLE**

constituée sous la forme d'un
Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA)

AU SENS DE L'ARTICLE L. 214-24 III DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

AVERTISSEMENT

*La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III 1° du Code monétaire et financier (le "**CMF**") qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information des investisseurs (le "**Document d'Information**").*

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tel que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société, et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat et les Cessions des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Articles 7.4.2 et 7.5 7.4.27.5 ci-après. En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés à l'Article 6.2 ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc invités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences, de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

*Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-34 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (le "**RGAMF**") et à l'instruction AMF n°2014-02. Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF.*

La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) n°2017/1129, conformément aux dispositions de l'article L. 411-2 1° du CMF.

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS	6
2.	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	6
2.1	Caractéristiques de la Société	6
2.2	Renseignements sur les Parts émises par la Société	7
2.3	Mise à disposition de différents documents et informations	8
2.4	Rapport de synthèse de l'Évaluateur Immobilier	8
2.5	Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la Société	8
3.	ACTEURS DE LA SOCIÉTÉ	9
4.	POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ	12
4.1	Objectif de gestion	12
4.2	Indicateur de référence	13
4.3	Stratégie d'investissement de la Société	13
4.3.1	Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et d'Exploitation et la Poche de Liquidités	13
4.3.2	Stratégie adoptée sur la Poche Immobilière	13
4.3.3	Stratégie adoptée sur la Poche Murs et Fonds de Commerce	15
4.4	Stratégie adoptée sur la Poche de Liquidités	15
4.5	Stratégie de financement et sûretés	16
4.6	Emprunts d'espèces	17
4.7	Politique et dispositif ESG	17
4.7.1	Objectifs extra-financiers	17
4.7.2	Règlement SFDR	18
4.7.3	Alignement avec la Taxonomie	18
4.7.4	Label ISR	19
4.8	Politique de gestion des conflits d'intérêts	21
5.	SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE	22
6.	PROFIL DE RISQUE	22
6.1	Risques généraux	22
6.1.1	Risques de perte en capital	22
6.1.2	Risque lié à la forme sociale de la Société	23
6.1.3	Risque de liquidité	23
6.1.4	Risques liés à la gestion discrétionnaire	23
6.2	Risques liés à la stratégie d'investissement	24
6.2.1	Risques liés aux marchés immobiliers et à la détention des Immeubles	24
6.2.2	Risques liés à l'investissement dans des Fonds de Commerce	25
6.2.3	Risques liés aux caractéristiques des secteurs d'activités ciblés par la Société	25
6.2.4	Risques liés à la valorisation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation	25
6.2.5	Risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	25

6.2.6	Risque de contrepartie	26
6.3	Risques financiers	26
6.3.1	Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier	26
6.3.2	Risque de taux	26
6.3.3	Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme	26
6.3.4	Risque de durabilité	26
6.3.5	Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société	27
6.3.6	Risque politique et de changement de Réglementation Applicable	27
6.4	Garantie ou protection	27
6.5	Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts	27
6.6	Traitement préférentiel.....	28
7.	PARTS DE LA SOCIÉTÉ	28
7.1	Caractéristiques des Parts.....	28
7.1.1	Droits attachés aux Parts	29
7.1.2	Inscription à un registre	29
7.1.3	Forme	29
7.1.4	Libération	29
7.1.5	Commercialisation des Parts	29
7.2	Valeur Liquidative	29
7.3	Durée de placement recommandée	29
7.4	Modalités de souscription et de rachat des Parts.....	30
7.4.1	Souscription des Parts	30
7.4.2	Rachat des Parts	32
7.5	Cession des Parts.....	34
7.6	Distributions de la Société	34
8.	FRAIS ET COMMISSIONS	34
8.1	Commissions de souscription et de rachat.....	34
8.2	Frais et commissions	35
8.2.1	Rémunération de la Société de Gestion	35
8.2.2	Frais de gestion externes à la Société de Gestion (Frais de fonctionnement)	37
8.2.3	Frais et charges d'exploitation immobilière	38
8.2.4	Frais de constitution	39
9.	ORGANE DE GOUVERNANCE - GÉRANT	39
10.	DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS	39
11.	MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'INFORMATION	39
12.	SUIVI DES RISQUES	40
13.	ÉVALUATION ET COMPTABILISATION	40
13.1	Évaluation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation	40
13.1.1	Évaluation des Immeubles	40
13.1.2	Évaluation des Immeubles (i.e. murs) et Fonds de Commerce	41
13.2	FIA Immobiliers	41
13.3	Endettement	41

13.4	Instruments financiers à terme	42
13.5	Éléments d'ajustement	42
13.6	Mesure du risque global de la Société	43
14.	RÉGIME FISCAL.....	43
15.	ÉCHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIÈRE FISCALE	43
16.	INFORMATION DES ASSOCIÉS	44
16.1	Langue de communication	44
16.2	Notifications	44
16.3	Rapport annuel	44
16.4	Documents d'information périodiques	44
16.5	Reporting Solvabilité II	45
16.6	Obligations relatives à la loi FATCA	45
16.7	Obligations relatives au Règlement SFDR	45
16.8	Obligations relatives à la réglementation CRS	46
17.	AUTRES INFORMATIONS	46

1. DÉFINITIONS

Pour les besoins du présent Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en ANNEXE 1.

2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

2.1 Caractéristiques de la Société

Nature juridique	GÉNÉRATIONS IMMO ISR est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la " Directive AIFM ") de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du CMF. GÉNÉRATIONS IMMO ISR est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du CMF, ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.
Forme sociale	GÉNÉRATIONS IMMO ISR est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable (la " Société "), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 934 567 397.
Dénomination sociale	GÉNÉRATIONS IMMO ISR
Siège social	89-91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.
Date de constitution de la Société	La Société a été immatriculée le 21 octobre 2024 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 934 567 397 (la " Date de Constitution ").
Durée de vie de la Société	La durée de vie de la Société prévue dans les Statuts est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et le Document d'Information.
Taille cible	La taille cible de la Société est de cent (100) millions d'euros (Actif Net) à horizon cinq (5) ans à compter de la Date de Constitution. Il est précisé que cet objectif est non contraignant pour la Société de Gestion.
Droit applicable	Droit français.
Variabilité du capital	Capital social minimum : 100 euros Capital social maximum : 100.000.000 euros
Responsabilité des Associés	L'Associé de la Société peut être tenu responsable, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital

	social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Par ailleurs, l'Associé qui se retire ou qui est exclu de la Société reste tenu pendant cinq ans, de contribuer envers les autres Associés aux pertes et à l'égard des créanciers de la société au paiement des dettes sociales de manière indéfinie et proportionnelle à sa participation au capital en application de l'article L.231-6 du Code de commerce (en application de l'article 1845-1 du Code civil).
--	---

2.2 Renseignements sur les Parts émises par la Société

Les Parts de la Société ne sont pas des titres négociables.

Il existe trois (3) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Libellé de la devise	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Montant minimum de souscription ultérieure	Affectation des revenus
Parts CARAC Générations Immo ISR	FR001400U280	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Capitalisation
Parts Générations Immo ISR	FR001400U298	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Capitalisation
Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres	FR001400U2A5	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Distribution

(*) Le montant minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites (50 euros) et la prime d'émission (50 euros).

Les parts sociales sont destinées à des Investisseurs Autorisés, à savoir les clients professionnels ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12 du Code monétaire et financier.

Plus précisément :

- les parts CARAC Générations Immo ISR sont réservées à la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, organisme d'assurance agréé par l'ACPR et actionnaire majoritaire de la Société de Gestion en vue de leur référencement en qualité d'unités de compte de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation ou d'un dispositif équivalent de droit étranger (les "**Parts CARAC Générations Immo ISR**") ;
- les parts Générations Immo ISR sont réservées à (i) Selencia, organisme d'assurance agréé par l'ACPR, une filiale détenue à hauteur de cent (100)% par la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de

Prévoyance CARAC et (ii) Selencia Retraite, un organisme d'assurance agréé par l'ACPR (les "**Parts Générations Immo ISR**") ; et

- les parts CARAC Générations Immo Fonds Propres sont réservées à la Mutuelle d'Épargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC, pour ses investissements réalisés en compte propre (fonds propres) (les "**Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres**").

Il est toutefois précisé que pour les besoins de la constitution de la Société et la création des Parts Générations Immo ISR, il a été convenu que la Société de Gestion acquiert en propre des Parts Générations Immo ISR. Dans ce cadre, les Parts Générations Immo ISR acquises par la Société de Gestion feront l'objet d'un rachat par la Société au jour de la première acquisition de Parts Générations Immo ISR par Selencia.

2.3 Mise à disposition de différents documents et informations

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts, la dernière version du Document d'Information, du DIC PRIIPS, et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés.

Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, à savoir :

- i. le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- ii. toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ;
- iii. le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ;
- iv. tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier ;
- v. le montant total du levier auquel la Société a recours.

2.4 Rapport de synthèse de l'Évaluateur Immobilier

Le rapport de synthèse annuel de l'Évaluateur Immobilier est communiqué gratuitement aux Associés qui en font la demande, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel de la Société.

Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant à la charge de l'Associé.

Des explications supplémentaires peuvent être obtenues si nécessaire auprès de la Société de Gestion.

2.5 Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la Société

Le rapport de gestion contenu dans le rapport annuel fait mention, si le cas se présente (i) du pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide, (ii) de toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité et (iii) le profil de risque de la Société et les systèmes de

gestion des risques utilisés. En outre, le rapport de gestion mentionne (i) tout changement du niveau maximum de levier mentionné à l'Article 4.5 auquel la Société de Gestion peut recourir, ainsi que tout droit de réemploi des actifs donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier et (ii) le montant total du levier auquel la Société a recours.

3. ACTEURS DE LA SOCIÉTÉ

<p>Société de Gestion</p>	<p>La Société est gérée par ATREAM, une société par actions simplifiée au capital de 263 200 euros dont le siège social est situé 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 - Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 503 740 433, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la Directive AIFM par l'AMF le 15 avril 2013, sous le numéro GP-13000011 (la "Société de Gestion").</p> <p>La Société de Gestion est désignée en qualité de gérant de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance unique de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Réglementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et à l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1er du Code civil et aux dispositions régissant la gestion des Autres FIA par les Sociétés de Gestion, sous réserve des décisions que la loi ou les Statuts attribuent expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés au regard des critères des parts : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un traitement équitable à tous les Associés.</p>
----------------------------------	--

Dépositaire	<p>SOCIETE GENERALE SA, 17 cours de Valmy, 92800 Puteaux (le "Dépositaire").</p> <p>établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09)</p> <p>Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conservation ou tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers ; • le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ; • le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la Société et des créances d'exploitation ; • le suivi des flux de liquidité de la Société. • le contrôle et le respect des ratios réglementaires et contractuels, tels que mentionnés dans le Document d'information. <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation applicable.</p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>À cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Réglementation Applicable, y compris plus particulièrement les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p>
--------------------	---

	La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.
Commissaire aux Comptes	<p>Forvis Mazars, société anonyme, ayant son siège social 61 rue Henri Régnault - Tour Exaltis - 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153 (le "Commissaire aux Comptes").</p> <p>Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de certifier les comptes de la Société et attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.</p>
Établissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs	Le contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients sera effectué par la Société de Gestion.
Teneur de registre	La Société de Gestion assure la tenue de registre.
Déléataire de la gestion administrative et comptable	La gestion administrative et comptable de la Société est confiée à DBA EXPERTISE , société d'exercice libéral par action simplifiée ayant son siège social au 36 RUE DU LOUVRE 75001 PARIS 01, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 337 872 212, sur délégation de la Société de Gestion.
Centralisateur	La Société de Gestion.
Commercialisateur	La commercialisation des Parts de la Société sera effectuée par la Société de Gestion ou par toute personne avec laquelle la Société de Gestion aura conclu une convention de distribution portant sur les Parts et dûment autorisée afin de pouvoir distribuer les Parts. En conséquence, il n'est pas possible d'établir une liste exhaustive des commercialisateurs de la Société car cette dernière est susceptible d'évoluer selon les conventions de distribution à établir.
L'Expert en Évaluation	<p>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Société par action simplifiée ayant son siège social au 50 COURS DE L'ILE SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169 (l'"Expert en Évaluation").</p> <p>L'Expert en Évaluation est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation.</p>

4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

4.1 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, tels que définis à l'Article 4.3.2.

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 visés à l'Article 6.2.

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 de 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, ainsi que la méthodologie ESG applicable, sont plus amplement détaillées à l'Article 4.7.1 et au sein de l'ANNEXE 3.

4.2 Indicateur de référence

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

4.3 Stratégie d'investissement de la Société

4.3.1 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**").

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.4 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 de l'Article 7.4.2. Dans ce cadre, la Société de Gestion prendra toutes les mesures de remédiation possibles pour reconstituer la Poche de Liquidités.

4.5 Stratégie de financement et sûretés

La Société n'investit pas dans des devises autres que l'euro.

La Société pourra utiliser des instruments financiers à terme sur taux, sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, et ce dans un but exclusif de couverture des risques de taux.

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire qui a notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et d'Exploitation et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou des PropCos sous-jacentes.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège social est situé dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société pourra également conclure avec des Associés détenant plus de cinq (5) % du capital social des contrats de financement sous la forme de comptes courants d'associés.

La Société aura pour objectif de ne pas dépasser un ratio cible au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société (avance en compte courant d'Associés), direct et/ou indirect, de trente (30)% de la valeur des Actifs Immobiliers et d'Exploitation et des Actifs Liquides (*Loan to Value*), étant précisé (i) que ce ratio d'endettement sera de trente-cinq (35) % maximum et (ii) qu'un Actif Immobilier et d'Exploitation donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100)% de sa valeur.

Ce ratio exprimé selon la méthode brute au sens de l'article 7 du Règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sera limité à un virgule cinquante-quatre (1,54).

Les emprunts souscrits par la Société pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur les Actifs Immobiliers et d'Exploitation (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant), telles que des hypothèques, cessions de créances à titre de garantie (cessions "Daily" des articles L. 313-23 et suivants du CMF), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

4.6 Emprunts d'espèces

Dans le cadre de son fonctionnement normal, et nonobstant le financement bancaire et les comptes courants d'associés visés à l'Article 4.5 ci-dessus, la Société peut se trouver ponctuellement en position débitrice et avoir recours, dans ce cas, à l'emprunt d'espèces à court terme dans la limite de dix (10) % de son Actif Net.

Les emprunts d'espèces sont pris en compte pour les besoins du calcul du ratio maximum d'endettement de trente-cinq (35)% défini à l'Article 4.5 ci-dessus.

4.7 Politique et dispositif ESG

4.7.1 Objectifs extra-financiers

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.

4.7.2 Règlement SFDR

La Société prend en compte les risques en matière de durabilité, tels que requis par l'article 3 du Règlement SFDR dans son processus d'investissement.

La politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, à l'adresse suivante : [Atream.com](https://atream.com).

La Société prend également en compte les principales incidences négatives (PAI) adaptées à des investissements dans les Actifs Immobiliers et d'Exploitation, telles que définies par le Règlement SFDR et telles que décrites dans l'annexe précontractuelle SFDR, conformément à l'article 4 du Règlement SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales.

La politique relative à la prise en compte des principales incidences en matière de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion, à l'adresse suivante : [Atream.com](https://atream.com).

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents aux produits financiers qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que décrits par l'ESMA : <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/home>. Les investissements sous-jacents à la portion restante de la Société ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les indicateurs environnementaux et sociaux promus par la Société sont plus détaillés à l'ANNEXE 3.

4.7.3 Alignement avec la Taxonomie

La taxonomie de l'Union Européenne, telle qu'elle est encadrée par le règlement européen 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit "**Règlement Taxonomie**"), a été créée en vue de définir et d'uniformiser les critères des activités économiques considérées comme durables. La taxonomie repose sur la contribution des actifs à six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

À ce jour des critères ("*Technical Screening Criteria*") ont été développés pour définir la contribution substantielle :

- en ce qui concerne les activités en lien avec l'acquisition et la détention d'immeubles (applicable aux actifs immobiliers détenus par la Société), pour les deux premiers objectifs visés ci-dessus, à savoir, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique ;
- en ce qui concerne les activités en lien avec la santé et le travail social (pour le premier objectif, à savoir l'atténuation du changement climatique).

Pour être considérée comme durable au sens de la Taxonomie, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs et prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, "*Do No Significant Harm*"). Ce respect s'effectue dans le cadre du respect des droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques ESG, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

4.7.4 Label ISR

La Société a été labellisée conformément au label ISR (*Investissement Socialement Responsable*) le 18 décembre 2024.

La Société 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. La Société 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 ».

Pour évaluer la performance ESG de chaque actif en portefeuille, la Société de Gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne.

Approches extra-financières retenues : La Société poursuivra majoritairement une stratégie Best-In-Progress. Toutefois, la stratégie sera adaptée à chaque actif en fonction de son évaluation initiale : une approche en augmentation de la note pour la poche Best-in-Progress (évaluation initiale inférieure à la note seuil) et une approche en maintien de la note pour la poche Best-in-Class (évaluation initiale supérieure à la note seuil).

La stratégie *Best-in-Progress* : cette approche concerne les actifs ayant une note inférieure à la note seuil et vise à réduire leur consommation d'énergie et à faire progresser leurs caractéristiques ESG.

La stratégie *Best-in-class* : cette approche concerne les actifs ayant une évaluation initiale supérieure à la note seuil. Afin d'être considéré « Best-in-Class », un actif, en plus d'avoir atteint la note seuil, doit également faire état d'une surperformance en matière de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre associées.

Sélection des actifs composant le portefeuille : Tous les actifs sont analysés grâce aux critères ESG. Dans le cas d'une acquisition, l'analyse extra-financière est réalisée préalablement à l'investissement par le Responsable d'Investissement en charge du dossier d'acquisition avec l'aide du Responsable ESG afin de mesurer le niveau de performance ESG de l'actif et déterminer quelle stratégie peut être envisagée le cas échéant. Cette analyse est réalisée concomitamment à l'analyse des critères financiers liés à cet investissement.

Ensuite, une revue annuelle des critères ESG est réalisée sur chaque actif détenu directement ou indirectement par la Société afin de compléter l'analyse extra-financière du rapport annuel. Cette analyse est concomitante avec l'analyse financière des actifs.

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

Pilier Environnement (30%) :

- 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.

Pilier Social (50%) :

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

Pilier Gouvernance (20%) :

- 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

En accord avec les contraintes du label et conformément aux orientations de l'ESMA relatives à la dénomination des FIA contenant des termes liés aux critères ESG, la stratégie ISR et l'exigence d'amélioration et de transparence qui y est inhérente, concerne la totalité du portefeuille avec une tolérance de 10%. Celle-ci concerne notamment les cession(s) ou acquisition(s) en cours d'exercice et les fonds gérés par une société tierce et non labellisés ISR. Ainsi, le taux minimum d'analyse extra-financière est supérieur à 90% de l'actif net et au moins 80% des actifs contribuent à l'objectif ESG de la Société.

Par ailleurs, la Société exclut tout investissement direct ou indirect dans la mesure où la société cible sous-jacente :

- (i) participe à des activités liées à des armes controversées ;
- (ii) participe à la culture et à la production du tabac ; et

dont les administrateurs d'indices de référence constatent qu'elles violent les principes du Pacte mondial des Nations unies ou les principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales. Les notes seuils de la Société ont été fixées à :

- 57.9/100 pour les actifs de living/hôtels ;
- 57.2/100 pour les actifs de santé ;
- 57.4/100 pour les actifs formation/ éducation ;
- 57.1/100 pour les actifs de l'économie sociale.

A l'échelle de la Société, la note seuil globale sera évaluée en utilisant la moyenne des notes seuils établies pour chaque typologie, qui s'élève à 57,4.

A l'occasion du renouvellement du Label ISR Immobilier, cycle de 3 ans, les notes seuils seront mises à jour et entraîneront *de facto* une mise à jour du présent document.

La note ISR de la Société sera construite de la manière suivante :

- Cas des détentions en directe : Les notes des actifs seront pondérées par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 ;
- Cas de participations dans d'autres véhicules : les notes ISR des actifs seront établies à l'échelle de l'actif, pondérées par l'actif net réévalué des participations au 31/12/N-1 et seule la part de détention dans cette participation sera retenue pour constituer la contribution à la note ISR globale de la Société.

La Société privilégie les actions impactant concrètement les enjeux environnementaux et sociaux, la gouvernance permettant de structurer l'approche, embarquer les parties prenantes et piloter le déploiement de celle-ci entre les différents niveaux : Société de Gestion, Fund & Asset management, jusqu'au bâtiment lui-même.

Parmi les critères ESG des 4 grilles ISR, 8 indicateurs d'impacts ISR sont sélectionnés pour chaque grille ISR pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques de la Société. Ils couvrent les piliers E, S et G.

Avertissement sur les limites de l'approche retenue : Il est important de noter que l'analyse ESG des actifs en portefeuille se base sur des données déclaratives de la part des parties prenantes et des campagnes de collecte de données mobilisant des acteurs internes et externes à la Société de Gestion, ce qui implique un risque sur la disponibilité et la qualité des données collectées.

4.8 Politique de gestion des conflits d'intérêts

La Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts qui sera régulièrement mise à jour. Cette politique identifie certaines situations de conflits d'intérêts potentiels et définit les procédures à suivre pour éviter leur survenance et leurs éventuelles conséquences dommageables. Si les mesures prises par la Société de Gestion pour empêcher ou remédier aux conflits d'intérêts ne suffisent pas à garantir, avec une certitude raisonnable, que le risque de porter atteinte aux intérêts des Associés

est évité, la Société de Gestion les informe clairement de la nature générale et/ou de la source de ces conflits.

Par ailleurs, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la Mutuelle d'Epargne, de Retraite de Prévoyance CARAC, à laquelle la souscription des Parts CARAC Générations Immo ISR et CARAC Générations Immo ISR Fonds Propre est dédiée, est l'actionnaire majoritaire direct de la Société de Gestion. Afin de garantir l'absence d'immixtion dans la gestion de la Mutuelle d'Epargne, de Retraite de Prévoyance CARAC, il est précisé que cette dernière ne dispose au sein de la Société de Gestion d'aucun pouvoir de désignation des personnes en charge de la gestion et du contrôle de la Société (gérants financiers et RCCI notamment).

5. SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS, PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE

La Société est dédiée aux investisseurs personnes morales :

- ayant la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du CMF ; et
- aux sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles souscrivant pour leur propre compte ou en représentation d'unités de compte, au sens du 2^{ème} alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances et de l'article L. 223-2 du Code de la mutualité, de contrats d'assurance sur la vie, de retraite ou de capitalisation ouverts par leurs clients ;

(ensemble, les "**Investisseurs Autorisés**").

Les personnes physiques et les personnes qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du CMF ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

6. PROFIL DE RISQUE

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et à des facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

6.1 Risques généraux

6.1.1 Risques de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce, même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

6.1.2 Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société, il sera tenu à l'égard des tiers indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

6.1.3 Risque de liquidité

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats encadrées à l'Article 7.4.2 et que les cessions de Parts de la Société sont soumises aux conditions définies dans le présent Document d'Information et dans les Statuts.

Enfin, la Société est soumise à un risque de liquidité *via* son exposition majoritaire à des actifs de nature immobilière et à des Fonds de Commerce détenus *via* les Sociétés d'Exploitation. Dans ce cadre, la détention cumulative des murs et Fonds de Commerce peut apporter plus de complexité et diminuer la liquidité des actifs en portefeuille.

6.1.4 Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers ou du secteur d'activité concerné. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

6.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

6.2.1 Risques liés aux marchés immobiliers et à la détention des Immeubles

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente d'Immeubles et aux risques de dépréciation des Immeubles : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Immeubles détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Immeubles détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Immeubles détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Immeubles et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la Société :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Immeubles;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des Immeubles de la Société ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Immeubles de la Société ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement ;
- la relative illiquidité des Immeubles par comparaison aux actifs financiers ; et
- les possibles écarts entre le prix d'achat des Immeubles ou les valorisations des Immeubles (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des Immeubles.

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels et les réglementations qui sont attachés de manière générale aux Immeubles (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.), telles que modifiées le cas échéant, exposent les Associés à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

6.2.2 Risques liés à l'investissement dans des Fonds de Commerce

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention indirecte de Fonds de Commerce ou tout actif équivalent sur le fondement d'un droit étranger exploités *via* les Sociétés d'Exploitation. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, l'attractivité dans la zone géographique concernée, au contexte sanitaire) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus dans lesquels est investie la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Fonds de Commerce et par voie de conséquence de la Société.

6.2.3 Risques liés aux caractéristiques des secteurs d'activités ciblés par la Société

Compte tenu de la spécificité des secteurs d'activités ciblés, la Société pourrait être exposée aux risques de vacance prolongée des Immeubles ou encore, en cas de libération des appartements par un ou plusieurs locataires, la nécessité de réaliser des travaux d'aménagement. L'activité de la Société peut également être affectée par le contexte économique ou l'attractivité du secteur d'activité sur lequel interviennent les Sociétés d'Exploitation. La survenance d'un ou plusieurs de ces risques pourraient avoir un impact négatif sur la performance des Actifs Immobiliers et d'Exploitation concernés et serait susceptible de diminuer la Valeur Liquidative.

6.2.4 Risques liés à la valorisation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation

La Valeur Liquidative des Parts de la Société pourrait ne pas refléter la valeur exacte de son portefeuille compte tenu, notamment, du fait que les méthodes d'évaluation utilisées dépendent, en partie, de données chiffrées fournies par les sociétés sous-jacentes que la Société de Gestion ne sera pas toujours en mesure de vérifier. Il n'existe aucune garantie que le produit final de cession d'un investissement reflète la valorisation qui en a été faite au sein des valorisations périodiques mises à la disposition des Associés.

La valorisation des investissements peut varier substantiellement au fil du temps, et il n'est pas garanti que la Société puisse assurer un quelconque rendement. D'autre part, le calendrier des distributions en numéraire aux Associés est incertain et ne peut être planifié. Il est possible que les Associés ne reçoivent aucune distribution à court terme. Le remboursement du capital investi et la réalisation de profits, le cas échéant, n'interviendront qu'à l'occasion de la cession par la Société de tout ou partie de ses investissements. Il n'existe aucune assurance que la Société sera en mesure de réaliser un profit sur ces investissements dans les délais prévus.

Dans le cadre de la cession d'une société sous-jacente, la Société est amenée à (i) faire certaines déclarations usuelles sur les aspects commerciaux et financiers relatifs à cette société sous-jacente et (ii) à indemniser les acquéreurs. Ces accords peuvent avoir pour conséquence la création d'engagements ou d'obligations qui devront peut-être, *in fine*, être financés par les Associés.

6.2.5 Risques liés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La Société pourra être indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'état ; et (iii) risques de livraison différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de

l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

6.2.6 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les Immeubles détenus en direct ou *via* les PropCos) conduisant à un défaut de paiement.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative des Parts de la Société.

6.3 Risques financiers

6.3.1 Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire des PropCos, ou Société d'Exploitation, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

6.3.2 Risque de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être généré par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation à la hausse des taux d'intérêt.

6.3.3 Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

Le recours aux instruments financiers à terme permet à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son co-contractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des actifs dans lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement *a minima*. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte *de facto* négativement la Valeur Liquidative.

6.3.4 Risque de durabilité

Le Règlement SFDR régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations ESG, ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable.

Par risque de durabilité, on entend la survenance d'un événement ou d'une condition ESG qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement de la Société. Les risques de durabilité peuvent soit représenter un risque en tant que tel, soit avoir un impact sur d'autres risques et corrélativement contribuer de manière significative à des risques tels que les risques de marché, les risques opérationnels, les risques de liquidité ou les risques de contrepartie. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les investisseurs. L'évaluation des risques de durabilité est complexe et peut être fondée sur des données ESG difficiles à obtenir et incomplètes, estimées, dépassées, ou matériellement inexactes. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées.

Les investissements sous-jacents de la Société peuvent ne pas prendre en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

L'approche de la finance durable sera amenée à évoluer et à se développer au fil du temps, à la fois en raison de l'affinement des processus de décision d'investissement visant à prendre en compte les facteurs et les risques E/S, mais aussi en raison des évolutions juridiques et réglementaires.

6.3.5 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

6.3.6 Risque politique et de changement de Réglementation Applicable

Il ne peut être écarté qu'un changement de loi ou de réglementation intervienne et modifie de manière défavorable, pour la Société et donc *in fine* pour l'investisseur, l'environnement juridique et/ou le traitement comptable, fiscal ou prudentiel et/ou les règles monétaires applicables à la Société, aux opérations qu'elle réalise, aux Parts émises ou à l'investisseur.

6.4 Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

6.5 Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts

Les Associés s'engagent, vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts, aucun droit direct sur les actifs de la Société et sur les investissements de la Société.

La souscription des Parts de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts, et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour

tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

6.6 Traitement préférentiel

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des Associés au sein d'une même catégorie de Parts. Les caractéristiques des différentes catégories de Parts sont décrites au sein de l'Article 7.

La Société de Gestion s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement, le type d'Associés qui bénéficie de ce traitement préférentiel et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

Tous les Associés se verront proposer et consentir les mêmes conditions par la Société et la Société de Gestion, sauf cas particulier expressément accepté par tous les Associés et conforme à la Réglementation Applicable ou en raison de toute contrainte réglementaire, juridique ou fiscale applicable à un Associé.

7. PARTS DE LA SOCIÉTÉ

7.1 Caractéristiques des Parts

À la date du Document d'Information, la Société émet trois (3) catégories de Parts.

Dénomination commerciale	Code ISIN	Libellé de la devise	Valeur nominale	Montant minimum de souscription initiale	Montant minimum de souscription ultérieure	Affectation des revenus
Parts CARAC Générations Immo ISR	FR001400U280	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Capitalisation
Parts Générations Immo ISR	FR001400U298	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Capitalisation
Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres	FR001400U2A5	EUR	100 EUR	10.000 EUR*	Néant	Distribution

(*) Le montant minimum de souscription comprend le nominal des Parts souscrites (50 euros) et la prime d'émission (50 euros).

L'ensemble des Parts de chaque catégorie sont décimalisées au 10.000.000ème de parts.

7.1.1 Droits attachés aux Parts

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés.

Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction du capital qu'elle représente.

Une part ne peut être représentée par un titre négociable.

7.1.2 Inscription à un registre

Un registre des Parts est tenu par le Teneur de Registre.

7.1.3 Forme

Les Parts sont inscrites au nominatif pur dans le registre visé à l'Article 7.1.2 ci-dessus. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

7.1.4 Libération

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription.

7.1.5 Commercialisation des Parts

Les Parts seront autorisées à la commercialisation en France auprès de clients professionnels par l'AMF, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RGAMF et par l'Instruction AMF n°2014-03.

7.2 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative des Parts de chaque catégorie est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts de la catégorie correspondante.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 13 .

La Valeur Liquidative est établie le jeudi de chaque semaine (la "**Date d'Établissement de la Valeur Liquidative**"), qu'il soit un Jour Ouvré ou non, selon les modalités de l'Article 13 ci-après.

La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative est mise à disposition des Associés le premier Jour Ouvré suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur le site internet de la Société de Gestion : www.atream.com (espace investisseurs) ainsi que sur un espace sécurisé à destination des Associés.

7.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

7.4 Modalités de souscription et de rachat des Parts

7.4.1 Souscription des Parts

(a) Période de souscription

La souscription de Parts de la Société est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par la Société de Gestion pendant toute la durée de vie de la Société, dans la limite du capital maximum autorisé par les Statuts de cent millions (100.000.000) d'euros. Le montant du capital maximum autorisé de la Société pourra être modifié (augmenté ou diminué) par décision collective des Associés selon les modalités précisées dans les Statuts.

Toutefois, la Société de Gestion peut suspendre à tout moment la souscription des Parts ; la suspension des souscriptions n'entraînant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées à l'Article 7.4.27.4.2. Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) Jours Ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

(b) Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription sont adressées par les Investisseurs Autorisés et les Associés à la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures le jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Souscriptions**") par courriel et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Souscriptions est fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant la raison sociale, le siège social, leur lieu de résidence fiscale (et s'ils sont considérés, au regard de la réglementation FATCA, comme des "*US Residents*" ou des "*US Persons*", le cas échéant), le montant de la souscription maximum de l'Investisseur Autorisé ou de l'Associé (le "**Bulletin de Souscription**"), par lequel celui-ci reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à 16 heures le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

La Société de Gestion notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

Par exemple, un Investisseur Autorisé ou un Associé souhaitant souscrire des Parts sur la base de la Valeur Liquidative du jeudi 24 octobre 2024, doit faire parvenir son Bulletin de Souscription à la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures le 24 octobre 2024, et les fonds correspondants doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard le vendredi 25 octobre 2024 avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le lundi 28 octobre 2024.

(c) Nature et prix des souscriptions

Les souscriptions des Parts sont faites à cours inconnu. Elles sont effectuées exclusivement en montant exprimé en euros. Les Parts sont intégralement libérées lors du règlement du montant de la souscription.

Le prix de souscription des Parts (le "**Prix de Souscription**") est égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date de Centralisation des Souscriptions et (ii) des commissions de souscription visées aux paragraphes (h) et (i) ci-dessous.

À la Date de Constitution de la Société, la valeur des Parts de chaque catégorie est fixée à cent (100) euros, correspondant à une valeur nominale de cinquante (50) euros et à une prime d'émission de cinquante (50) euros pour chacune des Parts souscrites

(d) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale par un Investisseur Autorisé est de dix mille (10.000) euros.

Il n'y a pas de montant minimum de souscription par un Associé à compter de sa souscription initiale.

(e) Agrément des souscriptions

Toute souscription effectuée par un tiers étranger à la Société est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les cinq (5) jours de la Notification.

La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraîne la restitution des fonds versés pour la souscription sans intérêt ni indemnité. À défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai de cinq (5) jours susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la souscription projetée.

(f) Délai de livraison des Parts

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date d'Exécution et la date de livraison des Parts est au maximum de quatre (4) Jours Ouvrés.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet www.atream.com (espace investisseurs).

(g) Commission de souscription acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription acquise à la Société.

(h) Commission de souscription non acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de souscription non acquise à la Société.

7.4.2 Rachat des Parts

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat portent sur un montant, sur un nombre entier de Parts ou sur des Parts décimalisées.

Le montant versé par Part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des rachats

Les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion et seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard à douze (12) heures le Jour de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la "**Date Limite de Centralisation des Rachats**"). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Date Limite de Centralisation des Rachats sera fixée le Jour Ouvré immédiatement précédent.

En outre, la demande de rachat, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, par lequel l'Associé manifeste sa volonté irrévocable de racheter ses Parts, daté et signé, transmis par courriel à la Société de Gestion, précisant la raison sociale et le siège social de l'Associé concerné et le nombre de Parts sur lequel porte la demande de Rachat ou le montant du retrait (le "**Bulletin de Rachat**").

La Société de Gestion réceptionnera le Bulletin de Rachat.

À titre d'exemple, si les contraintes de liquidité de la Société le permettent, un Associé souhaitant faire racheter ses Parts sur la base de la Valeur Liquidative du jeudi 24 octobre 2024 devra faire parvenir son ordre de rachat au plus tard le 24 octobre 2024 à douze (12) heures.

(b) Cas particulier des rachats/souscriptions

Tout Associé aura la possibilité, à tout moment, de demander le rachat total ou partiel de ses Parts, suivi immédiatement d'une souscription de même montant, étant précisé que cette opération de rachat/souscription pourra notamment permettre de réaliser tout ou partie de l'éventuelle plus-value latente. L'ordre de rachat et l'ordre de souscription sont alors envoyés conjointement à la Société de Gestion et sont valables sous réserve de leur agrément.

(c) Délai de règlement

Le délai de règlement des rachats de Parts est de trente (30) Jours Ouvrés maximum à compter de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle le prix d'exécution des demandes de rachat est déterminé.

(d) Suspension des demandes de rachat

(i) *Suspension des demandes de rachats supérieures à un (1) % du Nombre Total de Parts*

Lorsqu'un Associé ou plusieurs Associés de la Société demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société ou lorsque plus d'un (1) % du Nombre Total de Parts de la Société est en attente de rachat, la ou les demande(s) de rachat des Parts de la Société pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total un (1) % du Nombre Total de Parts.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au *pro rata* de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date Limite de Centralisation des Rachats.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée sur la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats et représentée dans les mêmes conditions que précédemment, et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné demandant l'annulation partielle ou totale de la fraction de l'ordre de rachat concerné.

(ii) *Suspension des demandes de rachats d'Associés détenant plus de vingt (20) % du Nombre Total de Parts et moins de cent (100) % du Nombre Total de Parts*

Lorsqu'un Associé détenant plus de vingt (20) % et moins de cent (100) % du Nombre Total de Parts en circulation de la Société demande le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2) % du Nombre Total de Parts émises par la Société, la Société de Gestion pourra décider de suspendre à titre provisoire pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de rachat pour la fraction de l'ordre de rachat excédant deux (2) %.

L'Associé ayant demandé le rachat de ses Parts et dont le rachat est exécuté partiellement conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de rachat de Parts, notamment les dates de report d'exécution.

Après information de l'Associé, la fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date Limite de Centralisation des Rachats, représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion et traitée *pari passu* avec les demandes de rachat présentées, le cas échéant, par d'autres Associés sollicitant un rachat de Parts à cette même date, sauf instruction contraire de l'Associé concerné demandant l'annulation partielle ou totale de la fraction de l'ordre de rachat concerné.

(iii) *Suspension des demandes de rachat en cas de circonstances exceptionnelles*

La Société de Gestion peut décider de plafonner ou de suspendre le rachat des Parts de la Société lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et que l'intérêt des Associés le commande. Il pourrait en être ainsi notamment lorsque, indépendamment de la mise en œuvre courante de la stratégie de gestion de la Société, les demandes de rachat sont telles qu'au regard du montant de la Poche de Liquidités et des conditions de liquidité de l'actif de la Société, elles ne pourraient être honorées dans des conditions

préservant l'intérêt des Associés et assurant un traitement équitable de ceux-ci ou lorsque les demandes de rachat se présentent dans des circonstances portant atteinte à l'intégrité du marché.

(e) Commission de rachat acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat acquise à la Société.

(f) Commission de rachat non-acquise à la Société

Il n'y a pas de commission de rachat non-acquise à la Société.

7.5 Cession des Parts

Toute Cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Investisseur Autorisé dans les conditions visées à l'article 11 des Statuts.

7.6 Distributions de la Société

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.

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.

8. FRAIS ET COMMISSIONS

8.1 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

8.2 Frais et commissions

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion. Les frais sont indiqués hors taxes.

Chaque année, les frais supportés par la Société font l'objet d'une présentation assortie d'un commentaire de la Société de Gestion relatif à leur évolution.

8.2.1 Rémunération de la Société de Gestion

(a) 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%

En tant que de besoin, il est précisé que pour l'ensemble des catégories de Parts, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la somme des commissions de gestion perçues par la Société de Gestion au niveau desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les pourcentages maximum indiqués ci-avant.

Dans ce calcul des frais par transparence, les comptes courants d'associés doivent être comptabilisés comme des fonds propres dans le calcul de l'Actif Net Réévalué des participations détenues par la Société.

Pour le cas d'une détention de société à prépondérance immobilière la commission de gestion pourra être facturée au niveau de la Société ou de ladite société à prépondérance immobilière.

La Commission de Gestion est calculée chaque semaine, à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. La Commission de Gestion est perçue trimestriellement.

La Commission de Gestion couvre la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion de la Société (*fund management*), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'allocation entre la Poche Immobilière, la Poche Murs et Fonds de Commerce et la Poche de Liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement le cas échéant des Actifs Immobiliers ;
- gestion du portefeuille (*asset management*), à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, liquidités, etc.) ;
- valorisation de la Société ;
- gestion des souscriptions et retraits de Parts ;
- information des Associés, établissement des rapports périodiques et du rapport annuel ;
- tenue du registre des associés et la gestion des souscriptions et retraits de parts sociales
- contrôle et assistance dans la gestion comptable et fiscale de la Société ;
- gestion des relations avec le Commissaire aux Comptes de la Société ;
- information de l'AMF et de tout organisme ou autorité de tutelle le cas échéant.

(b) Commission d'acquisition et de cession d'Actifs Immobiliers et d'Exploitation.

À chaque acquisition ou cession d'un Actif Immobilier et d'Exploitation, la Société de Gestion percevra un honoraire maximum de un virgule cinq (1,5)% du prix d'acquisition ou de cession, hors TVA, hors droits et frais, de l'Actif Immobilier concerné.

Pour le cas d'une détention de société à prépondérance immobilière la commission d'investissement/désinvestissement pourra être facturée au niveau de la Société ou de ladite société à prépondérance immobilière.

(c) Commission de suivi et de pilotage des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux portant sur les Immeubles détenus directement ou par l'intermédiaire des PropCos, d'un montant de trois (3) %, hors TVA, hors droits et frais, du prix TTC des montants de travaux réalisés pour chaque Immeuble d'Exploitation.

(d) Remboursement de frais

Enfin la Société de Gestion a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

8.2.2 Frais de gestion externes à la Société de Gestion (Frais de fonctionnement)

(a) Frais de fonctionnement récurrents

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la Société supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges récurrents mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Commissaire aux Comptes, de tenue de comptabilité et d'expertise-comptable, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (comités), notamment la rémunération éventuelle de leurs membres, les éventuels frais de publication et de tenue de secrétariat juridique ;
- les honoraires du Dépositaire ;
- les honoraires du Teneur de Registre ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs ;
- les frais générés par la tenue des comités et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : *reportings* et rapports annuels ;
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

(b) Frais de fonctionnement non récurrents

La Société supporte de manière non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les taxes et contributions diverses dont la Société pourrait être redevable ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société.

8.2.3 Frais et charges d'exploitation immobilière

(a) Frais et charges d'exploitation immobilière récurrents

La Société supporte, de façon récurrente des frais et charges d'exploitation immobilière tels que définis ci-après.

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux en fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans sa comptabilité :

- l'ensemble des charges des Immeubles, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
- les honoraires d'administration de biens et de *property management*.

(b) Frais et charges d'exploitation immobilière non récurrents

La Société supporte, de façon non récurrente, les frais et charges d'exploitation immobilière ci-dessous ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

8.2.4 Frais de constitution

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Les frais de constitution supportés par la Société n'excéderont pas la somme maximum de cent vingt-cinq mille (125.000) euros (HT).

9. ORGANE DE GOUVERNANCE - GÉRANT

La gérance de la Société est assumée par la Société de Gestion, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts. Outre les missions de gestion courante, la Société de Gestion est notamment chargée des missions (i) de la gestion de la Société et des risques (*fund and risk management*), (ii) de gestion des actifs (*asset management*) et (iii) d'investissement.

La Société de Gestion dirige la Société et la représente à l'égard de tiers. À ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts de la Société et aux autres organes sociaux.

La Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts de la Société ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Les fonctions de gérant prennent fin soit par la démission ou la révocation de la Société de Gestion, soit par l'ouverture à l'encontre de celle-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

10. DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les règles applicables aux décisions collectives des Associés figurent dans les Statuts.

11. MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'INFORMATION

Toute proposition de modification d'une stipulation du Document d'Information est prise à l'initiative de la Société de Gestion ou à la demande d'un Associé.

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
ou
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société.

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.

En cas de modification du Document d'Information, la Société de Gestion communiquera, dans les plus brefs délais, aux Associés, au Dépositaire et au Commissaire aux Comptes, la version à jour du Document d'Information en mentionnant la date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

12. SUIVI DES RISQUES

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

13. ÉVALUATION ET COMPTABILISATION

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISÉ	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFÉRENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

13.1 Évaluation des Actifs Immobiliers et d'Exploitation

13.1.1 Évaluation des Immeubles

- (a) Immeubles détenus directement ou indirectement par une société contrôlée par la Société

Les Immeubles sont évalués sur la base de la dernière valorisation d'expertise disponible.

Dans ce cadre, les Immeubles font l'objet d'une évaluation semestrielle et d'une expertise avec visite tous les trois (3) ans de la part de l'Expert en Évaluation, sauf plan de travaux majeurs engagés sur la période. Sur la base de valeurs fournies par l'Expert en Évaluation, la Société de Gestion fixe sous sa responsabilité la valeur de chacun des Immeubles en portefeuille.

(b) Immeubles détenus indirectement par une société non contrôlée par la Société

La Société de Gestion transmet à l'Expert en Évaluation une estimation de la valeur de l'Immeuble qu'elle détient indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Expert en Évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'Expert en Évaluation.

(c) Valorisation des Immeubles en cours de construction

Les Immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

13.1.2 Évaluation des Immeubles (i.e. murs) et Fonds de Commerce

Les Immeubles (i.e. murs) et Fonds de Commerce sont évalués par la Société de Gestion avec l'assistance de l'Expert en Évaluation.

Les Immeubles (i.e. murs) et Fonds de Commerce sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. À cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

Sur la base de la valorisation des Fonds de Commerce transmise par l'Expert en Évaluation, les Sociétés d'Exploitation sont évaluées par la Société de Gestion à leur dernier actif net réévalué.

13.2 FIA Immobiliers

Les parts ou actions des OPC Immobiliers sont évaluées à leur dernière valeur liquidative ou valeur de marché connue établie conformément à la Réglementation Applicable à chaque FIA Immobilier concerné, diminuée le cas échéant de la commission de rachat qui resterait acquise aux FIA Immobiliers concernés.

13.3 Endettement

Pour le calcul de l'Actif Net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers et d'Exploitation déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la Société tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la Société se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts ou comptes courants, et les intérêts courus non payés.

13.4 Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers, utilisées à des fins de couverture, sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur les marchés de gré à gré, utilisées à des fins de couverture, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

13.5 Eléments d'ajustement

Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur estimée de chaque actif, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à la date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (délai instantané).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estimant qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir et étaler de manière linéaire sur l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements :

- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

13.6 Mesure du risque global de la Société

La mesure du risque global de la Société sera effectuée avec la méthode du calcul de l'engagement.

14. RÉGIME FISCAL

Selon le régime fiscal des Associés, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des Parts de la Société peuvent être soumis à taxation. Il est conseillé aux Associés de se renseigner à ce sujet auprès de leur conseil fiscal habituel.

15. ÉCHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIÈRE FISCALE

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discrétion, nécessaire ou pertinent à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du U.S. Code afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du U.S. Code (en ce y inclus, tout retenue sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du U.S. Code ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du U.S. Code sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'U.S. Internal Revenue Service mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

16. INFORMATION DES ASSOCIÉS

16.1 Langue de communication

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

16.2 Notifications

Les documents d'information relatifs à la Société sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 421-33 du RGAMF, les éléments listés à l'Article 16.3 ci-dessous ; et
- des documents périodiques d'information visés à l'Article 16.4 ci-dessous.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courriel à chacun des Associés et seront disponibles sur le site www.atream.com .

16.3 Rapport annuel

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Il sera adressé par la Société de Gestion par courriel à chacun des Associés dans un délai de six (6) mois après la fin de l'exercice financier et restera disponible pour chacun des Associés sur le site www.atream.com et au siège social de la Société. Il est mis à disposition de l'AMF.

16.4 Documents d'information périodiques

La Société de Gestion transmet aux Investisseurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Règlementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RG AMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière trimestriel.

Ils seront adressés à chacun des Associés dans un délai de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés. Ils comportent les éléments suivants :

1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les Actifs Immobiliers et d'Exploitation, les Actifs Liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre de Parts en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Part ;

4° Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, conformément aux stipulations de l'Article 7.4.2(d) ci-dessus, au cours de la période.

16.5 Reporting Solvabilité II

La Société de Gestion fournira aux Associés qui en formulent la demande, selon une périodicité et dans les délais qui seront convenus avec eux, un reporting conforme aux exigences de la réglementation Solvabilité II (Directive 2009/138/CE du Parlement Européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur les activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice, telle qu'amendée et complétée), sur la base d'un format établi par Ampère (matrice TPT applicable).

16.6 Obligations relatives à la loi FATCA

La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur potentiel toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (la "**Loi FATCA**") en date du 14 novembre 2013 (l'"**Accord**") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

L'investisseur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

16.7 Obligations relatives au Règlement SFDR

En tant qu'acteur des marchés financiers, la Société de Gestion est soumise au Règlement SFDR, qui établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement SFDR), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement SFDR) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement SFDR).

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

16.8 Obligations relatives à la réglementation CRS

Pour répondre aux exigences de l'Échange Automatique d'Informations dans le domaine fiscal ("CRS") développé par l'OCDE et en particulier aux dispositions de l'article 1649 AC du Code Général des Impôts et de la Directive 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la Directive 2011/16/UE du Conseil du 15 février 2011, les Associés seront tenus de fournir à la Société, à la Société de Gestion ou à leur mandataire des renseignements notamment (mais non limitativement) sur leur identité personnelle, leurs bénéficiaires directs ou indirects, les bénéficiaires finaux et personnes les contrôlant, leur résidence fiscale (par l'émission de formulaires d'auto-certification par l'Associé), leur numéro d'identification fiscale et leur classification CRS.

Chaque Associé sera tenu de se conformer à toute demande de la Société de Gestion de fournir ces informations afin de permettre à la Société de Gestion et la Société de se conformer à leurs obligations de déclarations CRS. Ces informations sont susceptibles d'être transmises par les autorités fiscales françaises à des autorités fiscales étrangères.

17. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion à son siège social.

ANNEXE 1. GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION ET DES STATUTS

Les numéros d'Articles auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information.

TERMES	DÉFINITIONS
Accord	a la signification qui lui est donnée à l'Article 16.6.
Actifs Immobiliers et d'Exploitation	désigne ensemble les Immeubles détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire des PropCos et les Fonds de Commerce détenus indirectement par l'intermédiaire des Sociétés d'Exploitation.
Actifs Liquides	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.4.
Actif Net	désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux dispositions du Document d'Information.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Article	désigne tout article du présent Document d'Information.
Associés	définit tout titulaire de Parts de la Société.
Bulletin de Rachat	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.2.
Bulletin de Souscription	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.1.
Centralisateur	désigne la Société de Gestion.
Cession des Parts	a la signification qui lui est donnée au sein de l'Article 7.5.
Commissaire aux Comptes	désigne le Commissaire aux Comptes de la Société, tel que désigné à l'Article 3.
Commission de Gestion	a la signification qui lui est donnée à l'Article 8.2.1.
CMF	désigne le Code monétaire et financier.
CRS	a la signification qui lui est donnée à l'Article 16.8.
Date de Constitution	a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.2.

Date Limite de Centralisation des Rachats	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.2.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.1.
Déléataire de la gestion administrative et comptable	désigne le déléataire de la gestion administrative et comptable de la Société, tel que désigné à l'Article 3.
Dépositaire	désigne le dépositaire de la Société, tel que désigné à l'Article 3.
Directive AIFM	désigne la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 du Parlement européen et du conseil sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.
Document d'Information	désigne le présent document d'information.
ESG	désigne les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
Établissement en charge du contrôle de la qualité des investisseurs	désigne la Société de Gestion dans sa mission de contrôle de la qualité des souscripteurs et des obligations en matière d'identification des clients
Expert en Évaluation	désigne l'évaluateur immobilier de la Société, tel que désigné à l'Article 3.
FIA Immobiliers	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Fonds de Commerce	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Immeubles	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Investisseurs Autorisés	désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 5.
Jour Ouvré	désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.
Loi FATCA	désigne le <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> , à savoir les sections 1471 à 1474 du U.S. Code, toute réglementation ou interprétation officielle actuelles ou futures, tout accord conclu conformément à la section 1471(b) du U.S. Code, et tout accord intergouvernemental entre les États-Unis et toute autre juridiction, dont l'accord intergouvernemental signé entre la France et les États-Unis en date du 14 novembre 2013, ainsi que toute loi ou réglementation mettant en œuvre de tels

	accords intergouvernementaux, tel que le cas échéant amendées ou mises à jour.
Nombre Total de Parts	désigne le nombre total de Parts de la Société en circulation.
Notification	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.1.
Parts	désigne les parts émises par la Société.
Parts CARAC Générations Immo ISR	désigne les parts CARAC Générations Immo ISR émises par la Société.
Parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres	désigne les parts CARAC Générations Immo ISR Fonds Propres émises par la Société.
Parts Générations Immo ISR	désigne les parts Générations Immo ISR émises par la Société.
Poche de Liquidités	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Poche Immobilière	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Poche Immobilière et d'Exploitation	désigne ensemble la Poche Immobilière et la Poche Murs et Fonds de Commerce.
Poche Murs et Fonds de Commerce	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.3.1 .
Prix de Souscription	a la signification qui lui est donnée à l'Article 7.4.1(c).
PropCos	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Réglementation Applicable	désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion, figurant notamment dans le CMF et le RGAMF et ses instructions d'application, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se sera engagée à respecter.
Règlement Taxonomie	désigne le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, tel que modifié et incluant tout règlement délégué.
Règlement SFDR	désigne le Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tel que modifié et incluant tout règlement délégué.
Réglementation Solvabilité II	désigne la Directive 2009/138/CE du Parlement Européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur les activités de

	l'assurance et de la réassurance et leur exercice, telle qu'amendée et complétée.
RGAMF	désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
Société	désigne GENERATIONS IMMO ISR, constituée sous la forme d'une société civile à capital variable.
Société d'Exploitation	a la signification qui lui est donnée à l'Article 4.1.
Société de Gestion	désigne ATREAM.
Statuts	désigne les statuts de la Société de Gestion.
Teneur de registre	désigne le teneur de registre de la Société, tel que désigné à l'Article 3.
Valeur liquidative	a la signification qui lui est donnée au sein de l'Article 7.2.

ANNEXE 2. TABLEAU DES INFORMATIONS MISES À LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS PRÉALABLEMENT À LEUR INVESTISSEMENT DANS LA SOCIÉTÉ

La présente Annexe fait partie intégrante du Document d'Information. Elle pourra être mise à jour par la Société de Gestion à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des Associés.

La Société de Gestion informera les Associés de tout changement substantiel concernant ces informations.

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 3 de l'Instruction n° 2014-02	Informations
a) <ul style="list-style-type: none"> • une description de la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA 	Ces informations figurent à l' Article 4 du Document d'Information.
<ul style="list-style-type: none"> • des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • une description des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir 	Ces informations figurent à l' Article 4 du Document d'Information.
<ul style="list-style-type: none"> • des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés 	Ces informations figurent à l' Article 4 et à l' Article 6 du Document d'Information.
<ul style="list-style-type: none"> • des éventuelles restrictions à l'investissement applicables 	Ces informations figurent à l' Article 4 du Document d'Information.
<ul style="list-style-type: none"> • des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier ; des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés ; des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier ; ainsi que des éventuelles modalités de emploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte du FIA 	Ces informations figurent à l' Article 4 du Document d'Information.
b) une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa stratégie	Ces informations figurent à l' Article 11 du Document d'Information.

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 3 de l'Instruction n° 2014-02	Informations
d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux	
<p>c) une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire où le FIA est établi</p>	<p>Toute contestation ou tout différend relatif à la Société pouvant intervenir durant la durée de la Société, ou au moment de sa liquidation, soit entre les Associés ou entre les Associés et la Société de Gestion sera régi soit par la loi française soit par la loi de l'Etat dans lequel l'opération d'investissement est réalisée et soumis aux juridictions judiciaires compétentes ; telles que définies dans la documentation de l'opération d'investissement.</p> <p>Les juridictions françaises reconnaissent généralement les jugements et décisions rendues par les tribunaux/cours d'autres juridictions (sous réserve de respecter, <i>inter alia</i>, la législation applicable en matière de reconnaissance des jugements, mentionnée ci-après, les règles des tribunaux français concernant la reconnaissance et/ou l'exécution de jugements étrangers et sous réserve que ce jugement ne soit pas contraire à l'ordre public français).</p> <p>Les règles applicables en matière de reconnaissance et d'exécution de jugements étrangers dépendent de la juridiction dans laquelle ces jugements ont été rendus.</p> <p>La législation prévoyant la reconnaissance réciproque de jugements étrangers en France comprend : <i>The Civil Jurisdiction and Judgements Act of 1982</i>, le Règlement (CE) n°44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 (le « CJJA ») concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour ce qui est des pays de l'UE à l'exclusion du Danemark (avec des dispositions équivalentes applicables au Danemark, en Islande, en Norvège, en Suisse en tant que signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano ; ces deux conventions sont concernées par les dispositions du CJJA relatives à l'exécution réciproque) ; et toutes autres conventions bilatérales conclues entre la France et un pays non européen ou un pays non</p>

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 3 de l'Instruction n° 2014-02	Informations
	<p>signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.</p> <p>Concernant toutes les autres juridictions (y compris les Etats-Unis), les jugements n'ont pas automatiquement force exécutoire en France et devront suivre la procédure applicable sous la loi française pour l'être.</p>
<p>d) l'identification de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Société de Gestion, 	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • du Dépositaire, et 	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • du Commissaire aux Comptes du FIA, 	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ainsi que de tout autre prestataire de services. 	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<p>Et une description de leurs obligations</p>	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<p>Et des droits des investisseurs.</p>	<p>Ces informations figurent à l'Article 6.6 du Document d'Information.</p>
<p>e) Lorsque le FIA est géré par une société de gestion agréée au titre de la Directive AIFM, une description de la manière dont elle respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF (ou son équivalent, transposant le paragraphe 7 de l'article 9 de la directive AIFM, dans le droit applicable à la société de gestion)</p>	<p>Ces informations figurent à l'Article 3 du Document d'Information.</p>
<p>f) une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion</p>	<p>N/A</p>
<p>et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations</p>	<p>Aucune délégation n'est envisagée par le Dépositaire.</p>
<p>g) une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y</p>	<p>Ces informations figurent à l'Article 13 du Document d'Information.</p>

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 3 de l'Instruction n° 2014-02	Informations
compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer	
h) une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans des circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	Ces informations figurent à l' Article 6 et à l' Article 7.4.2 du Document d'Information.
i) une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montants maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs	Les frais et commissions ainsi que leur méthode de calcul et de paiement sont détaillés à l' Article 8 du Document d'Information.
j) une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs	Ces informations figurent à l' Article 6.6 du Document d'Information.
et, dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel	N/A
le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel	N/A
et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion	N/A
k) le dernier rapport annuel	N/A
l) la procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions	<u>Souscriptions</u> : à l' Article 7.4.1 du Document d'information. <u>Rachat</u> : à l' Article 7.4.2 du Document d'information.
m) la dernière valeur liquidative du Fonds	N/A
n) le cas échéant, les performances passées du Fonds	N/A
o) l'identité du courtier principal et une description de toutes les dispositions importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout	N/A

Liste des informations devant être mises à la disposition des Investisseurs conformément à l'article 3 de l'Instruction n° 2014-02	Informations
transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister	
<p>p) une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF (ou de son équivalent, transposant les paragraphes 4 et 5 de l'article 23 de la directive AIFM, dans le droit applicable à la société de gestion).</p>	<p>Ces informations figurent à l'Article 2.3 et à l'Article 16.4 du Document d'information.</p> <p>Les informations relatives au profil de risque et aux systèmes de gestion des risques, au montant total du levier et aux nouvelles dispositions prises pour gérer ces risques, au pourcentage d'actifs du FIA faisant l'objet d'un traitement spécial, au niveau maximal de levier ainsi qu'à tout droit de réemploi des actifs du FIA donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier seront communiquées dans le rapport annuel de la Société.</p>

ANNEXE 3. ANNEXE PRÉ-CONTRACTUELLE SFDR