

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS GÉNÉRATIONS IMMO ISR

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

- Produit : GÉNÉRATIONS IMMO ISR (le "**Produit**") – Part CARAC GÉNÉRATIONS IMMO ISR – Code ISIN FR001400U280
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011.
- Site internet : www.atream.com
- Appeler le +33 (0)1 43 59 75 75 pour de plus amples informations
- Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : Autorité des marchés financiers
- Date de production du document d'informations clés : 24/03/2026

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : GÉNÉRATIONS IMMO ISR est une société civile à objet strictement immobilier à capital variable qualifiée d' "Autre FIA" au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Le Produit n'est pas soumis aux règles applicables aux FIA agréés : ses règles de gestion, d'investissement et de fonctionnement sont fixées par son document d'information.

Durée de vie du Produit et durée de détention recommandée : La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (28/10/2024), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par le document d'information et les statuts du Produit. La durée de détention recommandée est de 8 ans minimum. Les conditions et les modalités pour obtenir le rachat des parts du Produit sont décrites dans le document d'information du Produit.

Objectifs : Le Produit vise un objectif de performance annualisée sur l'horizon de détention - soit le taux de croissance annualisé moyen de la Valeur Liquidative (frais du Produit inclus mais hors frais de gestion du contrat d'assurance-vie ou de retraite) supérieur ou égal à 6% par an, applicable de manière globale. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et un risque de perte en capital.

Le Produit a pour objectif d'investir en direct et de prendre des participations en vue de financer sur le long terme des acteurs dont l'activité s'inscrit dans la dynamique du "mieux vivre ensemble", de la cohésion sociale et contribuent au développement des territoires. Ces acteurs s'inscrivent dans les secteurs de l' "Hospitality" et du "Care", et plus spécifiquement dans les secteurs du "living", de la santé, de l'éducation, de la formation ou du social. Dans cette optique, le Produit investira dans un portefeuille d'actifs composé (i) principalement d'actifs immobiliers (les "**Immeubles**") détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés (les "**PropCos**") et (ii) 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 (les "**Sociétés d'Exploitation**"), et directement ou indirectement s'agissant des Immeubles. Le Produit pourra également investir de façon minoritaire dans des parts ou actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, gérés par la Société de Gestion ou des gestionnaires tiers. Les Immeubles détenus directement, les parts ou actions de PropCos et de Sociétés d'Exploitation sont désignés ensemble comme les "**Actifs Immobiliers et d'Exploitation**".

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la date de constitution du Produit, le Produit sera investi à hauteur de 90% maximum de son actif net en Actifs Immobiliers et d'Exploitation, étant précisé que (i) la poche immobilière comprenant les Immeubles situés en France détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire des PropCos, et dont le Produit ne détient pas les Fonds de Commerce, ainsi que les parts ou actions de FIA immobiliers représentera 70% minimum de l'Actif Net et (ii) la poche d'exploitation comprenant les parts ou actions des Sociétés d'Exploitation et les Immeubles dans lesquels sont exploités les Fonds de Commerce détenus par ces Sociétés d'Exploitation représentera 20 % maximum de l'Actif Net.

Les liquidités du Produit représenteront 10% minimum de l'Actif Net, étant précisé que le Produit pourra diminuer son exposition aux Actifs Immobiliers et d'Exploitation et être investi en liquidité au-delà du ratio minimum de 10 %. La performance du Produit pourrait en être affectée négativement.

Le Produit pourra utiliser des instruments financiers à terme sur taux, sur des marchés réglementés, organisés et de gré à gré, dans un but exclusif de couverture des risques de taux. Le Produit est susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire (avances en compte courant, crédit-bail), soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité, étant précisé que l'endettement total du Produit ne peut dépasser 35% de la valeur de ses actifs (immobiliers, fonds de commerces et liquidités), soit un niveau de levier maximum de 1,54. Par ailleurs, un Actif Immobilier et d'Exploitation pourra être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur.

Le Produit est un produit financier promouvant 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 50 % de son actif dans des investissements durables sociaux 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 détaillés dans le Document d'Information pour l'Investisseur (DII) et dans l'annexe SFDR.

Stratégie extra-financière :

Le Produit s'engage dans une démarche d'investissement responsable visant à améliorer (i) 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 et (ii) les performances environnementales de son patrimoine immobilier avec pour objectif de respecter les exigences de la taxonomie environnementale. Dans ce cadre, le Produit 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). Dans le cadre de sa labellisation ISR immobilier, 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 ».

Le Produit suit une stratégie Best-in-Progress visant à réduire les consommations d'énergie des actifs détenus directement ou indirectement et à faire progresser leurs caractéristiques ESG dans le temps.

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 du Produit.

L'analyse ESG d'un actif est réalisée préalablement à l'investissement et concomitamment à l'analyse des critères financiers. La notation ESG des actifs est revue annuellement et comporte plus de 40 critères sur les trois piliers ESG. 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. 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.

Nom du dépositaire du Produit : Société Générale SA

Investisseurs de détail visés : Les parts émises par le Produit peuvent être uniquement souscrites par CARAC, mutuelle d'épargne, de retraite et de prévoyance, organisme d'assurance agréé par l'ACPR, SELENCIA et SELENCIA RETRAITE, organismes d'assurance agréés par l'ACPR, ayant la qualité de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier, souscrivant pour compte propre ou en vue d'affecter les parts du Produit 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 (les assurés). Les personnes physiques et les personnes qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des parts du Produit.

Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le Produit est considéré comme un placement peu liquide. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

La documentation légale relative au Produit (document d'information des investisseurs, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) est disponible gratuitement et en français sur le site www.atream.com ou sur simple demande auprès d'ATREAM. Pour toute autre information pratique dont la valeur liquidative des parts, l'investisseur est invité à s'adresser à Atream.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



Indicateur de risque :

← →

Risque le plus faible Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez en totalité le Produit pendant 8 années à partir du 1^{er} jour d'investissement.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la durée de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du Produit avant échéance. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau moyen, et si la valeur des actifs en portefeuille venait à se déprécier, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risques) à savoir :
Risque de marché (absence de rendement, perte de valeur d'un bien), de liquidité (délai de revente des immeubles), de contrepartie (loyers impayés), effet de levier (augmentation de la capacité d'investissement et donc du risque de perte) et le risque en matière de durabilité. La liste détaillée des risques liés à un investissement dans le Produit figure dans le document d'information du Produit, disponible sur demande auprès d'Atream. Le Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché et la performance du Produit n'étant pas garantie, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Également, si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir après 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Il n'est pas facile de sortir de ce Produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la fin de cette période de détention recommandée, laquelle est de 8 ans minimum. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant cette échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas. Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarii défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances passées, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Afin d'établir ces scénarios, nous utilisons un benchmark EDHEC IEIF/Stoxx Europe 600 Travel & Leisure/EUROSTR selon l'allocation cible. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Scénarios	Investissement 10 000 euros sur :	1 an	8 ans (Durée de détention recommandée)
Minimum			
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 940	7 240
	Rendement annuel moyen	-10,60%	-3,96%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 510	10 160
	Rendement annuel moyen	-4,90%	0,20%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 590	16 010
	Rendement annuel moyen	5,90%	6,06%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	11 030	17 250
	Rendement annuel moyen	10,30%	7,05%

Que se passe-t-il si Atream n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Atream est une société de gestion de portefeuille agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres, destinées à limiter tout risque de défaillance. Il est toutefois précisé que le Produit est constitué comme une

WS0101.38379160.1

entité distincte d’Atream et que son patrimoine est distinct de celui d’Atream. En cas de défaillance d’Atream, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit. Le risque de défaut du Produit demeure donc lié au risque de défaut des actifs qu’il détient dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d’investissement. Les pertes potentielles de tout investisseur en lien avec ce risque de défaut ne sont pas couvertes par un régime de garantie ou de compensation de l’investisseur.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c’est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l’incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d’investissement et différentes périodes d’investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu’au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (évolution de Valeur Liquidative de 0%) ;
- que pour les autres périodes de détention le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000€ sont investis

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	202€	2 776€
Incidence des coûts annuels (*)	2,02%	2,14%

***Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen annuel par an soit de 8,20% avant déduction des coûts et de 6,06% après déduction des coûts.** La réduction du rendement montre l’incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Il se peut que nous partagions nos coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu’elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l’incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d’investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.
- Les coûts n’incluent pas les frais des contrats d’assurance-vie ou de capitalisation ou d’épargne-retraite.

Les montants indiqués ici sont des illustrations fondées sur un investissement de 10.000 euros sur l’horizon de placement recommandée de 8 ans et en supposant que le Produit évolue sur la base du scénario intermédiaire.

Ce tableau montre l’incidence sur le rendement par an si vous sortez après la période de détention recommandée de 8 ans			
Coûts ponctuels à l’entrée ou à la sortie (HT)	Coûts d’entrée	0% : Nous ne facturons pas de coût d’entrée	0 €
	Coûts de sortie	0% : Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l’échéance	0 €
Coûts récurrents (HT)	Frais de gestion et autres frais Administratifs et d’exploitation	1,07% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation intègre la commission de gestion de la société de gestion, la commission de suivi des travaux, les frais de fonctionnement externes, et les frais et charges d’exploitation immobilière, récurrents et non récurrents, et les frais de constitution.	107€
	Coûts de transaction	0,95% de la valeur de votre investissement par an. Il s’agit d’une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Les frais d’acquisition sont étalés sur 10 ans dans cette estimation	95€
Coûts accessoires (HT)	Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n’existe pour ce produit	0 €
	Commissions d’intéressement	Aucune commission liée aux résultats n’existe pour ce produit	0 €

Pour plus d’informations sur les commissions et les frais, veuillez-vous référer au document d’information et aux statuts du Produit, disponibles sur le site internet d’Atream.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l’argent de façon anticipée ?

Le Produit est constitué pour une durée de 99 ans, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation, prévus par le document d’information et des statuts du Produit. Les désinvestissements avant l’échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis par l’Initiateur du Produit. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans notamment au regard du temps nécessaire à la valorisation des immeubles et des frais et droits acquittés par le Produit à l’acquisition des actifs immobiliers, qui sont d’autant mieux amortis que la durée de détention est longue. Le rachat a lieu à cours inconnu. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque que le prix de rachat de vos parts soit inférieur au prix de souscription est plus important. Il n’existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant l’échéance ou toute autre date précisée, autre que la période de détention recommandée. Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d’assurance-vie.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à ATREAM par courrier au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 - Paris, à l’adresse électronique suivante : reclamation@atream.com ou auprès de votre interlocuteur habituel au sein d’ATREAM. Toute réclamation concernant la vente par l’intermédiaire d’un contrat d’assurance-vie du Produit doit être adressée directement à l’assureur concerné.

Autres informations pertinentes

Le produit promeut des critères Environnementaux et Sociaux au sens de l’article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »), sa part d’investissements durables s’élève à 50% minimum (voir détail dans Annexe SFDR).

La documentation légale relative au Produit (document d’information des investisseurs, statuts, dernier bulletin trimestriel d’information et rapport annuel) à mettre à disposition de l’investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site www.atream.com ou sur simple demande auprès d’ATREAM. Vous avez la possibilité de

faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02. L'information aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est communiquée aux porteurs de parts du Produit par courrier électronique sur option et mise à disposition sur le site www.atream.com. Vous pouvez télécharger les performances passées du Produit sous le lien suivant : www.atream.com. Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel. Ce produit est utilisé comme support en unité de compte de contrat d'assurance sur la vie, de retraite ou de capitalisation. Les informations complémentaires sur ce contrat, telles que ses coûts qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés dudit contrat remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale. Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription.