DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

SCPI ATREAM ATWIN

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 : ATREAM ATWIN – Visa AMF SCPI n°26-17 du 07/07/2026 (le « **Produit** » ou la « **SCPI** »).
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011 (« **ATREAM** » ou la « **Société de Gestion** »).
- 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 : 20/04/2026 (date de calcul : (02/04/2026)

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 : ATREAM ATWIN est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée : la durée de la SCPI est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (07/05/2026) sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Objectifs : La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion directe et indirecte d'un parc immobilier locatif diversifié, tant sur le plan sectoriel que géographique, permettant d'assurer l'objectif de gestion suivant : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi.

L'objectif de gestion de la SCPI consiste ainsi à créer un portefeuille d'actifs immobiliers permettant de proposer aux investisseurs une distribution potentielle de dividendes sur un horizon de détention à long terme. L'objectif de taux de rendement interne (TRI) de la SCPI sur la durée de détention recommandée de 10 ans est de six (6) %, comprenant un objectif de distribution brute annuelle de six (6) %. L'objectif de gestion intègre une estimation de l'impact du risque de change, la SCPI pouvant être exposée à ce risque jusqu'à 50%, il n'est pas garanti. La SCPI a notamment pour objectif d'investir dans des actifs relevant du domaine de l' « *hospitality* » (hôtellerie, résidences de tourisme, résidences gérées, loisirs, etc, dans la limite de 50% du patrimoine) et dans des actifs relevant d'au moins deux autres classes d'actifs immobiliers différentes à prépondérance tertiaire (bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité, santé non médicalisée et éducation, etc) en Europe, y compris hors zone euro (dans la limite de 50% du patrimoine, avec une cible à 30%, étant ici précisé que la SCPI bénéficiera d'un délai de trois ans suivant sa constitution afin de satisfaire ce ratio).

La stratégie ESG du fonds vise à améliorer progressivement la performance durable de ses actifs immobiliers à vocation touristique et tertiaire à l'échelle européenne, en cohérence avec les enjeux de transition climatique, de qualité d'usage et d'ancrage territorial. La SCPI est labellisée ISR et met en œuvre une stratégie « *best in progress* ». L'endettement total de la SCPI ne peut dépasser 40% de la valeur d'acquisition, hors droits, des actifs immobiliers soit un maximum de levier de 1,67.

Nom du dépositaire : Société Générale SA

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs agissant dans le cadre d'une diversification de leurs placements et recherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée par l'initiateur (10 ans minimum à compter de la date de souscription).

Les parts de la SCPI sont considérées comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

La documentation légale relative au Produit (note d'information, 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 de la Société de Gestion. Pour toute autre information pratique dont la valeur liquidative des parts, l'investisseur est invité à s'adresser à la Société de Gestion.

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

Indicateur de risque :

1	2	**3**	4	5	6	7

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. L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 10 années. 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 entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du Produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau entre faible et moyenet, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivant (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risques) à savoir : risques de marché (absence de rendement, perte de valeur d'un bien), de liquidité (délai de revente des immeubles, retrait et cessions non garanties), de contrepartie (loyers impayés), effet de levier (augmentation de la capacité d'investissement et donc du risque de perte), risque de change (variation de la parité pouvant être défavorable et provoquer des pertes). Compte tenu de la proportion investissements prévus hors zone euro, la SCPI sera exposée au risque de change à hauteur de 50% maximum avec une cible à 30%. Etant ici précisé que la SCPI bénéficiera d'un délai de trois (3) ans suivant sa constitution afin de satisfaire ce ratio.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

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 influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le Produit. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances. Afin d'établir ces scénarios, nous utilisons le benchmark EDHEC IEIF correspondant au niveau de levier de la SCPI.
Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce Produit.

Scénarios	Investissement 10 000 euros sur :	1 an	5 ans	10 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tension	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 000**	**6 900**	**6 150**
	Rendement annuel moyen	-20,00%	-7,15%	-4,75%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 460**	**8 360**	**8 360**
	Rendement annuel moyen	-15,40%	-3,52%	-1,78%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 520**	**12 120**	**15 770**
	Rendement annuel moyen	-4,80%	3,92%	4,66%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**10 000**	**13 320**	**17 940**
	Rendement annuel moyen	0,00%	5,90%	6,02%

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

Le Produit est constitué comme une entité distincte de la Société de Gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, 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.

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
- que pour les autres périodes de détention, le Produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- que 10 000€ sont investis.

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	**1 379**	**4 432**	**10 702**
Incidence des coûts annuels (*)	13,79%	6,68%	5,56%

(*) 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 10,22% avant déduction des coûts et de 4,66% après déduction des coûts.

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.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an si vous sortez après la période de détention recommandée de 10 ans			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie (TTC)	Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (10 % commission de souscription HT soit 12% TTC). Ceci inclut les coûts de distribution de votre Produit.	1000 €
	Coûts de sortie	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	0
Coûts récurrents (TTC)	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,10% de la valeur nette de votre investissement par an. Il s'agit de l'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	99 €
	Coûts de transaction de portefeuille	3,11% de la valeur nette de votre investissement. Il s'agit de l'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	280 €
Coûts accessoires (TTC)	Commissions liées aux résultats	Aucune commission n'est facturée sur le Produit.	0
	Commissions d'intéressement	Aucune commission n'est facturée sur le Produit.	0

Si vous avez investi par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

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

La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans en raison de la nature du sous-jacent, l'immobilier étant un investissement à long terme par nature en raison de sa nature peu liquide.

Les parts du Produit ne sont pas cotées. Le Produit est donc considéré comme un placement peu liquide. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait ou la cession anticipée pourraient avoir pour conséquence une perte de capital initialement investi par l'investisseur.

L'investisseur souhaitant sortir du produit peut formuler une demande de retrait auprès de la Société de Gestion pour obtenir le remboursement de ses parts sur la base du prix de retrait en vigueur au moment de l'exécution de sa demande de retrait, étant précisé que la demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser. Les demandes de retrait non compensées pourraient être satisfaites par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans la limite de la dotation de celui-ci, dans l'hypothèse dans laquelle un tel fonds de remboursement aurait été constitué et doté, selon les conditions décrites dans la note d'information du produit.

Si le mécanisme des retraits compensés ne fonctionnait pas correctement, la variabilité du capital pourrait être suspendue et les parts pourraient être cédées sur le marché secondaire, sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI.

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.

Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au Produit (note d'information, statuts, dossier de souscription, derniers 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 du Service Gestion des Associés 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.

La SCPI promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page du produit dans « Documentation » à l'adresse https://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.