

GF DETTE IMMO EUROPE

La dette immobilière senior
éligible à l'assurance vie



Un accès privilégié et exclusif aux financements privés immobiliers par le Groupe Generali

GF Dette Immo Europe est un fonds innovant géré par Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio qui vise à offrir aux investisseurs un accès aux financements privés immobiliers, historiquement réservés à une clientèle institutionnelle. GF Dette Immo Europe bénéficie de l'expertise historique des sociétés immobilières internationales du Groupe Generali. Le portefeuille d'actifs du Fonds présente une bonne diversification à la fois géographique (Italie, France, l'Espagne, Allemagne, Finlande,...) et sectorielle (bureau, commerce, logistique, résidentiel, hôtellerie,...) et génère un rendement attractif pour le niveau de risque.

Des actifs qualitatifs et diversifiés

- La stratégie d'investissement de GF Dette Immo Europe consiste à investir dans de la **dette senior adossée** à des actifs immobiliers qualitatifs et géographiquement diversifiés en Europe.
- Les critères d'investissement sont rigoureux et sélectifs et prennent en compte l'emplacement, la qualité de l'emprunteur et la solidité du *business plan*.
- L'approche ESG est pleinement intégrée avec l'évaluation de critères pour chaque nouvel investissement au sein du Fonds GF Dette Immo Europe.

En offrant l'accès à des actifs tangibles/réels peu corrélés aux autres classes d'actifs, GF Dette Immo Europe permet de **constituer une épargne de long terme tout en donnant un sens à ses investissements**.

Une gestion **diversifiée**
décorollée des autres marchés

Une gestion
assurée par
des **professionnels**
expérimentés

Une gestion de qualité
rendue accessible
au sein des **contrats**
d'assurance vie Generali

Une innovation qui prend tout son sens dans une allocation d'actif

Maitrise du risque

Couple
rendement/risque
attractif



- **Maitrise du risque :**
 - volatilité limitée et stabilité des revenus
 - leviers bas et hypothèques de premier rang
- **Rendement attractif :**
 - remontée et stabilisation des taux courts
 - prime de liquidité

Co- investissement

Un portefeuille déjà
déployé avec le
Groupe Generali



- **Co-investissement :**
 - pas de courbe en J et rendement immédiat
 - alignement des intérêts avec le Groupe Generali
- **Conditions tarifaires attractives :**
 - frais de gestion annuels maximum de 0,73%

Diversification innovante

Réelle par rapport
aux autres
classes d'actifs



- **Diversification innovante :**
 - fonds de dette immobilière de qualité institutionnelle
 - éligible via des contrats d'assurance vie
- **Décorrélé :**
 - des marchés obligataires et du marché immobilier commercial
 - des autres piliers de l'offre Actifs Réels (Infrastructure et Private Equity)

Mémo



Haut degré
de sélectivité afin
d'offrir des actifs de
qualité et résilients



Portefeuille
diversifié axé sur la
dette senior avec
des niveaux
d'endettement
modérés



Accès à une
profondeur de
marché de **qualité**
institutionnelle



Cadre ESG solide
Article 8 SFDR¹



37 Mds €
d'encours sous gestion



Des opérations directes dans 17
pays européens³



Plus de 2 000
actifs en gestion



7^{ème} Asset Manager en Europe IPE
pour la catégorie Office Europe 2025⁴

Contacts



Gabriele ALBERICI
Directeur Commercial France
et Italie
gabriele.alberici@generali-invest.com
+39 34 82 83 19 73



Éric HESNAULT
Responsable Relations Partenaires
eric.hesnault@generali-invest.com
06 50 82 40 66



Valentine de GOURNAY
Responsable Relations Partenaires
valentine.degournay@generali-invest.com
07 50 83 52 51



Alexis FILISSETTI
Responsable Relations Partenaires
alexis.filisetti@generali-invest.com
06 59 69 58 61



Maria DELION
Responsable Marketing
maria.delion@generali-invest.com
01 58 38 18 74

Informations générales

Forme juridique : Autre FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) constitué sous forme de société civile à capital variable

Période de détention recommandée : 8 ans

Valorisation du fonds : Bi-mensuelle

Gérant & Société de gestion : Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio

Commissaire aux comptes : KPMG

Dépositaire : BNP Paribas S.A.

Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR¹

Détails de la part

Part	Capitalisation
Date de lancement	26 juillet 2023
Honoraires annuels de gestion ⁵	entre 0,53% et 0,73% de l'actif net
Rémunération du dépositaire ⁵	0,01% de la VL
Rémunération du délégataire en charge du calcul de la VL ⁵	0,014% de la VL (si VL inférieure à 250M€)
Code ISIN	FR001400JED6

Risque⁶

Risque plus faible

Risque plus élevé



Les principaux risques du fonds : Risque de perte en capital, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié à la responsabilité des Associés

Source : Generali Investments Partners S.p.A. Società di gestione del risparmio – Mars 2026

¹ Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR) portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, le fonds promeut, entre autres, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés suivent des pratiques de bonne gouvernance. ² Données au 30/09/2025. ³ Milan & Rome, Paris, Cologne, Vienne, Zurich, Prague, Bruxelles, Londres, Madrid. ⁴ Source : Classement IPE dans la catégorie Office Europe, édition 2025. Ce classement est basé sur les données recueillies par IPE dans le cadre de son étude annuelle. La méthodologie repose sur des questionnaires remplis par les sociétés de gestion, complétés par des sources officielles. Pour plus d'informations sur les critères d'évaluation, consultez la méthodologie IPE: ipemediapack202426.02.24_332178.pdf. Cette information est fournie à titre indicatif et dépend des critères méthodologiques propres à IPE. ⁵ Les détails sont disponibles à la section « Caractéristiques Générales » de la notice d'information de GF Dette Immo Europe. ⁶ L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit sur la période d'investissement recommandée. Les données utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du produit. Il n'est pas certain que la catégorie de risque demeure inchangée, le classement du produit étant dès lors susceptible d'évoluer dans le temps. Les facteurs de risque sont décrits de manière exhaustive dans le Prospectus.

Les investisseurs ne doivent investir dans le Fonds qu'après avoir examiné attentivement les documents réglementaires correspondant. Ce document a été préparé par Generali Asset Management S.p.A. Società di gestione del risparmio (« GenAM ») afin de présenter les modalités et règles de fonctionnement du Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une société civile à capital variable dénommée « GF Dette Immo Europe », gérée par Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio, succursale française (« GRE SGR »), agréée par la Banca d'Italia, conformément à l'article 35, paragraphe 1 du décret législatif 59 du 24 février 1998, en qualité de société de gestion de portefeuille identifiée sous le numéro 90 de la section FIA. Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR) portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, le fonds ne promeut pas des facteurs relatifs aux questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption et ne favorise pas l'alignement de son portefeuille avec ces derniers. Cette Présentation ne constitue pas un acte de commercialisation au sens de la Directive AIFM (Directive 2011/65/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs). Ce document n'est préparé qu'à titre d'information et ne constitue pas une documentation commerciale ou une offre de souscription ou d'acquisition de parts du Fonds GF Dette Immo Europe. La commercialisation du Fonds GF Dette Immo Europe n'a pas été autorisée en France ou à l'étranger. La remise de cette Présentation ne constitue pas un conseil en investissement financier ou la fourniture de tout autre service d'investissement au titre de la Directive MIF (Directive 2014/65/UE sur les Marchés d'instruments financiers). Ce document est exclusivement destinée à être remis par GenAM à des conseillers en gestion de patrimoine ou à des conseillers en investissements financiers afin que ces derniers puissent présenter à leurs clients l'opportunité d'investir dans des unités de compte ayant pour référence le Fonds GF Dette Immo Europe, dans le cadre de leurs contrats d'assurance-vie conclus avec des entités du Groupe Generali. Le document ne peut être remis ou communiqué directement ou indirectement à d'autres personnes, en particulier les assurés mentionnés ci-avant. La réception de ce document implique un engagement de son destinataire à la garder confidentielle, y compris toute donnée complémentaire fournie ultérieurement. La divulgation, la copie, la distribution ou l'utilisation de ce document et de l'information qu'elle contient est strictement interdite, sans l'autorisation écrite expresse de GenAM et GRE SGR. Chaque destinataire s'engage, à la première demande de GenAM ou de GRE SGR, à retourner ou détruire ce document, sans en conserver de copies. Ce document n'a pas été revu par l'AMF ou toute autre autorité de régulation. Les éléments et informations qui y sont présentés ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne constituent pas une garantie de rendement futur, ni ne doivent être interprétés comme des conseils en investissement ou recommandation de souscription. Tout investissement dans des unités de compte ayant pour référence le Fonds GF Dette Immo Europe devra être réalisé conformément à la réglementation applicable aux contrats d'assurance-vie, en accord avec les entreprises d'assurance commercialisant ces contrats. Ces investissements devront être fondés sur une analyse propre des conséquences, notamment juridiques, fiscales et financières ou toute autre conséquence liée à un tel investissement, compte tenu de ses avantages et des risques qu'il comporte. Les informations incluses dans ce document étaient correctes au moment de sa rédaction, sans obligation pour GenAM de les mettre à jour. Aucune déclaration n'est faite ni aucune garantie n'est donnée sur (i) l'exactitude ou l'exhaustivité des informations, déclarations, points de vue, projections ou prévisions présentés dans cette Présentation, (ii) sur le fait que les objectifs du Fonds GF Dette Immo Europe seront atteints ou (iii) le fait que les montants investis seront recouvrés. Tous les investissements sont soumis à des risques. Le rendement passé n'est pas la garantie de réalisation d'un rendement futur. Dans le cas d'un investissement dans des unités de compte ayant pour référence le Fonds GF Dette Immo Europe, il existe un risque de perte en capital. Ce document contient des informations qui pourront faire l'objet de modifications, mises à jour ou vérifications. Toute analyse sur les modalités de fonctionnement du Fonds GF Dette Immo Europe devra être réalisée exclusivement sur la base de la documentation juridique finale (statuts et note d'information du Fonds GF Dette Immo Europe). En cas de contradiction entre les termes du document et ceux contenus dans la documentation juridique du Fonds GF Dette Immo Europe, cette dernière prévaut. Les destinataires de ce document peuvent demander des renseignements supplémentaires à GenAM.