

GF DETTE IMMO EUROPE

Situation au 30 septembre 2025



Objectif d'investissement

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 : Generali Real Estate S.p.A. Società di Gestione del Risparmio et Generali Real Estate S.p.A.

La stratégie d'investissement 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, la solidité du business plan. L'approche ESG est pleinement intégrée avec l'évaluation de critères pour chaque nouvel investissement.

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

Stratégie d'investissement



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



Accès à une profondeur de marché de
qualité institutionnelle



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



Cadre ESG solide
Article 8 SFDR¹

Données clés et performances

Caractéristiques

| | |
|--------------------|---|
| Forme juridique | Autre FIA |
| Date de création | 26 juillet 2023 |
| Société de gestion | Generali Real Estate S.p.A. Società Di Gestione Del Risparmio |

Données au 30 septembre 2025²

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Valorisation de la SC | 38 059 878,53€ |
| Valeur de part ³ | 109,72 € |

| Performance annualisée depuis le lancement du fonds | Performance 2024 | Performance depuis le début de l'année |
|---|------------------|--|
| 4,34% | 3,87% | 2,03% |



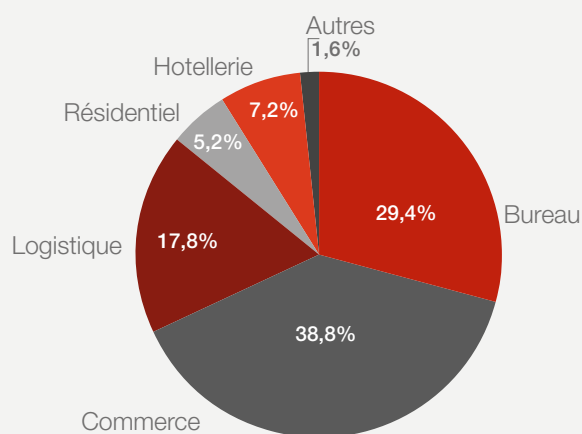
¹ Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR) portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, le fonds promeut, entre autres, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés suivent des pratiques de bonne gouvernance. ² Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ³ Ratio entre la valorisation de la SC et le nombre de parts.

Répartition du portefeuille au 30 septembre 2025¹

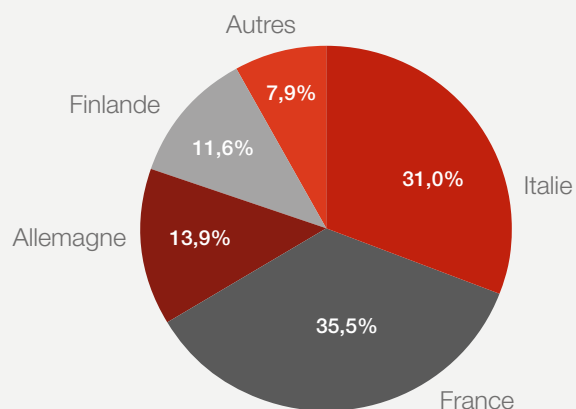


Le portefeuille d'actifs du fonds GF Dette Immo Europe présente une bonne diversification à la fois géographique (Italie, France, Royaume-Uni, Allemagne, Finlande,...) et sectorielle (bureau, commerce, logistique, résidentiel, hôtellerie,...) et génère un rendement attractif pour le niveau de risque.

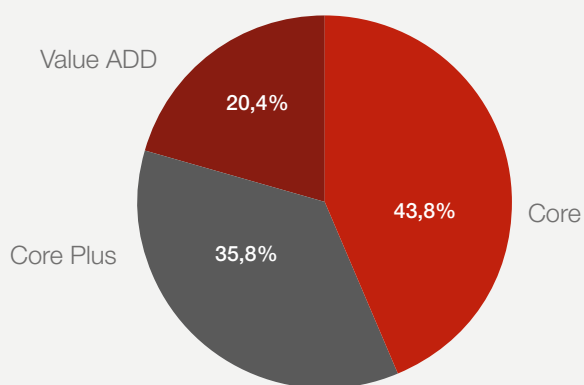
Allocation sectorielle



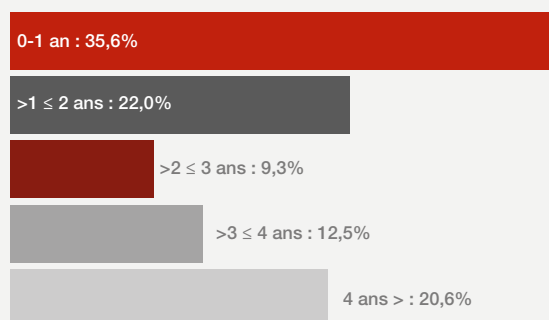
Allocation géographique



Allocation par stratégie



Allocation par maturité



¹ Les données de portefeuille sont mises à jour chaque trimestre.





Commentaire de gestion

GF Dette Immo Europe a été lancé le 26 juillet 2023 et a, à ce jour, engagé 35 M€ dans deux investissements :

- GREDIF (Generali Real Estate Debt Investment Fund) : un fonds de dette immobilière géré par Generali Real Estate S.p.A. S.G.R, avec un engagement de 30 M€.
- PJ Lavender : un financement direct pour un montant de 5 M€.

Le montant investi par GF Dette Immo dans GREDIF s'élève à 30 M€, dont 25,2 M€ de capital déjà appelés au 30 septembre 2025 (représentant 1,97 % des parts de GREDIF). Au 30 septembre 2025, GREDIF est investi dans 24 lignes de prêts pour un montant total de 1 206 M€, dont 72 M€ restant à tirer. Au cours du troisième trimestre 2025, GREDIF a poursuivi le déploiement du capital avec 4,3 M€ tirés pour financer des travaux relatifs à des projets déjà en portefeuille. Le fonds a signé un nouvel investissement pour un montant total de 62,2 M€ et a effectué le premier tirage de 29,0 M€ pour le financement d'un hôtel dont la signature avait eu lieu le 30 juin 2025. En parallèle, quatre prêts ont fait l'objet de remboursements partiels pour un montant cumulé de -4,6 M€. Au 30 septembre 2025, la marge moyenne du portefeuille s'élève à 2,4% pour un LTV moyen de 57,5%.

GF Dette Immo a également engagé 5 M€ dans le cadre du financement direct du PJ Lavender. Les fonds visent à financer deux commerces détenus par Blackstone et situés 251 rue Saint-Honoré, Paris, France. À ce jour, 4,7M€ ont été tirés. Au 30 septembre 2025, le LTV était de 51,7% et le financement est rémunéré par une marge de 1,9 % + EURIBOR 3M, ainsi qu'une commission initiale de 100 bps.

Risques⁵

Risque plus faible

Risque plus élevé

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

- Risque de perte en capital
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risque lié à la responsabilité des Associés

⁵ 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.

Disclaimer

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 les montants investis seront recouverts. 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 prévaudra.

Les destinataires de ce document peuvent demander des renseignements supplémentaires à GenAM.

CARACTÉRISTIQUES LÉGALES

Fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de société civile à capital variable

Valorisation du fonds Bi-mensuelle

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

Commissaire aux comptes KPMG

Dépositaire BNP Paribas S.A

Durée de détention recommandée 8 ans

Souscription à cours inconnu sur la prochaine valeur de part disponible

Le fonds est classé Article 8 selon le règlement SFDR⁶

⁶ 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.

DÉTAILS DE LA PART

| Part | Capitalisation |
|---|---|
| Date de lancement | 26 juillet 2023 |
| Honoraires annuels de gestion ³ | entre 0,53% et 0,73% de l'actif net |
| Rémunération du dépositaire ⁷ | 0,01% de la VL |
| Rémunération du délégataire en charge du calcul de la VL ³ | 0,014% de la VL (si VL inférieure à 250 millions €) |
| Code ISIN | FR001400JED6 |

⁷ Les détails sont disponibles à la section « Caractéristiques Générales » de la notice d'information de GF Dette Immo Europe