

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT A LA LECTURE DU DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

Les parts de SCPI constituent un support d'investissement complexe, dont les facteurs de performance et de risque peuvent être difficiles à appréhender. Cette note vise à répondre aux questions les plus couramment soulevées par la lecture du document d'informations clés, dans un souci de transparence et d'information précise des investisseurs.

La stratégie d'Atream Hôtels est centrée sur l'acquisition d'un patrimoine immobilier dans le secteur hôtelier. Cette stratégie et l'illiquidité relative des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels impliquent une durée de détention longue. Ainsi, la durée de détention recommandée est de 10 ans. En effet, un rachat prématuré devrait impacter fortement la performance et cet investissement ne convient pas à des investisseurs ayant une stratégie de placement à court terme.

La totalité des calculs présentés dans le Document d'Informations Clés suit la méthode imposée par la réglementation PRIIPS.

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

L'objectif de cette section est de donner à l'investisseur une estimation des risques associés à l'acquisition de parts de la SCPI Atream Hôtels. Ce produit ne propose pas de mécanisme de protection du capital investi, par conséquent l'investisseur est susceptible de supporter des pertes pouvant aller jusqu'à la perte totale du capital investi.

L'évaluation du niveau de risque se veut la plus exhaustive possible, afin de refléter au mieux les risques pris par l'investisseur. L'Indicateur Synthétique de Risque est ainsi basé sur un indice de référence construit pour refléter la nature du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels d'une part et la répartition géographique de ce patrimoine (en France et en Allemagne) d'autre part. L'utilisation de l'effet de levier par endettement par la SCPI est également prise en compte par l'Indicateur Synthétique de Risque.

Le classement en niveaux de risque se fait sur la base de la volatilité estimée de l'investissement, i.e. l'amplitude des variations de la valeur d'une part détenue, à la hausse comme à la baisse, qui pourraient se produire. D'un point de vue conservateur, l'indicateur de risque permet donc d'estimer le risque de perte en capital entraîné par la détention des parts de la SCPI. Ainsi, le risque de perte est évalué comme étant modéré (niveau 4 sur 7 sur l'échelle de l'Indicateur Synthétique de Risque).

L'investissement dans des parts de la SCPI Atream Hôtels est considéré comme peu liquide. Ceci s'explique par la nature des actifs détenus : le patrimoine immobilier étant peu liquide, les parts de la SCPI sont en cohérence peu liquides également. Cela signifie que les investisseurs peuvent mettre du temps à faire racheter leurs parts. De ce fait, la durée de détention recommandée est longue et l'investissement dans la SCPI Atream Hôtels doit être envisagé comme un investissement de long terme, ne convenant pas à des investisseurs à la recherche de flexibilité et de liquidité rapidement mobilisable.

Section : Scénarios de performance

Cette section vise à donner l'estimation la plus précise possible de ce que l'investisseur pourrait obtenir à différents horizons de temps, d'1 an, 10 ans (la durée de détention recommandée) et 5 ans (la moitié de la durée de détention recommandée). Les coûts sont pris en compte dans les scénarios, par conséquent les montants présentés sont des **montants nets** pour l'investisseur.

Le tableau présente le montant final pouvant être récupéré par l'investisseur pour chaque scénario et chaque durée de détention, ainsi que le rendement annuel moyen.

Les scénarios de performance représentent une estimation de la performance future de l'investissement fondée sur l'historique de l'indice de référence. Cette estimation peut évoluer dans le temps en fonction des conditions de marché. La méthode de calcul est conforme aux spécifications de la réglementation PRIIPS. Les scénarios donnent une vue d'ensemble de la performance potentielle de l'investissement afin de faciliter la compréhension. Toutefois, ils ne représentent ni un objectif ni une prévision de rendement.

Les 4 scénarios sont probabilisés : ainsi, dans le scénario défavorable, le montant que l'investisseur pourra obtenir ne devrait être inférieur que dans 10% des cas, tandis que dans le scénario modéré, le montant calculé représente la médiane des résultats atteignables et a autant de chances d'être dépassé que de ne pas être atteint. Dans le scénario favorable, le montant effectivement atteint ne devrait être inférieur au montant calculé que dans 90% des cas. Enfin, le scénario de tension est construit pour refléter des conditions de marché extrêmes. Ce scénario est basé sur une volatilité nettement supérieure à celle utilisée pour les autres scénarios. Pour les fonds immobiliers, il suppose également une absence de distributions. Le montant en situation de tension est donc une bonne estimation de la perte pouvant être supportée dans des conditions particulièrement défavorables.

Les coûts sont pris en compte dans le calcul des scénarios de performance, exactement de la façon dont ils seront appliqués.

La performance est globalement défavorable après un an, le scénario favorable étant le seul à présenter un résultat positif. Ceci s'explique par la répartition des coûts. En effet, l'investisseur procédant à un rachat après un an supportera l'intégralité des coûts d'acquisition, ce qui impacte fortement le montant à la sortie lorsqu'elle se fait après une faible période de détention. La durée de détention recommandée de 10 ans permet donc à la fois de tenir compte des cycles longs du marché et de lisser les coûts d'entrée au fil des années, en cohérence avec l'idée d'un produit d'investissement à long terme.

Par la suite, l'impact des coûts d'entrée est réparti sur la période de détention. Ils ont donc une influence de moins en moins importante sur la performance qui est davantage conditionnée par les coûts récurrents et par les estimations de performance brute.

Le scénario de tension étant basé sur des événements défavorables extrêmes, le montant attendu à la sortie dans le scénario de tension est logiquement inférieur à celui investi.

Section : Que va me coûter cet investissement ?

Cette section vise à informer l'investisseur sur l'ensemble des coûts venant réduire le rendement de son investissement dans la SCPI Aream Hôtels. Il est à préciser que cette section ne détaille pas des coûts supplémentaires supportés par l'investisseur, mais bien la **réduction du rendement brut** du fait des coûts. Les

coûts ne sont donc pas calculés sur un montant d'investissement initial fixe de 10 000 euros mais sur la base d'un investissement ayant produit la performance brute (c'est-à-dire avant impact des frais) du scénario de performance intermédiaire, cette dernière étant capitalisée sur la durée de détention considérée. Dans le cas de la SCPI Aream Hôtels, la base de calcul des coûts varie ainsi de 10 000 euros à plus de 20 000 euros entre la date initiale de l'investissement et l'horizon de détention recommandé sous l'effet de la capitalisation de la performance brute. Il est rappelé que cette méthode de calcul est normée, et commune à tous les types de placements afin de faciliter la comparaison entre les produits.

À titre d'information, une simulation économique des coûts dans le cadre plus spécifique d'une SCPI, est donnée dans une section dédiée ci-dessous.

Le tableau de performance présente des montants nets de ces coûts. Les coûts regroupent les frais de fonctionnement de la SCPI, les coûts d'entrée, ainsi que les frais liés à l'acquisition d'actifs.

Le premier tableau présente les coûts totaux. Le montant total est croissant, du fait de l'impact des frais récurrents. En revanche, la réduction du rendement liée aux coûts d'entrée est décroissante : cela résulte de la réduction au fil du temps de l'impact de ces coûts.

Le second tableau présente le détail de la composition des coûts, ce tableau est réglementaire et identique pour tous les fonds. Certains coûts ne s'appliquent pas aux investisseurs de la SCPI Aream et ne sont donc par renseignés.

Les coûts sont exprimés par année, en supposant que la durée de détention est de 10 ans.

La présentation des coûts est normée suivant les spécifications de la réglementation PRIIPS, qui prévoit de calculer les coûts de transaction sur la base des trois dernières années et les autres coûts sur le dernier exercice. Les coûts sont exprimés en pourcentage de la valeur nette d'inventaire de la SCPI. La valeur nette d'inventaire représente la valeur des actifs corrigée de la dette. Pour les SCPI faisant, comme Aream Hôtels, appel au levier, les coûts ne sont donc rapportés qu'à une partie de l'actif sous gestion, bien qu'ils soient engendrés par la totalité de celui-ci. Les coûts peuvent donc apparaître plus élevés que ceux réellement supportés par le fonds.

L'impact des coûts d'entrée est estimé à 1,28%/an, sur la base d'une durée de détention de dix ans. Cet impact est décroissant avec le temps, car les frais d'entrée sont prélevés en une seule fois.

L'impact des coûts de transaction est estimé à 5,10%/an. Les gestionnaires de la SCPI Aream Hôtels s'attendent toutefois à ce que ces coûts décroissent avec le temps. En effet, les coûts de transaction sont directement liés au processus d'achat des biens immobiliers, et sont donc plus élevés au cours de la phase de constitution du patrimoine, tandis que leur impact recule une fois celui-ci constitué. En effet, le mode de calcul imposé prend la moyenne des coûts de transaction sur les trois dernières années d'activité, soit une période d'acquisitions importantes pour Aream Hôtels.

L'impact des autres coûts récurrents est estimé à 0,84%/an. Il s'agit de l'ensemble des coûts affectés au fonctionnement de la SCPI pour la gestion du patrimoine.

Simulation linéaire des coûts :

À titre d'information, une simulation linéaire des coûts est présentée afin de donner une vision complémentaire de l'impact des coûts sur l'investissement. La présentation linéaire des coûts est une estimation économique du montant des coûts susceptibles d'être prélevés sur l'investissement brut, en l'absence d'effet de capitalisation, c'est-à-dire sans présager de la performance potentielle qui aurait pu être générée en l'absence de frais.

Coûts et frais	Ponctuels		Récurrents	
	En % par an	En devise	En % par an	En devise
Coûts d'entrée (ponctuels)	11,11%	1 111,11 €		
Total des frais récurrents			5,49%	549,00 €
<i>dont coûts de transaction</i>			4,71%	471,00 €
<i>dont autres frais récurrents</i>			0,78%	78,00 €

Effet cumulé sur le rendement en % du montant brut investi		
Durée de placement	Frais cumulé en devise	Frais annualisé
10 ans	6 601,11 €	6,60%

Section : Combien de temps dois-je le conserver et puis je retirer mon argent de manière anticipée ?

L'investissement dans la SCPI Aream Hôtels doit être envisagé comme un placement à long terme (détention recommandée de 10 ans minimum. Il ne convient pas à des investisseurs recherchant des produits offrant de la flexibilité. Les investisseurs peuvent récupérer leur capital de manière anticipée, mais la liquidité des parts est faible et le fait de sortir prématurément risque d'affecter significativement la performance.