

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

La SCPI Pierre Altitude est en cours de constitution. Les données présentées dans cette note explicative ont été établies sur la base de projections et pourraient être amenées à changer au cours de la phase d'investissement.

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 SCPI Pierre Altitude est une SCPI dédiée à la thématique du tourisme de montagne en France, qui investira dans des hôtels, des résidences de tourisme et des résidences hôtelières dans des stations de ski alpin à forte fréquentation touristique.

La stratégie de Pierre Altitude est ainsi centrée sur l'acquisition d'un patrimoine immobilier diversifié dans sa localisation, dans la nature des locataires et des structures touristiques acquises mais appartenant néanmoins à un univers d'investissement spécifique. Cette stratégie et l'illiquidité relative des actifs détenus par la SCPI Pierre Altitude impliquent une durée de détention assez 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 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 Pierre Altitude. 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 immobilier français de référence. L'utilisation de l'effet de levier par endettement par la SCPI est 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. Afin de représenter au mieux le risque lié à la détention de parts de la SCPI Pierre Altitude, une pénalité de volatilité est appliquée à l'indice de référence. Cette pénalité permet de prendre en compte l'imperfection de la représentation des actifs cibles de la SCPI par l'indice de référence immobilier. Cette méthode conservatrice est recommandée pour l'ensemble des SCPI dont l'univers d'investissement ne correspond pas parfaitement à celui de l'indice de référence. Ainsi, le risque de perte sur la SCPI Pierre Altitude 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 Pierre Altitude est considéré comme peu liquide. Ceci s'explique par la nature des actifs détenus : le patrimoine immobilier détenu par le support étant peu liquide, les parts du support 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 Pierre Altitude doit être compris 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.

Du fait de la pénalité de volatilité appliquée aux scénarios, ceux-ci sont relativement dispersés. Les scénarios ont cependant tendance à se resserrer au cours de la période de détention du fait de la construction statistique des indicateurs de performance. La performance est globalement négative la première année, à l'exception du scénario favorable. Cela s'explique essentiellement par les coûts d'entrée, prélevés en une seule fois. Leur impact est ensuite lissé tout au long de la détention du produit. Cela explique l'amélioration générale de la performance tout au long de la période de détention et est cohérent avec l'idée d'un investissement peu liquide et de long terme.

Le seul scénario présentant une perte à la fin de la durée de détention recommandée, et ce pour l'ensemble des durées de détention présentées est le scénario de tension, ce qui est cohérent avec la logique d'un scénario représentant des événements défavorables extrêmes.

## 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 Pierre Altitude. 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 fixe d'investissement initial 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 intermédiaire, cette dernière étant capitalisée sur la durée de détention considérée. Dans le cas de Pierre Altitude, la base de calcul des coûts varie ainsi de 10 000 euros à plus de 19 000 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 est décroissante : cela résulte de la réduction au fil du temps de l'impact des coûts, en particulier des coûts d'entrée.

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 Pierre Altitude 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. La SCPI Pierre Altitude n'étant pas encore constituée, elle n'a pas encore supporté de coûts. Les coûts présentés sont donc une estimation conservatrice des coûts qui seront réellement supportés par la SCPI et peuvent par

conséquent être amenés à évoluer. 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 Pierre Altitude, 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 1.13%/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 3.25%/an. Ces coûts sont une estimation sur la base des investissements prévus les trois premières années. Après la première phase d'investissement l'incidence des coûts de transaction devraient diminuer. En effet, les coûts de transactions 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.

L'impact des autres coûts récurrents est estimé à 1.17%/an. Il s'agit de l'ensemble des coûts affectés au fonctionnement du support 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
<b>Coûts d'entrée (ponctuels)</b>	<b>10.00%</b>	<b>1,000.00 €</b>		
<b>Total des frais récurrents</b>			<b>4.15%</b>	<b>415.00 €</b>
<i>dont coûts de transaction</i>			3.05%	305.00 €
<i>dont autres frais récurrents</i>			1.10%	110.00 €
<b>Effet cumulé sur le rendement en % du montant brut investi</b>				
<b>Durée de placement</b>	<b>Frais cumulé en devise</b>		<b>Frais annualisés</b>	
10 ans	5,150.00 €		5.15%	

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

L'investissement dans la SCPI Pierre Altitude doit se comprendre comme un investissement de long terme, d'où la durée de détention recommandée de 10 ans. 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.