Document d'Informations Clés

Le présent document (DIC) contient des informations essentielles sur un Produit d'Investissement Packagé de Détail - PRIIP.

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.

Site internet de l'Initiateur : www.clubfunding.eu.

Date de production du Document d'Informations Clés : 26 août 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 le Produit ?

- **Produit** : une obligation simple de droit français, à rendement et remboursement indexés sur la performance d'un actif financier sous-jacent (l'**Actif Sous-Jacent**) souscrit par l'Emetteur. Le Produit n'est pas un FIA car il est corrélé à l'Actif Sous-Jacent et à aucun autre actif ou activité de l'Emetteur.
- **Initiateur du Produit :** ALTITUD 2 société anonyme au capital de 37.000 euros, dont le siège social est situé au 19 rue Cambacérès, 75008 Paris, RCS Paris 938 449 204 (l'**Initiateur**), une société agissant pour son compte propre. L'Initiateur est l'émetteur du Produit.
- **Durée :** la durée de vie du Produit est d'au plus 1 (un) an. Le Produit est cessible dans l'intervalle sans restriction, mais l'Initiateur ne garantit pas la liquidité du produit et n'offre aucune faculté de rachat aux Investisseurs eu égard aux particularités de l'Actif Sous-Jacent.
- **Actif Sous-Jacent** : le projet d'investissement financé par les OI consiste dans la souscription de titres de créances de droit anglais émis par BNP Paribas Issuance B.V., qui a lui-même fait l'objet d'un document d'informations clefs annexé consultable sur le lien suivant : *Documents d'Informations Clés.*
-
- **Financement de l'Actif Sous-Jacent**. La souscription de l'Actif Sous-Jacent, d'un montant maximum de 1.000.000 € (un million d'euros) frais compris, sera réalisée par l'émission des OI.
- **Objectifs** : Le Produit a pour objectif de faire bénéficier l'investisseur de l'essentiel du rendement de l'Actif Sous-Jacent dont ledit investisseur a choisi, au vu des caractéristiques spécifiques de celui-ci, de participer au financement de la souscription. Les intérêts versés au titre du Produit correspondront à seize pour cent (16 %) par an du capital investi, soit quatre pour cent (4 %) par trimestre, conformément aux termes et conditions figurant dans le *Term Sheet*
- Le remboursement du principal du Produit sera éventuellement affecté à la baisse, en fonction de la performance de l'Actif Sous-Jacent.

Investisseurs de détail visés

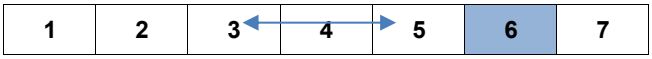
- Le remboursement intégral en principal du Produit n'est pas garanti pour les investisseurs et ces derniers doivent être capables d'assumer des pertes au titre de leur investissement dans le Produit, résultant de l'évolution du marché propre à l'Actif Sous-Jacent
- Le Produit n'est pas ouvert aux résidents ou aux citoyens (« **US Persons** ») des Etats-Unis d'Amérique.

Informations supplémentaires

- Les documents d'information afférents au Produit (en particulier le document d'information simplifié – DIS – et le Contrat d'émission afférent, une valeur estimative du Produit et l'indication des performances passées du Produit sont accessibles librement sur le site de l'Initiateur : www.clubfunding.eu.

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

Indicateur synthétique de risque



Risque le plus faible — Risque le plus élevé

- L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le Produit pour toute sa durée. Le risque réel peut être très différent si vous le cédez avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.
- L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque du Produit par rapport à d'autres. 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.

- La survenance de l'un des risques ci-dessous peut impacter à la baisse la valeur de cession voire de remboursement du Produit.
- Nous avons classé ce Produit dans l'indicateur de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevé. Autrement dit, le risque de perte potentiel lié aux futurs résultats du Produit se situe à un niveau élevé, à supposer même que la situation vienne à se détériorer sur le marché immobilier s'agissant d'actifs tels que l'Actif Sous-Jacent, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.
- Par ailleurs, vous serez exposés à un risque de liquidité lié à la faible liquidité (i) d'une obligation non cotée telle que le Produit, qui ne bénéficie d'aucun engagement de liquidité ou de rachat avant son terme et (ii) de l'Actif Sous-Jacent, à raison de sa nature même et des délais nécessaires à sa cession.
- Le Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement en principal.

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 de l'Actif Sous-Jacent. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
- Les scénarios présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances du marché local d'actifs immobiliers tels que l'Actif Sous-Jacent au cours des 10 dernières années, étant rappelé que ces marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
- Nous incluons un scénario de vente avant terme pour illustration, étant rappelé qu'aucune garantie de valeur ni de liquidité n'est donnée par l'Initiateur au titre du produit.

Période de détention conventionnelle : 1 an Investissement : 10.000 euros		**Si vous sortez à l'échéance du Produit ou suite à un remboursement par anticipation**
Scénarios		
Minimum	1.600 EUR. Le rendement n'est garanti que si vous conservez le produit jusqu'à son échéance.	
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1.814 euros
	Rendement annuel moyen si le Produit est remboursé après le 7 septembre 2027	-81,86 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	4.278 euros
	Rendement annuel moyen si le Produit est remboursé après le 7 septembre 2027	-57,22 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.800 euros
	Rendement annuel moyen si le Produit est remboursé après le 8 mars 2027	8 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11.600 euros
	Rendement annuel moyen si le Produit est remboursé après le 7 septembre 2027	16 %

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

- Le Produit est un titre de créance (obligataire) contre l'Initiateur, dont les engagements envers ses divers créanciers sont corrélés au rendement de ses actifs, de sorte que financièrement, le risque de défaillance de celui-ci est en principe neutralisé.
- En cas de mauvaise performance d'un autre actif de l'Initiateur, le risque de perte financière sur le Produit est donc neutralisé par principe en raison de (i) la compartimentation conventionnelle des flux en provenance des actifs de l'Initiateur et de l'indexation des financements de l'Initiateur et (ii) de l'absence d'endettement bancaire de l'Initiateur.

Que va me coûter cet investissement ?

- Il se peut que la personne qui vous vous fournit des conseils au sujet du Produit vous demande de payer des frais et commission. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur le rendement net de votre investissement au fil du temps.
- En dehors de ces coûts, l'Initiateur ne facture aucune commission, charge ou coût aux investisseurs dans le Produit.

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

- La durée du Produit est d'au plus 1 (un) an.
- Le Produit est conçu pour être conservé jusqu'à son terme.
- Le Produit est cessible librement, mais l'Initiateur ne garantit pas sa liquidité et n'offre aucune faculté de rachat aux investisseurs eu égard aux particularités de l'Actif Sous-Jacent.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous souhaitez formuler une réclamation, concernant le Produit ou l'Initiateur, cela afin de faire reconnaître un droit ou de réparer un préjudice, veuillez nous adresser une demande écrite contenant une description du problème et les détails à l'origine de la plainte directement sur le site internet : www. clubfunding.eu rubrique « RECLAMATIONS »

Autres informations pertinentes

- Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés au Produit peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal.
- Ce document d'informations clé (DIC) est mis à jour au moins annuellement pendant la durée de vie du Produit.

Conflits d'intérêts

Clubfunding SAS vous informe que dans le cadre de la présente opération :

1. Clubfunding SAS assure le placement des obligations émises par ALTITUD SA, société contrôlée à 100% par le groupe ClubFunding. Clubfunding SAS perçoit à ce titre une commission de placement versée par ALTITUD SA, dont le montant est indiqué dans le DIC.
2. ALTITUD SA conserve une partie du rendement généré par le PRIIP sous-jacent à titre de marge (frais d'émission et de gestion), dont le détail figure dans le DIC.

Si vous avez été conseillé par CF Patrimoine, sachez que CF Patrimoine est liée capitalistiquement à Clubfunding SAS. Son conseil est donc fourni de manière non indépendante au sens de l'article 325-5 du règlement général de l'AMF.