

# Document D'informations clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. 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.

## Produit

Produit : SCPI Pierre Capitale

Initiateur : Swiss Life Asset Managers France, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055 [fr.swisslife-am.com/gp](http://fr.swisslife-am.com/gp)

Appelez le Service client au 01 45 08 79 70 pour de plus amples informations - [scpi@swisslife-am.com](mailto:scpi@swisslife-am.com)

Date de production du document d'informations clés : 28 janvier 2021

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 ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Objectifs et moyens employés pour les atteindre :

Pierre Capitale est une SCPI ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif visant la distribution de revenus réguliers à ses associés, tout en poursuivant la réalisation d'objectifs extra-financiers. Sa stratégie est fondée sur une double diversification de ses investissements, sectorielle et géographique.

- Objectifs extra-financiers : Pierre Capitale vise à réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs, préserver au mieux la biodiversité locale, contribuer à l'économie circulaire, favoriser le recyclage et la valorisation des déchets, favoriser la mobilité et l'accessibilité et impliquant les parties prenantes. Ces objectifs sont intégrés dans les décisions d'investissement et de gestion, notamment grâce à l'évaluation ESG des actifs sur la base d'une grille de notation définie par la Société de Gestion évaluant différents critères comme par exemple la performance énergétique d'un actif à travers ses consommations, et à la définition d'un plan d'amélioration des actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI. L'approche ESG est une approche de type Best-in-Progress, qui vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI (maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale fixée pour la SCPI et amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale). L'attention des investisseurs est attirée sur le fait l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France, ce qui implique un risque sur la disponibilité et de la qualité des données collectées.

- Stratégie de diversification sectorielle : Pierre Capitale investit dans tout type d'immobilier d'entreprise, majoritairement des actifs de bureaux, mais aussi des actifs de services à la personne. L'objectif est d'exposer la SCPI à des facteurs économiques différents, par exemple l'évolution de l'emploi tertiaire pour le bureau ou les changements sociétaux pour la partie services). A titre résiduel, Pierre Capitale peut être amenée à acquérir des actifs résidentiels.

- Stratégie de diversification géographique : Pierre Capitale investit en France majoritairement mais aussi dans d'autres pays de l'Espace Economique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

- Stratégie de financement : Les investissements pourront être financés en fonds propres ou par recours à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dette précédemment assumées dans les conditions définies par l'Assemblée Générale. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'effet de levier auquel peut recourir Pierre Capitale a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques.

Investisseurs concernés :

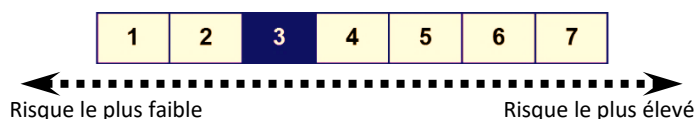
La SCPI est destinée à tous les souscripteurs cherchant la performance d'un placement à long terme adossé à des Actifs Immobiliers constitués uniquement d'immeubles d'entreprise (y compris des résidences de services ou des établissements de santé) en France majoritairement ainsi que dans les pays de l'Espace Economique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne. Pour déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, l'investisseur doit tenir compte de sa situation personnelle (patrimoine, durée recommandée de placement,

etc.), mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SCPI.

Détail des prestations d'assurance offertes : non applicable

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

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse d'une détention du produit supérieure aux 10 ans recommandés. L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce 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 à satisfaire une demande de rachat.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Ce produit est principalement investi en immobilier, vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

### Scénarios de performances

Investissement unique Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	7 077	7 534	6 992
	Rendement annuel moyen	-29,23%	-5,51%	-3,51%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 022	10 620	13 431
	Rendement annuel moyen	-9,78%	1,21%	2,99%
<b>Scénario modéré</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 480	11 868	15 715
	Rendement annuel moyen	-5,20%	3,48%	4,62%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 952	13 249	18 369
	Rendement annuel moyen	-0,48%	5,79%	6,27%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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 influencer sur les montants que vous recevrez.

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

Swiss Life Asset Managers France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. Les souscriptions des associés ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différente. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Investissement : 10 000 € Scénario :	Si vous sortez avant 1 an	Si vous sortez avant 5 ans	Si vous sortez avant 10 ans
Coûts totaux (*)	1 472 €	3 429,13 €	6 283 €
Réduction du rendement	14,72%	6,07%	5,00%

(\*) les coûts comprennent les frais d'exploitation immobilière qui s'élèvent, pour 2019, à 0,05% de la valeur de retrait (ce ratio a été déterminé sur la base de la valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2019)

**Coûts au fil du temps :** Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. 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 votre investissement au fil du temps.

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an :

Coûts non récurrents	Coûts d'entrée	1,04%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), incluant les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,00%	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2,79%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,31%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement	0,00%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.

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

Durée de placement minimale recommandée : 10 ans.

Il est néanmoins possible de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de retrait. Le prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription. La Société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Pour de plus amples informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au chapitre 2, article 2 de la note d'information « Modalités de sortie ».

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le Service Client au 01 45 08 79 70, à l'adresse suivante [reclamation@swisslife-am.com](mailto:reclamation@swisslife-am.com), ou par courrier à Swiss Life Asset Managers France, Service Client - Réclamation, 153 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS.

Dans le cas où suite à vos différents échanges, vous estimez que la réponse apportée n'est pas satisfaisante, vous pouvez vous adresser gratuitement au médiateur de l'Autorité des marchés financiers :

1. Par courrier adressé à : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2
2. Depuis le formulaire électronique accessible sur le site Internet de l'AMF : <http://www.amf-france.org>

## Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin d'information périodique et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site : [fr.swisslife-am.com/gp](http://fr.swisslife-am.com/gp)

Toute information supplémentaire peut être obtenue auprès du Service Client à l'adresse suivante : [scpi@swisslife-am.com](mailto:scpi@swisslife-am.com)

Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à l'adresse suivante : [scpi@swisslife-am.com](mailto:scpi@swisslife-am.com)