SwissLife
Asset Managers

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 REIM (France) Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055
www.swisslife-reim.com/particulier
Appelez le Service client au 01 45 08 79 70 pour de plus amples informations - scpi@swisslife-reim.fr
Date de production du document d'informations clés : 31 décembre 2017

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

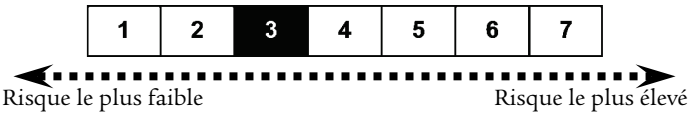
Objectifs et moyens employés pour les atteindre :
Pierre Capitale est une SCPI de type Classique ayant pour objet la constitution d'un patrimoine locatif. Sa stratégie est fondée sur une double diversification de ses investissements.
Diversification sectorielle :
Pierre Capitale investit dans tout type 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 (tourisme, thématique du vieillissement de la population, etc), tout en élargissant le périmètre d'investissement. A titre résiduel, Pierre Capitale peut être amenée à acquérir des actifs résidentiels.
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. Cette diversification géographique vise à limiter l'exposition de la SCPI à des facteurs macro-économiques locaux (par exemple un phénomène de suroffre sur un territoire), à en capter de nouveaux (par exemple, croissance du marché de l'emploi localisée à un pays) et enfin d'amplifier globalement le nombre d'opportunités d'investissement.

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.

Scenarios de performances

Investissement unique Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tension	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7 213	6 907	6 151
	Rendement annuel moyen	-27,87%	-7,40%	-4,86%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	9 009	10 622	13 535
	Rendement annuel moyen	-9,91%	1,21%	3,03%
Scénario modéré	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	9 556	12 113	16 292
	Rendement annuel moyen	-4,44%	3,83%	4,88%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10 115	13 785	19 573
	Rendement annuel moyen	1,15%	6,42%	6,72%

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 influer 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 REIM (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.

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	1 906 €	2 069 €	2 269 €
Réduction du rendement	19,1%	3,83%	2,06%

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	0,93%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0,41%	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 minimal recommandée : 10 ans.

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 scpi@swisslife-reim.fr, ou par courrier à Swiss Life REIM, Service Clients, 153 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS.

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 trimestriel 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 : www.swisslife-reim.com
Toute information supplémentaire peut être obtenue auprès du Service Client à l'adresse suivante : scpi@swisslife-reim.fr
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-reim.fr