Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations clés pour les investisseurs 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

Nom du produit : ESG Pierre Capitale

Catégorie de parts : ESG Pierre Capitale (LEI : 969500KLEEWNXI1PNK49)

Initiateur du produit : Ce produit est géré par Swiss Life Asset Managers France, une filiale du groupe Swiss Life.

Site internet : https://fr.swisslife-am.com

Appelez le +33 1 45 08 79 70 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Swiss Life Asset Managers France en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Swiss Life Asset Managers France est agréée en France sous le n°GP-07000055 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : le 23 novembre 2023.

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 : Fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable

Date d'échéance du produit : La date d'échéance de ce produit est le 03/01/2116.

Objectifs

ESG 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 vise une diversification de ses investissements, sectorielle et/ou géographique.

La SCPI bénéficie du label ISR (référentiel du label ISR français publié le 23/07/2020) et promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27/11/2019 et n'a pas pour objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 dudit règlement. Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour ESG Pierre Capitale sont la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des actifs, l'évaluation de la biodiversité locale, le suivi de la gestion des déchets, la promotion de la mobilité et de l'accessibilité des actifs et l'implication des parties prenantes dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale. 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 a 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.

Sur la stratégie de diversification sectorielle, la SCPI investit dans tout type d'immobilier d'entreprise, à savoir des actifs de bureaux, mais aussi des actifs de services à la personne. A titre accessoire, ESG Pierre Capitale peut être amenée à acquérir des actifs résidentiels. Géographiquement, la SCPI investit en France majoritairement mais aussi dans d'autres pays de l'Espace Economique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne. Concernant la stratégie de financement, il est précisé que 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 ESG Pierre Capitale a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques. La répartition du patrimoine de la SCPI à la clôture du dernier exercice est précisée dans le dernier rapport annuel publié.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Investisseurs de détail visés : La SCPI est destinée à tous les souscripteurs cherchant la performance d'un placement à long terme adossé à des Actifs Immobiliers constitués 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.

Dépositaire du produit : Société Générale

Informations supplémentaires sur le produit

De plus amples informations sur le produit, un exemplaire de la description de la stratégie et des objectifs d'investissement du Fonds, le dernier rapport annuel et les dernières valeurs liquidatives des parts peuvent être obtenus gratuitement en français à l'adresse https://fr.swisslife-am.com ou auprès du siège social de Swiss Life Asset Managers France.

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

Indicateur de risque

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.
Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique 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 de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Autres risques importants pour le produit non inclus dans l'indicateur synthétique de risque : risque de contreparties, Risque de liquidité : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts de votre produit. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription (la valeur de retrait). La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte. Pour plus d'information sur les risques de votre produit, veuillez-vous référer à la Note d'information.

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

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués incluent tous les coûts du produit lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également affecter le montant que vous récupérez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. Les évolutions futures des marchés sont incertaines et ne peuvent pas être prévues avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indicateur de substitution approprié au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions illustre ce que vous pourriez récupérer dans des conditions de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 années Exemple d'investissement : EUR 10 000		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 années**	**Si vous sortez après 10 années**
Scénarios				
Minimum		Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 450 EUR**	**6 910 EUR**	**6 210 EUR**
	Rendement moyen chaque année	-25,5%	-7,1%	-4,6%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 630 EUR**	**9 000 EUR**	**9 000 EUR(*)**
	Rendement moyen chaque année	-13,7%	-2,1%	-1,1%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 320 EUR**	**11 650 EUR**	**15 300 EUR(*)**
	Rendement moyen chaque année	-6,8%	3,1%	4,3%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 480 EUR**	**12 970 EUR**	**17 270 EUR(*)**
	Rendement moyen chaque année	4,8%	5,3%	5,6%

(*) Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre août 2022 et août 2023. Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre novembre 2012 et novembre 2022. Le scénario favorable s'est produit pour un investissement (par rapport à l'indicateur de substitution : EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France) entre novembre 2008 et novembre 2018.

Il est difficile de sortir de ce produit.

Que se passe-t-il si Swiss Life Asset Managers France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est un fonds d'investissement distinct de Swiss Life Asset Managers France. En cas de défaillance de Swiss Life Asset Managers France, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

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 différentes. 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.

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 ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Voici notre supposition :

- La première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous supposons que le produit enregistre la performance indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 années	Si vous sortez après 10 années
Coûts totaux	1 383 EUR	2 222 EUR	3 566 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	14,1%	4,7% par an	3,4% par an

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,7% avant déductions des coûts et de 4,3% après cette déduction.

Nous pouvons partager une partie des coûts avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous informera de ce montant.

Ces chiffres comprennent les frais de distribution maximum que la personne qui vous vend le produit peut facturer (12,0% du montant investi / 1 200 EUR). Cette personne vous informera des frais de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	12,0% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Cela inclut des coûts de distribution de 12.0 % du montant investi / 1200 EUR. C'est le montant maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vendra le produit vous informera du montant réel.	Jusqu'à 1 200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	N/A
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou charges d'exploitation(*)	1,7% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	150 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Coûts de transaction	0,4% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant réel variera en fonction des montants que nous achèterons et vendrons.	33 EUR
Coûts accessoires prélevés dans des conditions spécifiques		
Commissions liée au résultat	Aucune commission de performance n'est due au titre de ce produit.	N/A

(*) dont 0,10% de frais d'exploitation immobilière.

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 ?

Période de détention minimum recommandée : 10 années

Cette durée correspond à la période pendant laquelle il vous est conseillé de rester investi pour obtenir un rendement potentiel tout en minimisant le risque de pertes.

Vous pouvez recevoir moins que prévu si vous sortez avant la fin de la période de détention recommandée. La période de détention recommandée est une estimation et ne doit pas être considérée comme une garantie ou une indication de la performance, du rendement ou des niveaux de risque futurs.

La liquidation de la SCPI ne peut être anticipée à l'initiative de la seule société de gestion. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts et la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription. 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 distributeur de la SCPI ou le Service Client de la société de gestion au +33 1 45 08 79 70, à l'adresse suivante reclamation@swisslife-am.com, ou par courrier à Swiss Life Asset Managers France, Service Client - Réclamation, 153 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS. La procédure de réclamation est disponible sur le site internet de la société de gestion : https://fr.swisslife-am.com/fr/home/regulatory-information.html.

Autres informations pertinentes

Les documents légaux ainsi que le rapport ESG sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet : https://fr.swisslife-am.com/fr/home.html. Il est rappelé que le fond promeut des critères ESG au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27/11/2019 et bénéficie du label ISR (référentiel du label ISR français publié le 23/07/2020).

Des informations sur les performances passées du produit sont disponibles à l'adresse https://funds.swisslife-am.com. Les données de performances passées sont présentées pour 5 années. Les calculs de scénarios de performance mensuels précédents du produit sont disponibles à l'adresse https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/ documentation.html.

Le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois.

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 ou; 2. Depuis le formulaire électronique accessible sur le site Internet de l'AMF : http://www.amf-france.org.