

Real Estate



SwissLife
Asset Managers

SCPI
Pierre Capitale



Pierre Capitale,
l'immobilier
d'entreprise
accessible
aux particuliers,
à travers
une SCPI.

Pierre Capitale investit dans des immeubles à usage commercial : bureaux mais également services à la personne. Son parc immobilier se situe en France et en Europe.



Avertissements

Avant d'investir dans une société civile de placement immobilier (ci-après, la « SCPI » ou la « Société »), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier.
- Le capital investi n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance.

Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

- Les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.
- Le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse.
- Le retrait ou la vente des parts peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La sortie n'est possible que s'il existe une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la détention effective du remboursement, par prélèvement sur ce fond. La Société de gestion ne garantit pas le remboursement ou la vente des parts.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels versés.

Le versement des dividendes (notamment sous forme d'acomptes trimestriels) n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers, des conditions de location des immeubles (notamment date de mise en location, niveau des loyers, taux de vacance). La première distribution potentielle pourrait intervenir à la fin du premier semestre 2017.

- Du montant du capital perçu, soit lors du retrait, soit de la vente de vos parts. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement.

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription des parts :

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Informations sur les modalités de sortie du produit

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- Le remboursement de ses parts, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société

de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

- La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Pierre Capitale est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers, dans les conditions définies par l'Assemblée Générale constitutive du (date AG constitutive) et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques.



Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ces recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par ailleurs, la SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements. Lorsque des conventions fiscales existent, des dispositifs (par exemple des crédits d'impôts) permettent en principe de limiter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values entre les mains

des associés résidents de France, tout en maintenant le plus souvent la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

Les revenus perçus par les associés prendront la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers ou autres revenus). Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI. Enfin, les revenus de la SCPI pourraient être impactés par d'éventuels coûts de couverture des risques de change en cas d'investissement hors zone Euro.

Pierre Capitale, une fenêtre ouverte sur l'immobilier Européen

Pourquoi une SCPI ?

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une solution qui vous permet d'exposer une partie de votre épargne à l'immobilier, un investissement peu corrélé aux marchés financiers¹.

Elle investit dans des immeubles répondant à la stratégie qu'elle a définie et distribue à ses associés les dividendes issus des revenus potentiels perçus par la location de ses locaux après approbation par l'Assemblée Générale annuelle des associés. La SCPI peut mettre en œuvre une diversification géographique et sectorielle de son patrimoine, et permet d'offrir une mutualisation des risques locatifs en multipliant les locataires. Le capital investi n'est pas garanti, ni en termes de rendement, ni en termes de performance.

La gestion de la SCPI est mise en œuvre par une société de gestion, composée de professionnels de l'immobilier agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et rémunérée notamment par une commission de gestion annuelle.

Pierre Capitale investit ses capitaux en immobilier d'entreprise en France et en Europe. L'investissement immobilier s'envisageant sur le long terme, chaque immeuble est rigoureusement sélectionné

par la qualité de son emplacement et sa capacité à générer des revenus potentiels. Cette politique de sélection s'accompagne d'une diversification du patrimoine immobilier de Pierre Capitale afin de se prémunir des fluctuations de certains marchés.

Des choix sectoriels...

Pierre Capitale fait le choix de vous exposer en premier lieu à l'immobilier de bureaux, le marché le plus profond de l'immobilier d'entreprise, et vous offre également une diversification dans l'immobilier de services à la personne. Le secteur des services, regroupant l'hôtellerie ou la santé, est en forte croissance² dans les économies développées et réagit à des facteurs économiques différents de celui des bureaux, lié pour sa part à l'emploi. La combinaison de ces deux classes d'actifs vise ainsi à limiter les aléas que subirait votre investissement.

... et géographiques

Pierre Capitale consolide sa diversification en investissant majoritairement en France, mais aussi au sein de l'Espace Économique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne. Qui plus est, les revenus perçus hors de France sont soumis à une fiscalité spécifique, par exemple, 15,825 % d'impôt sur les sociétés, appliqué aux revenus immobiliers générés en Allemagne.



L'accès à ces marchés requiert de véritables expertises dont Swiss Life REIM France peut se prévaloir, et vous en fait bénéficier à travers Pierre Capitale.

*Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures.*

¹ Source IEIF, 40 ans de performances comparées : 1975-2015.

² Source BNPRE (2015).

Choisir Swiss Life REIM France

Un des leaders de la gestion
d'actif immobiliers en Europe.

Swiss Life REIM France est un acteur important de l'immobilier en France : près de 10 milliards d'euros d'actifs³, et 380 immeubles gérés⁴. C'est aussi le 1^{er} gérant d'OPCI professionnels du marché⁵ avec 39 fonds d'investissement sous gestion. Swiss Life REIM France compte près d'une centaine de collaborateurs qui interviennent dans de nombreux domaines de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, services à la personne) et résidentiel.

Depuis 2009, Swiss Life REIM France s'engage dans une démarche de développement durable qui contribue à la diminution des impacts des immeubles sur l'environnement. À l'international, Swiss Life REIM France s'appuie sur une présence de Swiss Life Asset Managers et de ses filiales réalisant des investissements immobiliers dans 12 pays d'Europe.

En confiant votre épargne à Swiss Life REIM France, vous bénéficiez de l'expertise de ses équipes de gestion et d'un accès au marché français mais aussi européen de l'immobilier d'entreprises permettant d'imposer un haut niveau d'exigence et de sélectivité aux investissements proposés en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

Couverture européenne de Swiss Life Asset Managers

- 5 pôles de gestion.
- Des investissements dans plus d'une dizaine de pays (89% du marché - source : International Investment Atlas 2015 – C&W).



*Les illustrations présentées
ne préjugent pas
des investissements futurs.*

³ Actifs sous gestion.

⁴ Au 31 décembre 2016.

⁵ Source : IEIF au 31 décembre 2015.



Les caractéristiques de *Pierre Capitale*

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Stratégie d'investissement	Immobilier d'entreprise, en France et dans l'Espace Économique Européen notamment mais non exclusivement en Allemagne
Durée de placement recommandée	8 ans minimum.
Minimum de souscription	5 parts lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.
Prix de souscription	1 000 € TTC net de frais.
Modalités de sortie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le remboursement de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds. 2. La demande de cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, qui se substituerait au retrait en cas de suspension de la variabilité du capital pouvant être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L.214-93-11 du Code Monétaire et Financier lorsque des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI. <p>Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré). <p>La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.</p>
REVENUS POTENTIELS	
Délai de jouissance des parts	1 ^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Revenus non garantis, pouvant varier à la hausse comme à la baisse et dépendant des décisions des associés prises en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières.
FRAIS SUPPORTÉS PAR LE SOUSCRIPTEUR	
Commission de souscription	10,4 % TTC (*), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.
Commissions de réalisation des parts sociales	<ul style="list-style-type: none"> · Cession de gré à gré ou de mutation à titre gratuit : commission forfaitaire de 180 € TTC^(*). · Cession de part résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en cas de suspension de la variabilité du capital : commission de 6 % TTC du montant de l'ordre.
FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	
Commission de gestion annuelle	12 % TTC ^(*) des produits locatifs et financiers nets encaissés par la SCPI.
Commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers	1,8 % TTC ^(*) du prix d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers acquis ou cédés
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	6 % TTC ^(*) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.
Information des associés	<p>Vous seront adressés :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Chaque trimestre : le bulletin trimestriel. · Tous les ans : le rapport annuel complet. · Au quotidien, les informations sont disponibles sur le site de la Société de Gestion : www.swisslife-reim.com

* Taux en vigueur

Mentions légales

La note d'information, les statuts et, le cas échéant, les derniers rapport annuel et bulletin trimestriel de la SCPI doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information de Pierre Capitale a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 17-02 en date du 27/01/2017. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de Gestion de Portefeuille, ou sur le site : www.swisslife-reim.com

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 10 février 2017.

Rédigé par Swiss Life REIM (France), société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000055 en date du 13 novembre 2007. Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 395 350 euros. Siège social : 42 Allée Turcat Mery, 13008 Marseille.

Document publicitaire non contractuel. Les photographies contenues dans la brochure sont présentées à titre illustratif, ne sont pas représentatives des investissements réalisés par Pierre Capitale et ne préjugent pas des investissements futurs.

L'avenir commence ici.

*Adresse de correspondance :
Swiss Life REIM (France)
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris*

*Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 395 350 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z*