

# SCI Éco Résid

La SCI dédiée au secteur résidentiel  
responsable et durable



**Document publicitaire à caractère non contractuel**

*La SCI Éco Résid présente un risque de perte en capital.  
La durée de placement recommandée est de 8 ans.*

ER23/FCR0122 - avril 2023

 GROUPE  
**APICIL**

# Investir durablement dans le logement, c'est agir aujourd'hui pour l'avenir de tous

## SCI Éco Résid : un fonds immobilier à prédominance résidentielle conjuguant diversification et investissement responsable

- Diversifiez votre portefeuille avec un support d'investissement investi à 100%<sup>1</sup> dans le secteur résidentiel durable
- Prémunissez-vous de l'inflation grâce à une classe d'actifs résiliente et génératrice de valeur à long terme
- Participez à un projet porteur de sens avec un horizon d'impact tant sociétal qu'environnemental
- Bénéficiez de toutes les expertises du groupe CDC Habitat, opérateur global d'intérêt public et filiale de la Caisse des Dépôts, grâce à une gestion assurée par AMPERE Gestion.



## Principales caractéristiques

Forme juridique	Société civile à capital variable
Durée d'investissement recommandée	8 ans
Investissement minimum	100 €
Performance cible indicative*	4%
Frais de gestion	1,65%
Frais acquis à la SCI	2%

## SRI



À risque plus faible

À risque plus élevé

<sup>1</sup> pour la poche immobilière qui représente en cible 95% de l'allocation d'actif

\*Performance cible indicative et non contractuelle. Le capital et le rendement ne sont pas garantis.

Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. Les revenus sont capitalisés dans la SCI Éco Résid et ne sont pas distribués.

# Le secteur résidentiel en pleine évolution entre résilience et enjeux sociétaux

Une stratégie de gestion fondée sur des dynamiques démographiques et sociétales pour créer de la valeur dans la durée



Une demande structurelle de logements portée par la croissance du nombre de ménages



Un secteur clé pour agir sur l'environnement

En incluant la construction, le secteur immobilier est la deuxième source d'émission de CO<sub>2</sub> en France après les transports, avec une part estimée à 25 %<sup>1</sup>.



Des éléments structurants qui limitent l'offre locative et le risque de vacance, soutenant ainsi les loyers

Pour saisir toutes les opportunités du secteur, la SCI Éco Résid couvre l'ensemble du parcours locatif et accompagne chacun tout au long de sa vie



Résidences étudiantes



Logements libres  
Logements intermédiaires



Résidences seniors

<sup>1</sup> Source : association Citepa.

# Une stratégie à impact pour créer de la valeur sur le long terme

## Impact social et de gouvernance



Promouvoir les logements à loyers maîtrisés destinés aux classes moyennes au cœur des bassins d'habitat et d'emploi, sur les marchés locatifs les plus tendus



Adapter l'offre actuelle à la transition démographique



Lutter contre le déficit de logements étudiants



Accompagner nos aînés



S'assurer de la satisfaction des locataires



## Démarche écologiquement responsable



Gérer un parc sélectionné d'immeubles neufs ou existants, conformes à l'objectif d'investissement durable



Mettre en œuvre une politique d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des immeubles les plus anciens



Favoriser la végétalisation des bâtiments

# Un fonds responsable répondant au plus haut degré de la réglementation européenne en matière de développement durable

**AMPERE Gestion est signataire des Principes for Responsible Investment soutenus par les Nations Unies<sup>1</sup> depuis 2017, attestant de l'engagement pris en faveur de l'investissement responsable.**

La stratégie de gestion de la SCI Eco Résid vise à répondre à 4 grands objectifs de développement durable définis par l'ONU<sup>2</sup> pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous.



Cet engagement permet à la SCI Éco Résid de se classer Article 9 au titre du Règlement SFDR<sup>3</sup> (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*), qui désigne les supports ayant un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental et/ou social.

## La stratégie à impact de la SCI Éco Résid :



### Un objectif d'impact...

Améliorer l'accessibilité au logement dans les territoires les plus tendus ainsi que leur performance énergétique



### ...identifiable...

S'engager concrètement dans une politique d'investissement et de gestion des immeubles intégrant des enjeux ESG clés convertis en objectifs précis



### ...et mesurable

Assurer l'atteinte des objectifs en réalisant un suivi rigoureux et régulier d'indicateurs extra-financiers tout au long du cycle de vie

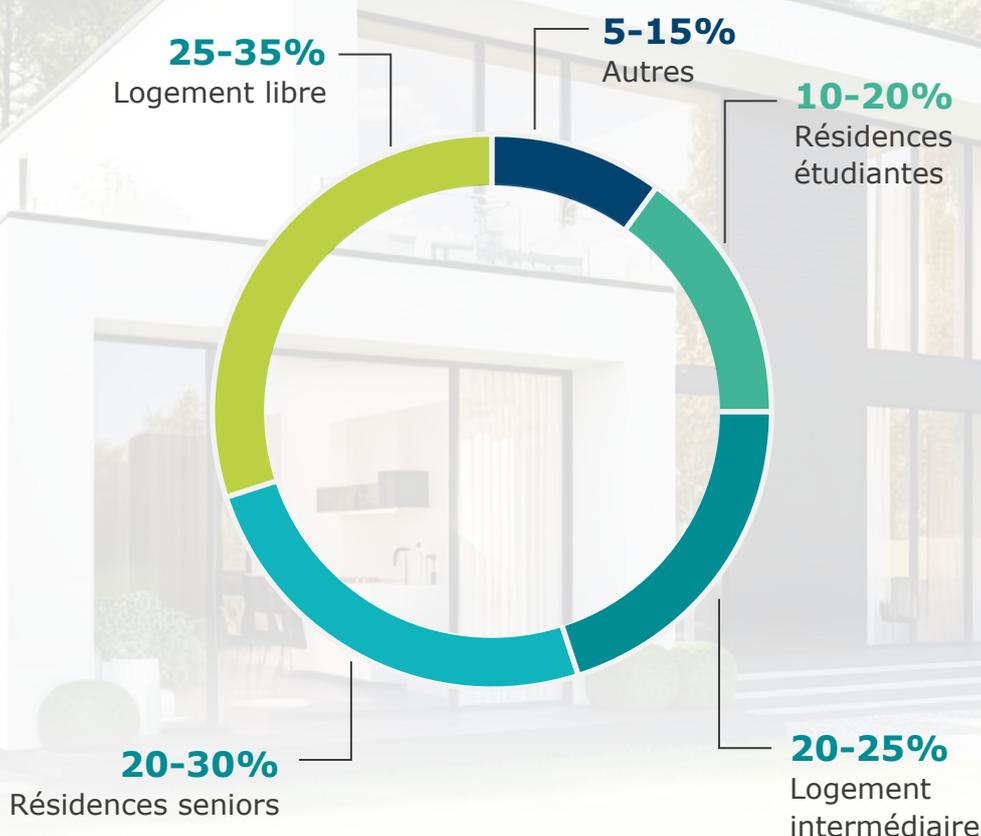
<sup>1</sup> Principes pour l'Investissement Responsable de l'Organisation des Nations Unies.

<sup>2</sup> L'ONU (Organisation des Nations Unies) a défini 17 grands Objectifs de Développement Durable (ODD).

<sup>3</sup> Règlementation européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

# La diversification au travers d'une classe d'actifs résiliente, avec les vertus d'un placement à impact social et environnemental

## Allocation cible sectorielle du portefeuille immobilier\*



Le **logement libre** est un **logement locatif individuel ou collectif** situé au cœur des bassins d'habitat et d'emploi, sur les marchés locatifs les plus tendus, accessible à l'ensemble des ménages sans conditions de ressources.

Le **logement intermédiaire** est un logement neuf, situé à proximité ou dans les métropoles, au plus près des bassins d'emplois. Il offre un loyer plafonné, inférieur de 10 à 15 % aux loyers du marché et sa location est conditionnée à des plafonds de ressources (identiques à ceux de régime Pinel).

Les **résidences gérées, seniors et étudiants** constituent des modes d'habitat adaptés à la demande de ces populations spécifiques, situées là où les besoins sont plus marqués.

\* Allocation cible indicative et non contractuelle.

## Exemples d'actifs en portefeuille (au 30 juin 2023)



Résidence 6 Villa Nieuport

75013 Paris

**Une résidence parisienne offrant des loyers abordables pour favoriser le logement des classes moyennes en centre-ville**

 **2001**  
Date de construction

 **29**  
Nombre de logements

 **Accès à la ligne 7 et 14**  
Accessibilité

**Impact social :** loyers décotés de 39% par rapport au marché

**Performances environnementales :**

- Etiquette DPE D en énergie
- Etiquette DPE B pour les émissions de gaz à effet de serre
- Intégration d'un programme de travaux d'amélioration des performances énergétiques

**Une résidence neuve livrée en 2021, certifiée, dans une commune en pleine mutation**

 **2021**  
Date de construction

 **20**  
Nombre de logements

 **Proche métro et tramway**  
Accessibilité

**Impact environnemental :** résidence conforme à l'objectif de la stratégie nationale bas carbone

**Performance environnementale :**

- Etiquette DPE B en énergie
- Etiquette DPE C pour les émissions de Gaz à Effet de Serre

Photographies non contractuelles.



Résidence 100-104 Rue Alexis Perroncel

69100 Villeurbanne

## CDC Habitat et le Groupe APICIL un même objectif : accompagner chacun tout au long de sa vie

La SCI Éco Résid est née de la volonté commune du Groupe APICIL et d'AMPERE Gestion, filiale du groupe CDC Habitat, de répondre aux besoins essentiels de logement sur le long terme et d'accompagner tout un chacun à chaque étape de la vie.

**Ces principes d'accompagnements solidaires et sociaux guident l'ensemble de leurs engagements responsables.**



Apport en fonds propres



Apport d'un portefeuille d'actifs immobiliers



**SCI Éco Résid**



Gestion de la SCI

“

*Face aux enjeux cruciaux des prochaines années, nous croyons à une réponse collective pour construire un logement abordable et durable.*

*Plus que jamais, nous sommes convaincus que l'épargne que nous gérons peut être moteur de cette mobilisation.*

”

**Nathalie Caillard**

Présidente du directoire d'AMPERE Gestion

### Filiale du groupe CDC Habitat, AMPERE Gestion est au cœur de ce mouvement pour un logement plus inclusif :

- Elle est présente sur l'ensemble de l'offre, de l'hébergement social au logement familial en passant par les résidences gérées ou les EHPAD.
- Elle définit pour chacun de ses fonds immobiliers une politique d'investissement responsable exigeante, sanctionnée par des indicateurs objectifs.
- Elle contrôle l'ensemble de la chaîne de valeur, de la construction à la gestion et à la vente, pour offrir une parfaite traçabilité des procédés mis en œuvre.

## 3 axes

historiques ont guidé le développement d'AMPERE Gestion



### L'équité

La France reste sous-équipée en logements abordables dans les grandes métropoles



### La protection de l'environnement

Le parc existant est souvent obsolète et énergivore, et les propriétaires particuliers peinent à faire les investissements nécessaires



### La révolution des usages

Les évolutions de la cellule familiale, le télétravail, les nouveaux modes de vie, accroissent la demande pour des formules d'hébergement plus économiques, plus évolutives, plus riches de services

## AMPERE GESTION EN QUELQUES CHIFFRES



**13,5 Mds €**

de capacité d'investissement  
(au 31/12/2022)



**40 000**

Logements déjà financés  
(au 31/12/2022)



**7,7 Mds €**

de capitaux levés depuis 2014  
(au 31/12/2022)

## RISQUES AU TITRE D'UNE SOUSCRIPTION DANS LE CADRE DE L'ASSURANCE-VIE

**Risque de perte en capital :** la SCI Éco Résid ne bénéficiant d'aucune garantie ni de protection, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Risque de gestion discrétionnaire :** il existe un risque que la SCI Éco Résid ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la Société peut évoluer à la hausse comme à la baisse et faire ressortir une performance négative.

**Risque lié au marché immobilier :** de nombreux facteurs, liés de façon générale à l'économie ou particulièrement au marché immobilier, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur liquidative.

**Risque lié à l'effet de levier :** lié au recours à l'endettement des sous-jacents (limite maximum de 40%).

**Risque de contrepartie :** risque de défaillance d'une contrepartie.

**Risque de taux :** une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas entièrement couvert, peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

**Risque de crédit :** lié à la baisse de la valeur d'un titre en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de défaillance de celui-ci ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

**Risque de concentration et de défaut des exploitants :** les résidences gérées étant chacune louée à un exploitant unique, il existe un risque de concentration et de défaut de l'exploitant.

**Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de VEFA :** liés à la construction, restructuration, réhabilitation et/ou extension en qualité de maître d'ouvrage ; de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'Immeuble et de sa location.

La SCI Éco Résid est un Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable.

La SCI Éco Résid est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle (Compagnies d'assurance...) telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports et ne garantit pas la liquidité. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

La SCI Éco Résid est référencée en tant que support de contrats d'assurance-vie en unités de compte. Dans ce cadre uniquement, elle s'adresse aux clients des assureurs-vie souhaitant diversifier leur patrimoine et investir indirectement dans l'immobilier résidentiel en France (sans garantie) dans le cadre de l'assurance-vie. Les conditions de rachat sont celles du contrat d'assurance-vie auxquelles il convient de se référer.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et n'a pas vocation à être exhaustif. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription du produit cité.

Les informations contenues dans cette présentation sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Les exemples d'investissement données ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photographies non contractuelles.

En cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le Document d'Informations simplifié (DIS) afin de prendre connaissance de la clientèle visée, de manière exacte des risques encourus notamment le risque de perte en capital, ainsi que des coûts et frais.



### MENTIONS LÉGALES

La SCI Éco RÉSID est une société à capital variable créée le 18 avril 2023 pour une durée de 99 ans, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 951 466 663.

AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2014 sous le n° GP-14000021, en application de la Directive européenne 2011/61/UE (dite « AIFM »). Son siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendès France, 75013, Paris.

AMPERE Gestion est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 801 075 474. Raison sociale : AMPERE Gestion SAS, capital social : 3 095 500 €.

Conformément à la réglementation applicable, AMPERE Gestion a mis en place un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pouvant survenir dans le cadre de ses activités. Néanmoins ce dispositif ne peut suffire à garantir avec une certitude raisonnable l'absence de conflits d'intérêts susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des investisseurs. Toute situation de conflits d'intérêts avérés sera traitée conformément à la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

APICIL TRANSVERSE - Association de moyens du Groupe APICIL régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, enregistrée sous le numéro SIREN 417 591 971, ayant son siège social sis au 38 rue François Peissel 69300 Caluire et Cuire.

Le Groupe APICIL intervient en tant que distributeur de la SCI Éco Résid au sein des contrats d'assurance-vie.