



SwissLife  
Asset Managers

1<sup>er</sup> trimestre 2022

# SCPI Pierre Capitale

## Présentation

La SCPI Pierre Capitale a vocation à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, principalement de Bureaux et de Services (santé, hôtels, résidences seniors). Le patrimoine sera diversifié géographiquement avec une répartition équilibrée entre la France et l'Europe, notamment l'Allemagne.



## Chiffres-clés

au 31/03/2022

### Données financières

	Capitalisation	<b>97 212 437 €</b>
	Nombre d'associés	<b>411</b>
	Nombre de parts	<b>478 879</b>
	Prix de souscription	<b>203 €</b>
	Valeur de retrait	<b>182,70 €</b>
	Taux de distribution net 2021 (ex TDVM)*	<b>4,60 %</b>
	Taux de distribution 2021	<b>4,84 %</b>
	Revalorisation du prix de la part 2021	<b>1,50 %</b>
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	<b>361</b>

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

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	<b>98,60 %</b>
	Taux d'occupation physique (TOP)	<b>99,34 %</b>
	Nombre de locataires	<b>24</b>
	Nombre d'immeubles	<b>9</b>
	Surface totale	<b>35 472 m<sup>2</sup></b>

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



Les résultats 2021 ont démontré une nouvelle fois la résistance des actifs du patrimoine de la SCPI Pierre Capitale présentant des fondamentaux solides et la stratégie d'investissement s'est révélée payante avec une appréciation globale des actifs immobiliers de la SCPI s'élevant à 2,59% sur l'année 2021.

Les valeurs des actifs de bureaux qui composent le portefeuille à hauteur de 45% se sont à nouveau appréciées sur l'exercice 2021 à hauteur de 3,36% suite au déconfinement de l'été 2021 et à la hausse de fréquentation des espaces de bureaux, réaffirmant la résilience de cette typologie. Les actifs de la poche de diversification présentent quant à eux de très bons signaux de reprise depuis leur réouverture avec une hausse de 2,34% des valeurs d'expertises sur l'exercice 2021, démontrant une inversion de la tendance observée sur 2020 grâce à la levée des restrictions.

D'un point de vue locatif, ce début d'année 2022 se montre particulièrement encourageant avec deux nouvelles prises à bail sur la période, permettant à Pierre Capitale d'afficher un très bon taux d'occupation financier à 98,60% avec en complément une négociation en cours sur la dernière surface vacante du patrimoine.

La stratégie de Pierre Capitale lui a permis d'offrir aux porteurs de parts un dividende à hauteur de 4,84% sur l'exercice 2021 ce qui, couplé à l'augmentation du prix de la part de 1,5% à 203€ en décembre 2021, a placé la SCPI en capacité de dégager une performance annuelle globale compétitive de 6,34% reflétant l'engagement de nos équipes à défendre la performance de Pierre Capitale.

Enfin, nous sommes fiers d'annoncer que Pierre Capitale a été élue « meilleure SCPI labellisée ISR 2022 » aux Victoires de la Pierre-Papier qui se sont tenues en ce début d'année et qui témoigne de notre attachement particulier à la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion de la SCPI et ceci tout en maintenant ses objectifs de performance.

Les références à des classements et récompenses passés ne préjugent pas des classements ou des récompenses à venir.

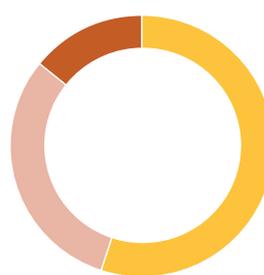
## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2022 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



### Répartition sectorielle

- Bureaux : 45 %
- Services : 18 %
- Hôtels : 18 %
- Commerces : 10 %
- Autres : 9 %



### Répartition géographique

- Paris : 55 %
- Allemagne : 31 %
- Île-de-France : 14 %

## Evolution du capital

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Nombre de parts souscrites sur la période	2 043	3 570	3 864	6 243
Nombre de parts compensant les retraits	2 018	3 488	3 204	5 866
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 000 €	16 400 €	132 180 €	76 531 €

Au 31/03/2022, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2022
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 20 avril 2022)	<b>2,20 €</b>
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	-
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	-
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	-
<b>Total</b>	<b>2,20 €</b>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	<b>40 %</b>
Dette bancaire	<b>41,18 M€</b>
Ratio d'endettement**	<b>32,33 %</b>
Taux moyen des emprunts	<b>0,84 %</b>
Taux fixe	<b>0 %</b>
Taux variable	<b>0,90 %</b>
Durée résiduelle moyenne des emprunts	<b>0,71 ans</b>

## Activité locative

Relocations significatives

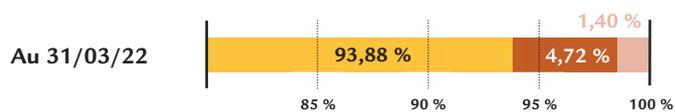
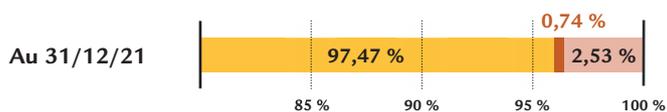
Type	Mode de détention	Localisation	Surface louée	Loyer	Loyer précédent
Bureaux	Directe	14 rue des Reculettes - 75013 PARIS	149 m <sup>2</sup>	51 680 €	51 570 €
Bureaux	Directe	6/8 rue André Voguet - 39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE	422 m <sup>2</sup>	112 700 €	92 840 €

Libérations

Type	Mode de détention	Localisation	Surface louée	Loyer	Loyer précédent
-	-	-	-	-	-

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel.

## Taux d'occupation financier (en %)

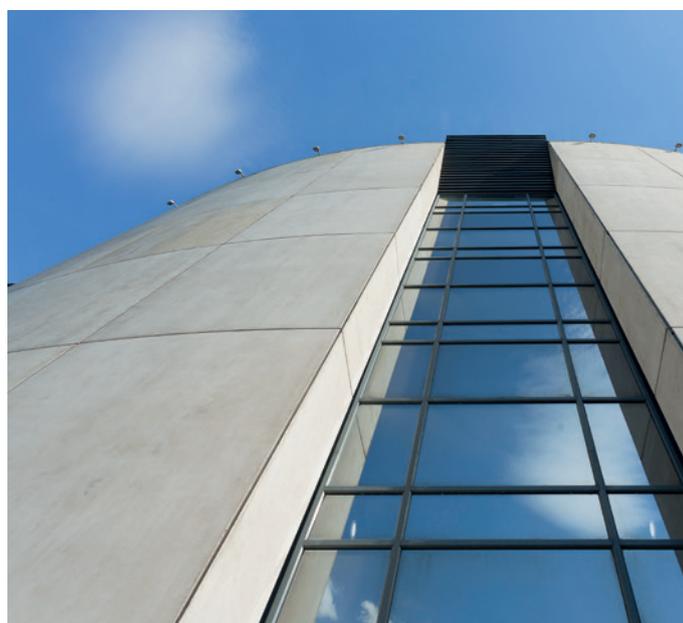


■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer ■ Taux de vacance

**Commentaires :** L'unique lot vacant de 235m<sup>2</sup> sur l'actif rue Reculettes est en cours de négociation avec un preneur potentiel. Les 4,72% de franchises de loyer s'expliquent :  
 - par la relocation de bureau à ANWR av Maurice Thorez et GEOPERSPECTIVES rue Reculettes  
 - ainsi que les échelonnements de franchise prévus aux baux d'UBICAST, SPIDERS et DELTA DORÉ sur l'immeuble de l'av Maurice Thorez.

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir*
100 %	1 555 468 €	4,47 ans

\* Pondération sur le loyer



### < 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 PARIS

Immeuble de bureaux à proximité immédiate du boulevard périphérique permettant une connexion rapide au centre de Paris et aux quais de Seine, « Quai d'Ivry ». Le bâtiment en forme de U abrite un jardin intérieur et bénéficie également d'un environnement mixte agréable avec de nombreux commerces.



### 14 rue des Reculettes - 75013 Paris >

Ensemble immobilier composé de bureaux, loué intégralement. Il est localisé à proximité de la place d'Italie. Son emplacement idéal permet de rallier facilement le quartier de la gare Montparnasse et la Rive droite de Paris.



# Caractéristiques de la SCPI

au 31/03/2022

Capital nominal	76 620 640 €
Prix de souscription/part	203 €
- Valeur nominale	160 €
- Prime d'émission	43 €
Valeur de retrait/part	182,70 €
Valeur de réalisation 2020	173,19 €
Valeur de reconstitution 2020	209,60 €
Commission de souscription	12 % TTC*
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription

Valeur IFI au 31/12/2021	
- Résident	152,93 €
- Non résident	107,71 €
Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	04/01/2017
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
N° visa AMF	SCPI n°17-02
Capital maximal statutaire	250 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit

\* TTC : Toutes Taxes Comprises.

## Swiss Life Asset Managers France

SA au capital de 671 167 € immatriculée au RCS de Marseille n° 499 320 059. Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055.

Siège social situé au 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arcs CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2. Adresse de correspondance : 153 rue Saint-Honoré 75001 Paris - fr.swisslife-am.com

Service Clients : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-am.com

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 075 € prime d'émission incluse.

- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du sixième mois suivant la date de souscription.

#### Modalités de sortie

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

- le remboursement, 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 par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,

- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,

- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

#### Fiscalité :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Déclaration des revenus : Swiss Life Asset Managers France, vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Pierre Capitale au titre de l'année précédente.

Imposition à l'IFI : L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la Fortune Immobilière » (IFI) en lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de

leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

#### Frais de mutation des parts :

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

#### Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

Crédits photos : Saentys ; Matthias Baumgartner ; Myphotoagency

### LEXIQUE

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.

- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)** : montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM)

- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

- **Valeur de reconstitution** : Il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

- **Taux de distribution** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.