

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 30/09/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	94 972 200 €
	Nombre d'associés	303
	Nombre de parts	474 861
	Prix de souscription Valeur de retrait	200 € 180 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché 2019 (TDVM)*	4,50 %
	Ratio d'endettement**	21,33 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	270

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	90,91 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	93,84 %
	Nombre de locataires	21
	Nombre d'immeubles	8
	Surface totale	23 558 m ²

* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

** 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'arrêt du Bulletin Trimestriel.

Édito



Après un printemps 2020 difficile sur le plan de l'activité économique dû aux conséquences directes de la pandémie de la Covid-19, un rebond meilleur que prévu a été observé durant l'été notamment porté par la consommation touristique. Suite aux dernières mesures sanitaires prises par le gouvernement, ce rebond pourrait s'essouffler cet automne.

Cependant, dans leurs dernières perspectives rendues publiques mercredi 14 octobre, les économistes de l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) s'attendent après une chute du produit intérieur brut (PIB) de 9% en 2020, à un rebond de 7% en 2021, sous l'hypothèse d'une levée progressive des incertitudes sanitaires.

Ces projections de reprise sur la croissance seront évidemment à affiner en fonction de l'évolution de la pandémie dans les mois à venir et des décisions prises par les autorités sanitaires pour pallier ces évolutions.

Dans ce contexte économique, la SCPI Pierre Capitale s'est adaptée pour défendre au mieux les intérêts des porteurs de parts tout en accompagnant les locataires les plus pénalisés, notamment ceux ayant subi des fermetures pendant le confinement.

Notre volonté est de permettre à ces locataires de redémarrer leur activité dans les meilleures conditions possibles afin de maintenir voire renforcer la qualité du patrimoine immobilier de la SCPI Pierre Capitale.

Au global, les annulations de loyer consenties aux locataires représentent moins de 4% du loyer annuel quittancé par la SCPI. Le principal locataire indemnisé est l'hôtel Achat situé à Munich, en Allemagne. L'établissement a depuis rouvert.

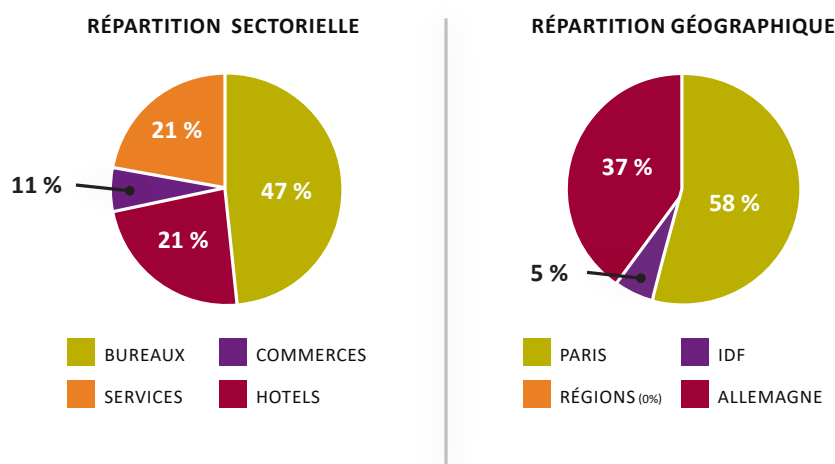
Les 5 immeubles de la SCPI situés à Paris *intra-muros* ont très bien résisté dans ce contexte avec quasiment aucun effacement de loyer à enregistrer sur l'année.

Fort de cette résistance, la SCPI est en capacité de distribuer au titre de l'acompte du 3^{ème} trimestre l'équivalent de 1,718 euros par part en jouissance et devrait être en capacité d'atteindre une distribution annuelle autour de 4% au titre de l'exercice 2020.

Julien Guillemet, Gérant

Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



5 ET 7 RUE DAREAU 75014 PARIS

Ensemble immobilier composé d'espaces de Bureaux et de Services. Situé au cœur de la rive gauche et à proximité immédiate de nombreux transports en commun, son emplacement idéal permet de rallier rapidement le Nord et le Sud de Paris ainsi que les deux aéroports parisiens.

Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020
Nombre de parts souscrites sur la période	1 588	75 081*	5 390	3 274
Nombre de parts compensant les retraits	21	0	4 570	3 274
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	1 567 000 €	15 016 200 €	164 000 €	- €

Commentaire : Au 30/09/2020, aucune part n'est en attente de retrait.

*Le prix de souscription de la part a été divisé par 5 au 02/01/2020. Ainsi, le nombre de parts a été multiplié par 5 à compter de cette date.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

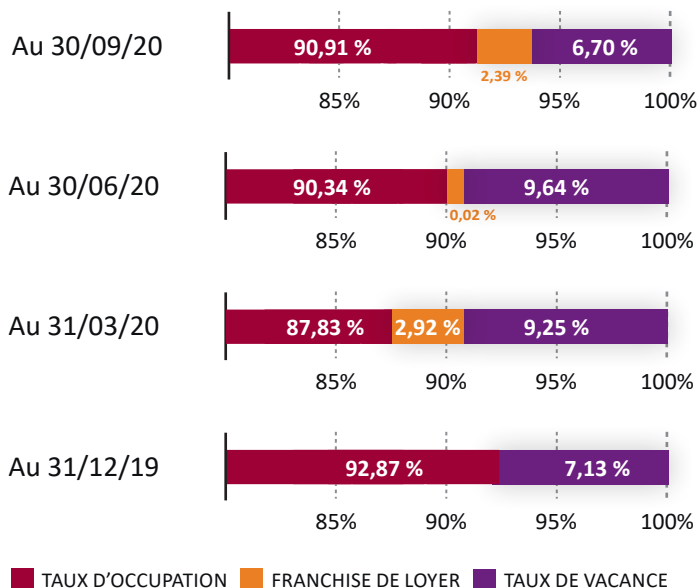
	2020
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,275 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,724 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (29/10/2020)	1,718 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre	- €
Total	4,717 €

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	23,2 M€
Ratio d'endettement	21,33 %
Taux moyen des emprunts	0,53 %
Taux fixe	- %
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	2,21 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux d'occupation financier (en %)



TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
86,51%	1 284 721 €	5,03 ans

* Pondération sur le loyer

Activité Locative

RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE DE L'ACTIF	SURFACE RELOUÉE	LOYER	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	39/41 rue Maurice Thorez Paris 75013	687 m ²	719 m ²	182 150 €	156 776 €



Mouvements locatifs au cours du trimestre

	1 relocation : 719 M²	Pour un loyer de : 182 150 €
--	--	--



39 - 41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Cet immeuble de Bureaux bénéficie d'une visibilité immédiate depuis le périphérique. Sa localisation offre une excellente desserte par les transports en commun et par les axes routiers.

Caractéristiques de la SCPI

AU 30/09/2020

Capital nominal	75 977 760 €	Valeur IFI au 01/01/2020	
Prix de souscription/part	200 €	- Résident	855,67 €
- Valeur nominale	160 €	- Non résident	540,38 €
- Prime d'émission	40 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Valeur de retrait/part	180 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
Valeur de réalisation 2019	885,48 €	Durée de placement recommandée	10 ans
Valeur de reconstitution 2019	1 059,96 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Commission de souscription	12 % TTC*	N° visa AMF	SCPI n°17-02
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
Délai de jouissance	1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la date de souscription	Dépositaire	Société Générale
		Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

* TTC : Toutes Taxes Comprises.

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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'Arenc 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 5 000 € 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2020 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.