



**SwissLife**  
Asset Managers

# *SCPI ESG Pierre Capitale*

*La SCPI patrimoniale de votre épargne*

## **Bulletin trimestriel d'information N°24/03**

**3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024**

**Validité du bulletin 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024**

# L'essentiel du trimestre

## L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

Au 3e trimestre 2024, la tendance sur le marché immobilier est à la stabilisation des valeurs. En effet, après une seconde baisse des taux directeurs de la BCE en septembre dernier, les marchés anticipent désormais une autre baisse des taux sur le mois d'octobre en raison notamment de l'inflation qui apparaît en net recul à 1,8% sur un an selon les derniers chiffres Eurostat. Ces différents facteurs sont résolument encourageants et ont permis de redynamiser le marché immobilier.

Sur le plan locatif, ce regain d'intérêt s'est majoritairement manifesté dans Paris intra-muros, qui représente à lui seul 50% des volumes loués en Ile-de-France sur le segment des bureaux au 1er semestre 2024, selon une étude de marché publiée par CBRE. L'étude précise d'ailleurs que c'est Paris hors QCA qui tire son épingle du jeu avec une hausse de 64% de la demande placée par rapport à l'année précédente, tirant par ailleurs les valeurs locatives de marché à la hausse, avec un nouveau record à 1 100€ m²/an atteint ce trimestre dans Paris.

La SCPI ESG Pierre Capitale devrait bénéficier de ce dynamisme grâce à son patrimoine stratégiquement investi à hauteur de 30% dans Paris intra-muros, ce qui, couplé à un taux d'occupation physique supérieur à 98% au 30/09/2024, devrait lui permettre d'améliorer ses revenus locatifs à long terme.



**Julien GUILLEMET**  
Directeur adjoint,  
Responsable des Fonds  
Grand Public

## Chiffres clés

au 30.09.2024



Capitalisation  
**126 280 205 €**



Nombre d'associés  
**930**



Dividende brut  
trimestriel  
**2,79 €**



Taux de distribution  
2023 \*  
**5,16 %**



Taux d'Occupation  
Financier  
**97,87 %**



Partenariat  
Reforest'Action  
**821**  
*arbres plantés*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sous réserve de la validation en Assemblée générale.

\*Avant crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands.

## L'actualité de ESG Pierre Capitale : à voir ou à revoir

Retrouvez toute l'actualité de ESG Pierre Capitale sur [fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com) et sur nos réseaux sociaux.



# Les performances



## Distribution dividende par part

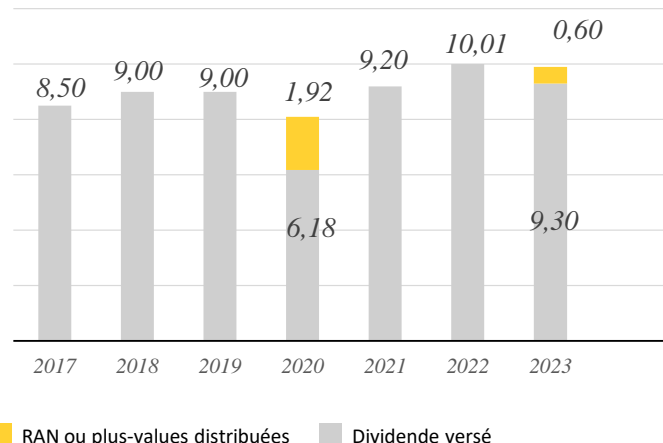
En € par part en pleine jouissance

**Acompte brut**  
(avant paiement de la fiscalité étrangère)

**Acompte net**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| <b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre</b><br>Versé le 18/04/2024 | 2,59 €        | 2,43 €        |
| <b>Acompte 2<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le 18/07/2024  | 2,65 €        | 2,48 €        |
| <b>Acompte 3<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le 18/10/2024  | 2,79 €        | 2,58 €        |
| <b>Acompte 4<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le JJ/MM/AA    | -             | -             |
| <b>Total</b>   | <b>8,03 €</b> | <b>7,49 €</b> |
| <b>Taux de distribution YTD 2024</b>                           | <b>3,91 %</b> | <b>3,65 %</b> |

## Dividendes nets versés par part (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Historique taux de distribution (depuis la création)



**5,16 %**

Taux de distribution  
2023\*



**4,83 %**

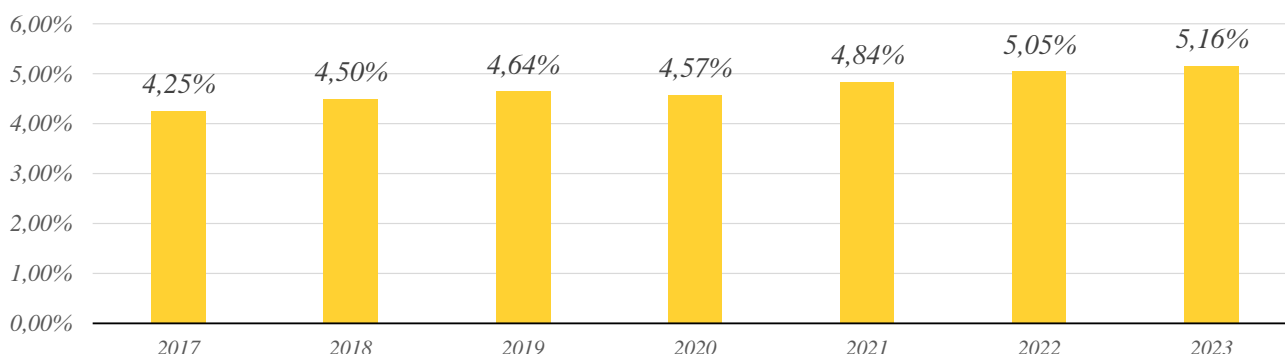
Taux de distribution  
net 2023 (ex TDVM)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sous réserve de la validation en Assemblée générale.

\*Avant crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands.

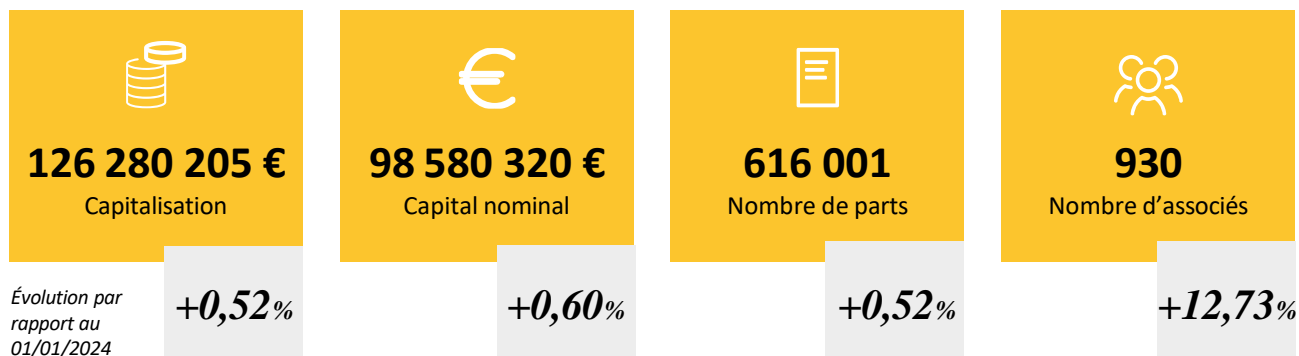
## Evolution du taux de distribution depuis la création de ESG Pierre Capitale





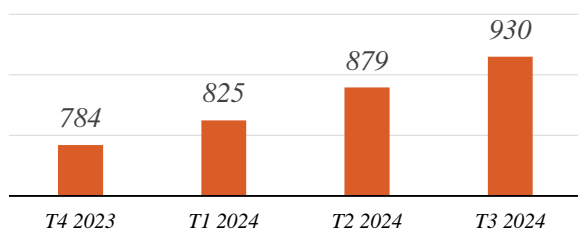
## Évolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

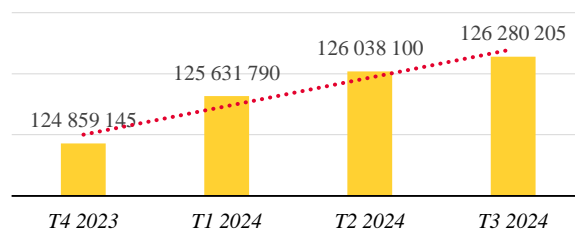


|  | T1 2024   | T2 2024   | T3 2024   | T4 2024 |
|--|-----------|-----------|-----------|---------|
| Nombre de parts souscrites sur la période          | 6 717     | 2 162     | 2 581     |         |
| Nombre de parts compensant les retraits            | 2 948     | 180       | 800       |         |
| Part en attente de retrait                         | 0         | 0         | 100       |         |
| Capitaux collectés<br>(nominal + prime d'émission) | 772 645 € | 406 310 € | 306 105 € |         |

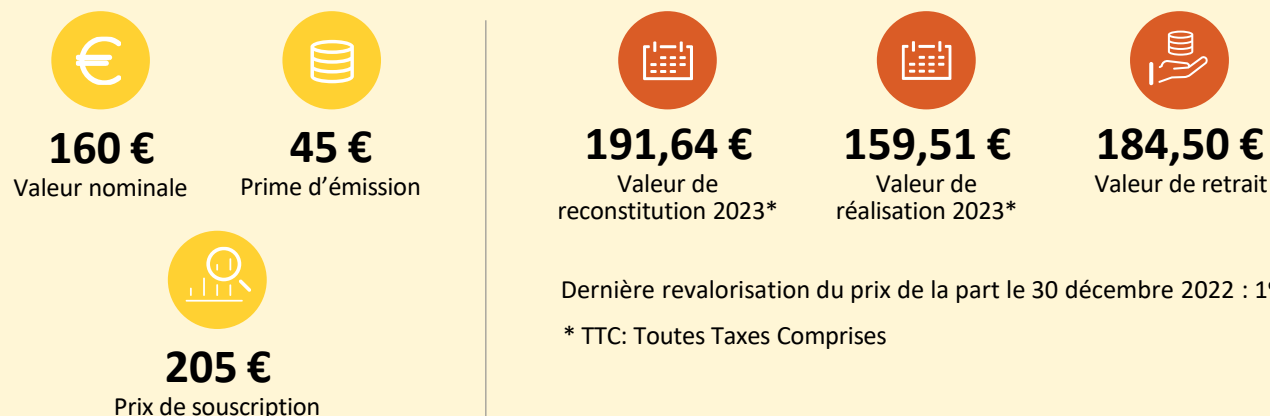
### Évolution du nombre d'associés



### Évolution de la capitalisation (en €)



## Information sur le prix de la part





# Le patrimoine



## Le patrimoine de ESG Pierre Capitale en un coup d'œil



**10**

Nombres  
d'immeubles



**17**

Nombres  
de locataires



**70 342 m<sup>2</sup>**

Surface  
totale



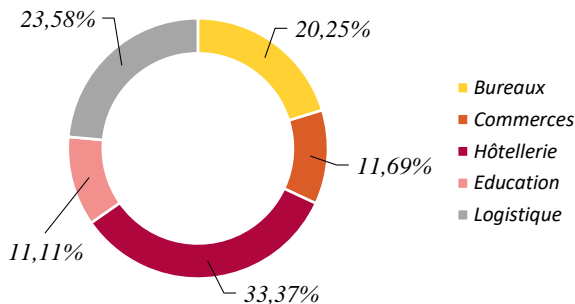
**2 220 712 €**

Montant des  
loyers encaissés  
ce trimestre

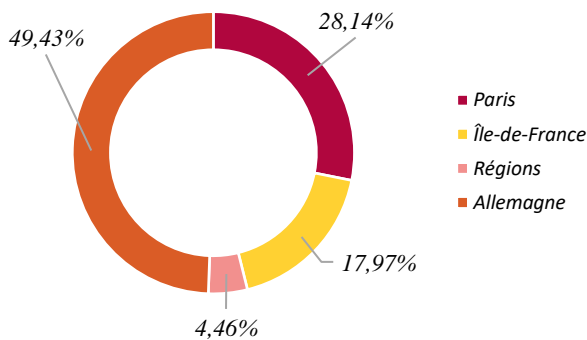


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2024 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

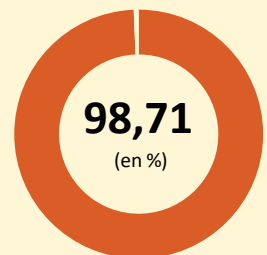


## Activité locative

**TOF<sup>(1)</sup>**



**TOP<sup>(2)</sup>**



- Taux de vacance : **2,13 %**
- Franchise de loyer : **0 €**

- Mouvement locatif du trimestre : Pas de modification
- Commentaire : Impayé de HF Music de 58 533,47 € et Impayé de SONOSCANNER de 52 413,5 €



**95,24 %**

Taux d'encaissement  
des loyers



**4,02 ans**

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



## L'actualité du trimestre

### Renouvellement du label ISR

Pour rappel, la SCPI ESG Pierre Capitale a obtenu la labellisation ISR en 2020, avec un premier cycle de 3 ans qui s'est achevé en 2023.

Pour ce second cycle de labellisation ISR 2024-2026 et afin de continuer à refléter la stratégie du fonds, les 9 indicateurs suivis par ESG Pierre Capitale ont évolué : 7 restent inchangés et 2 sont nouveaux : Atténuation au changement climatique et gouvernance.

Cette nouvelle grille ISR intègre des critères comme l'alignement aux accords de Paris et la biodiversité, afin de fixer des objectifs d'amélioration continue.

Un nouveau plan d'amélioration a été lancé pour ce second cycle et applique une approche « Best in Progress », soutenant une gestion durable et responsable du portefeuille.

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.



### Le patrimoine de ESG Pierre Capitale

au 30.09.2024

| Nom  | Pays      | Typologie        |
|--|-----------|------------------|
| 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                      | France    | Bureaux/Services |
| 5 rue Dareau, 75014 Paris  | France    | Services         |
| 7 rue Dareau, 75014 Paris  | France    | Commerces        |
| 39-41 avenue Maurice Thorez, 75013 Paris                               | France    | Bureaux          |
| 18 Chaussée Jules César, 95520 Osny                                    | France    | Divers           |
| 10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Ste-Geneviève-des-Bois                  | France    | Commerces        |
| Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod<br>85220 Landevieille | France    | Hôtellerie       |
| Eugen-Sänger-Ring 5, 85649 Brunnthal - Munich                          | Allemagne | Services         |
| Perchtinger Strass 3, 81379 Munich                                     | Allemagne | Hôtellerie       |
| Schippnerstrabe 2-4, Aschaffenburgb                                    | Allemagne | Logistique       |

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

# Informations générales

## Caractéristiques de ESG Pierre Capitale

|  |  |
|--|--|
| 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 sixième mois suivant la date de souscription |

Pour plus d'informations sur les caractéristiques et les frais, veuillez vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France [fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

## Endettement

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Ratio d'endettement maximum**         | 40 %    |
| Dette bancaire                        | 38,2 M€ |
| Ratio d'endettement**                 | 26,7 %  |
| Taux moyen des emprunts               | 2,74 %  |
| Taux fixe                             | 2,74 %  |
| Taux variable                         | N/A     |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 1 an    |

\* TTC: Toutes Taxes Comprises.

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

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Valeur IFI au 31/12/2023</b>       |                                |
| Résident                              | 171,03 €                       |
| Non-résident                          | 87,25 €                        |
| <b>Classification</b>                 | SCPI à Capital Variable        |
| <b>Date de création (RCS)</b>         | 04.01.2017                     |
| <b>Durée de placement recommandée</b> | 10 ans                         |
| <b>N° d'immatriculation</b>           | 824 744 189 RSC Paris          |
| <b>N° Visa AMF</b>                    | SCPI n°17-02                   |
| <b>Capital maximal statutaire</b>     | 250 000 000 €                  |
| <b>Expert immobilier</b>              | CBRE VALUATION                 |
| <b>Dépositaire</b>                    | Société Générale               |
| <b>Commissaires aux comptes</b>       | Price Waterhouse Coopers Audit |



## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part soit une somme minimum de 205 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription sur 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 française 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 ESG 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.

À 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 2018 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).

## 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 valeur de marché (DVM)** : 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-Main (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour apporter des réponses à vos questions. N'hésitez pas à contacter également notre service client.**



[partenaires@swisslife-am.com](mailto:partenaires@swisslife-am.com)



01 45 08 79 70

Chez Swiss Life Asset Managers France, nous croyons en une croissance durable, alignée avec les enjeux du monde de demain. Nos stratégies d'investissements combinent des éléments quantitatifs et qualitatifs et prennent en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance. Quelles que soient vos attentes en matière d'investissement responsable, nous sommes pleinement investis à vos côtés. Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de choix.

## Swiss Life Asset Managers France

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°07000055.

Siège social situé au 2 bis boulevard  
Euroméditerranée - Quai d'Arcs CS  
50575 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance :  
153 Rue Saint-Honoré, 75001 Paris,  
France

[fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

