




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 31/12/2021

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	97 135 906 €
	Nombre d'associés	388
	Nombre de parts	478 502
	Prix de souscription	203 €
	Valeur de retrait	182,7 €
	Taux de distribution net 2021 (ex TDVM)	4,60 %
	Taux de distribution 2021	4,84 %
	Revalorisation du prix de la part 2021	1,50 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	345

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	97,47 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	98,81 %
	Nombre de locataires	24
	Nombre d'immeubles	9
	Surface totale	35 610 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'arrêté du Bulletin Trimestriel.

Édito



La SCPI Pierre Capitale, dès la création du fonds en 2017, a décidé d'investir dans un portefeuille immobilier présentant des fondamentaux solides avec pour objectif de proposer une diversification à la fois sectorielle, mais également géographique.

Cette stratégie a été payante car en dépit du contexte sanitaire et économique fragile, les actifs du portefeuille composé à 45% de bureaux, 10% de commerces, 17% d'hôtels, 28% de services et autres, répartis à 69% entre la France et 31% l'Allemagne, se sont appréciés de 2,59% sur l'exercice 2021.

Cette stratégie permet également à la SCPI Pierre Capitale de présenter, au 31 décembre 2021, un taux d'occupation financier de 97,47% et un taux d'occupation physique de 98,81%.

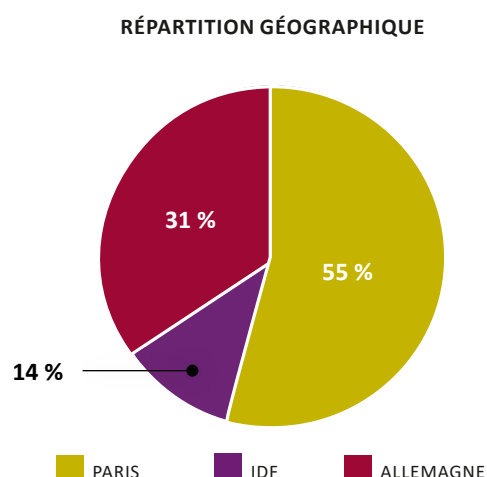
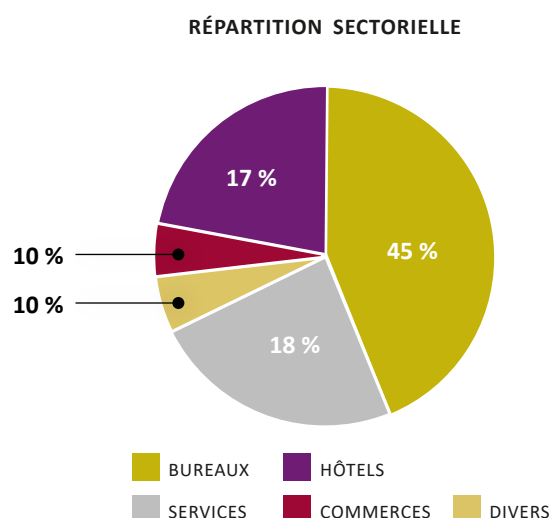
L'année 2021 a également été marquée pour la SCPI Pierre Capitale par l'obtention du label ISR. Ce label concrétise ses efforts et engagements en faveur de l'investissement immobilier responsable.

Ainsi, la SCPI est en mesure de distribuer 9,20€ par part, un dividende en forte augmentation par rapport à l'année 2020.

Julien Guillemet, Gérant

Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021
Nombre de parts souscrites sur la période	5 223	2 043	3 570	3 864
Nombre de parts compensant les retraits	3 199	2 018	3 488	3 204
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	404 800 €	5 000 €	16 400 €	132 180 €

Commentaire : Au 31/12/2021, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2021
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,01 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,14 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,04 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 17 janvier 2022)	3,01 €
Total	9,20 €

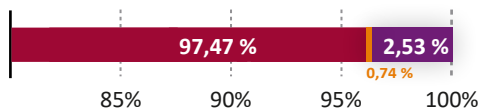
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

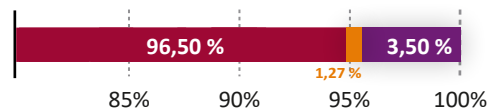
Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	41,2 M€
Ratio d'endettement	32,40 %
Taux moyen des emprunts	0,90 %
Taux fixe	0 %
Taux variable	0,84 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,96 ans

Taux d'occupation financier (en %)

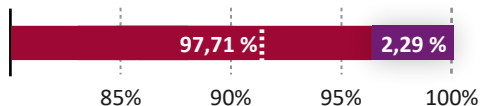
Au 31/12/21



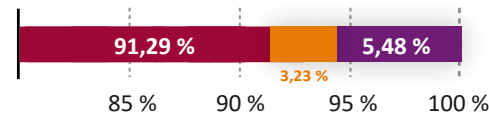
Au 30/09/21



Au 30/06/21



Au 31/03/21



■ TAUX D'OCCUPATION ■ FRANCHISE DE LOYER ■ TAUX DE VACANCE

La vacance correspond au dernier lot vacant sur l'immeuble Zest d'une surface de 422 m². Un bail a été signé fin décembre 2021 sur ce lot avec une prise d'effet prévue le 01/02/2022.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
95,93 %	1 596 523 €	4,86 ans

* Pondération sur le loyer



18 CHAUSSEE JULES CÉSAR - 95520 - OSNY

Actif situé dans la zone d'activité d'Osny faisant partie de la communauté d'agglomérations de Cergy-Pontoise, dans le parc d'activité dédié aux hautes technologies. Le site d'une surface de 12 052 m² est loué à IDEMIA, deuxième acteur mondial dans le domaine d'identité et de sécurité, dans le cadre d'un bail de 11 ans et 11 mois fermes.



Caractéristiques de la SCPI

AU 31/12/2021

Capital nominal	76 560 320 €	Valeur IFI au 31/12/2021	
Prix de souscription/part	203 €	- Résident	152,93 €
- Valeur nominale	160 €	- Non résident	107,71 €
- Prime d'émission	43 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Valeur de retrait/part	182,70 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
Valeur de réalisation 2020	173,19 €	Durée de placement recommandée	10 ans
Valeur de reconstitution 2020	209,60 €	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 5 075 € 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^{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.

- **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 acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.