








## Présentation

La SCPI Pierre Capitale investit en 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 30/06/2018

### DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	72 140 000 €
	Nombre d'associés	62
	Nombre de parts	72 140
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2018 (TDVM)*	4,50 %
	Trésorerie restant à investir	7 337 731 €
	Ratio d'endettement**	28 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	60

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	98,2 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	99,1 %
	Nombre de locataires	21
	Nombre d'immeubles	6
	Surface totale	17 013 m <sup>2</sup>

\* 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



La SCPI Pierre Capitale est sur le point de signer l'acte d'acquisition relatif à un hôtel situé à Munich en Allemagne. Cet hôtel est exploité par l'opérateur ACHAT dans le cadre d'un bail d'une durée de 12 ans fermes. Avec plus de 40 hôtels exploités à travers l'Allemagne et l'Europe de l'Est, ACHAT est un acteur reconnu dans le secteur de l'hôtellerie.

Par ailleurs, l'hôtel bénéficie d'une implantation idéale dans le cœur de ville de Munich, deuxième destination en Allemagne après Francfort mais devant Berlin, Hambourg, Cologne et Düsseldorf. Il profite également d'une excellente desserte en transports en commun.

L'hôtel continuera de bénéficier en 2018 de la très bonne dynamique de 2017 du marché hôtelier allemand. En effet, l'économie allemande, qui présente une croissance de 2,5 % en 2017, a eu des répercussions vertueuses sur la consommation des ménages, portée par la hausse des salaires. Le taux de chômage est historiquement au plus bas depuis octobre 1980. Dans ce contexte, le tourisme est revigoré avec une augmentation de 2,7 % des nuitées au plan national. Les visiteurs internationaux, en augmentation de 18,23 % sur 2017, sont un fort contributeur à cette dynamique. Le taux d'occupation est en hausse de 0,7 % sur 2017 avec un Revenu par Chambre qui a également augmenté de 3 %.

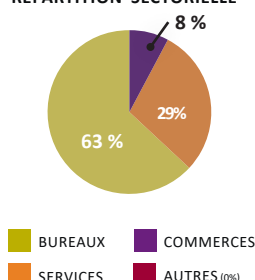
Après l'acquisition fin 2017 d'un centre de sport haut de gamme situé lui aussi à Munich, la SCPI Pierre Capitale, grâce à l'acquisition de cet hôtel, continue à renforcer son patrimoine dédié aux services à la personne en Allemagne, et poursuit ainsi sa stratégie de diversification géographique (France et Europe, notamment l'Allemagne) et sectorielle (bureaux et services à la personne).

Julien Guillemet, Gérant

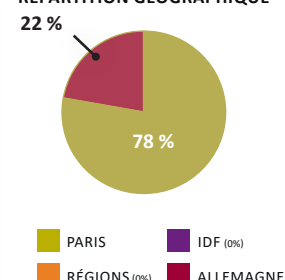
## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## Évolution du capital

### PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
Nombre de parts souscrites sur la période	899	5 638	-	-
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	899 000 €	5 638 000 €	-	-

**Commentaires :** Au 30/06/2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

### EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2018
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	11 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre versé le 12/07/2018	11 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (prévisionnel)	11 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (prévisionnel)	12 €
	-
Taux de distribution sur la valeur de marché prévisionnel 2018 (TDVM)	4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	20 M€
Ratio d'endettement	28 %
Taux moyen des emprunts	0,90 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1,50 ans



### EUGEN-SÄNGER-RING 5 – BRUNNTHAL – MUNICH

Ce bâtiment est loué à 100 % à un centre de sport haut de gamme dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans. Il bénéficie d'un excellent emplacement au cœur du plus grand parc industriel du Sud de Munich et se situe également à proximité d'une zone résidentielle aisée.

## Activité Locative

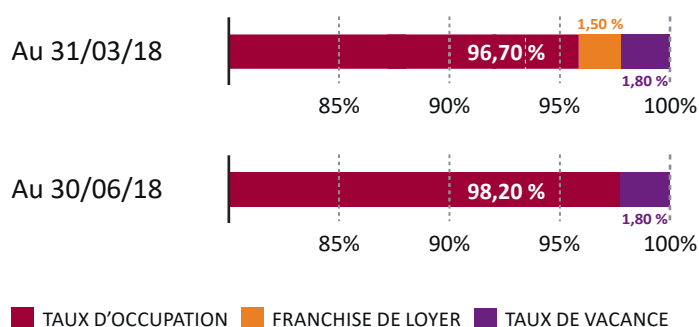
### RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE RELOUÉE	LOYER	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	39-41 avenue Maurice Thorez-75013 PARIS	412 m <sup>2</sup>	112 430 €	110 947 €

## Mouvements locatifs au cours du trimestre



## Taux d'occupation financier (en %)



**Commentaires :** La hausse du TOF s'explique par la consommation de la franchise sur 2018 accordée au locataire FNEHAD dans le cadre du bail signé en début d'année au 5ème étage de l'immeuble Reculettes (271 m<sup>2</sup>).

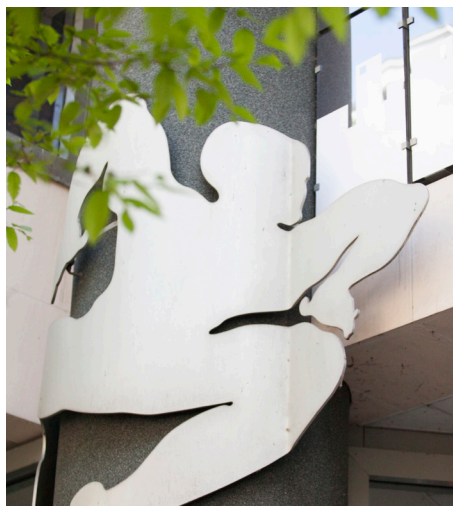


### 39-41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Cet immeuble de bureaux offre un taux de rendement de 5 % et bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics et par les axes routiers permettant ainsi une connexion rapide au centre de Paris.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
99,00 %	979 898 €	4,99 ans

\* Pondération sur le loyer



### 5 RUE DAREAU 75014 PARIS

Immeuble faisant partie d'un 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.



# Caractéristiques de la SCPI

AU 30/06/2018

<b>Capital nominal</b>	<b>57 712 000 €</b>	<b>Classification</b>	<b>SCPI à Capital Variable</b>
<b>Prix de souscription/part</b>	<b>1 000 €</b>	<b>Date de création (RCS)</b>	<b>04/01/2017</b>
- Valeur nominale	800 €	<b>Durée de placement recommandée</b>	<b>8 ans</b>
- Prime d'émission	200 €	<b>N° d'immatriculation</b>	<b>824 744 189 RCS Paris</b>
<b>Valeur de retrait/part</b>	<b>896 €</b>	<b>N° visa AMF</b>	<b>SCPI n°17-02</b>
<b>Commission de souscription</b>	<b>10,40 % TTC*</b>	<b>Capital maximal statutaire</b>	<b>250 000 000 €</b>
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	<b>Expert immobilier</b>	<b>CBRE VALUATION</b>
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	<b>Dépositaire</b>	<b>Société Générale</b>
<b>Délai de jouissance</b>	<b>1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b>	<b>Commissaire aux comptes</b>	<b>PriceWaterhouseCoopers Audit</b>

\* TTC : Toutes Taxes Comprises - TTI : Toutes Taxes Inclues.

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

SA au capital de 395 350 € 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 42 Allée Turcat Mery CS70018 13008 Marseille CEDEX. Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - [www.swisslife-reim.com](http://www.swisslife-reim.com)  
**SERVICE CLIENTS** : 01 45 08 79 70 - [scpi@swisslife-reim.fr](mailto:scpi@swisslife-reim.fr)

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 5 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 quatrième mois suivant la date de souscription.

### Modalités de sortie

- 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 REIM (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 1er 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 1er 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 ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient généralement 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 1er 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 8 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.

## 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.