

1<sup>er</sup> trimestre 2023

# SCPI ESG Pierre Capitale



SwissLife  
Asset Managers

## Présentation

La SCPI ESG Pierre Capitale **labellisée ISR\*** soutient un immobilier plus durable pour vivre et travailler dans le monde de demain. Elle investit en France et en Europe et majoritairement dans **l'immobilier de bureaux** prenant en compte **les nouveaux usages des lieux d'activités professionnelles**. Son patrimoine a vocation à se diversifier sur d'autres secteurs comme la logistique urbaine permettant d'assurer **une livraison de proximité éco-responsable, et le tourisme local et international** avec des actifs d'hôtellerie classiques et de loisirs.

\* Investissement Socialement Responsable



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## Chiffres-clés

au 31/03/2023

### Données financières

	Capitalisation	120 577 720 €
	Nombre d'associés	603
	Nombre de parts	588 184
	Prix de souscription Valeur de retrait	205 € 184,50 €
	Taux de distribution 2022	5,05 %
	Taux de distribution net 2022 (ex TDVM)*	4,93 %
	Dernière revalorisation du prix de la part (le 30 décembre 2022)	1 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	537

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	91,33 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	98,15 %
	Nombre de locataires	25
	Nombre d'immeubles	10
	Surface totale	37 652

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



Les résultats 2022 confirment le statut de rempart des SCPI face à l'inflation, avec un taux de distribution affiché à 5,05% sur l'année 2022 par la SCPI ESG Pierre Capitale. Ce niveau de performance, le meilleur depuis la création du fonds en 2017, est notamment permis grâce à l'indexation des baux sur l'ILAT qui améliore les revenus locatifs des actifs de son patrimoine immobilier.

Sur le plan locatif, le portefeuille de ESG Pierre Capitale témoigne de l'engagement fort des équipes à maintenir un excellent taux d'occupation physique qui ressort à 98,15% au 31 mars 2023. Par ailleurs, la grande majorité des locataires des actifs parisiens de la SCPI exerçant des activités du secteur tertiaire, ceux-ci sont faiblement impactés par la hausse des prix des matières premières et conservent une bonne santé financière leur permettant de faire face au contexte actuel.

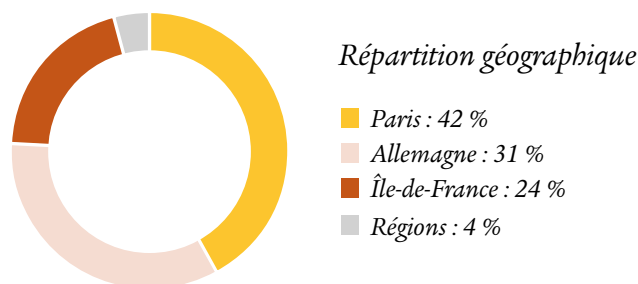
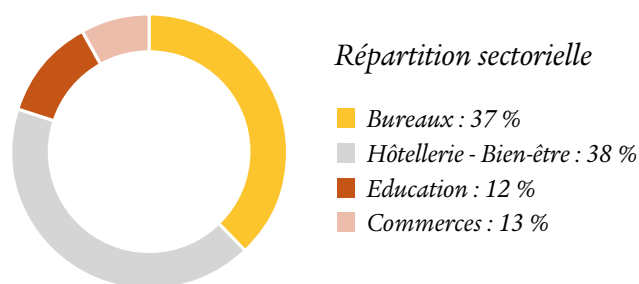
Enfin, la décompression des taux de rendement observée sur l'année 2022 qui discrimine les actifs les moins aptes à résister à ce contexte a eu un impact limité sur les valeurs d'expertises de la SCPI avec une baisse contenue de -1,83% par rapport à 2021, notamment grâce à la qualité des actifs de bureau du portefeuille adaptés au flex office avec des zones de travail hybrides qui savent répondre aux enjeux actuels.

Cette décompression devrait par ailleurs permettre de soutenir le développement de la SCPI grâce à l'acquisition d'actifs présentant des plus hauts rendements par rapport à 2022 pour des qualités intrinsèques similaires à celles des actifs du patrimoine actuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2023 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## Evolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
Nombre de parts souscrites sur la période	7 435	9 424	95 708	13 221
Nombre de parts compensant les retraits	6 204	9 299	260	695
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	249 893 €	25 375 €	19 375 944 €	2 567 830 €

Au 31/03/2023, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2023	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 17 avril 2023)	2,62 €	2,51 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	- €	- €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	- €	- €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	- €	- €
Total	2,62 €	2,51 €

## Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	29,2 M€
Ratio d'endettement**	22 %
Taux moyen des emprunts	2,13 %
Taux fixe	2,13 %
Taux variable	-
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,75

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI ESG 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Activité locative

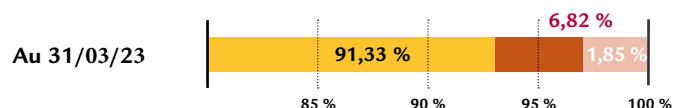
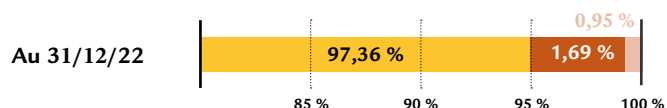
Libérations

Type	Mode de détention	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent
Libération	Directe	Zest	241 m <sup>2</sup>	83 596 €

## Mouvements locatifs au cours du trimestre:

	Surface : 241 m <sup>2</sup>	Nombre de libérations : 1	Pour un loyer de : 83 596 €
--	------------------------------	---------------------------	-----------------------------

## Taux d'occupation financier (en %)



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

Commentaires : Le TOF est à 91,33% compte tenu des franchises de loyer accordées aux nouveaux locataires. Néanmoins le TOP à hauteur de 98,15% est à un niveau très haut. Tous nos locaux sont donc occupés et généreront du loyer sur le reste de l'année.

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir*
98,96 %	1 973 375 €	5,53 ans

\* Pondération sur le loyer



◀ 10 avenue de l'Hurepoix,  
91700 Sainte Geneviève des Bois



Actif de commerce, entièrement loué par Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé d'une durée ferme de 6 ans.

Situé dans la zone de la Croix Blanche, 1<sup>re</sup> ZAC d'Île-de-France en termes de nombre d'enseignes (173 emplacements) et 3<sup>e</sup> en termes de chiffre d'affaires.

L'actif de 3 137 m<sup>2</sup> est récent et en parfait état technique. Il dispose par ailleurs d'un parking extérieur couvert de 96 places, d'accès PMR simple, avec parking dédié, parvis large et ascenseur facile d'accès.



# Caractéristiques de la SCPI

au 31/03/2023

Capital nominal	94 109 440 €
Prix de souscription/part	205 €
- Valeur nominale	160 €
- Prime d'émission	45 €
Valeur de retrait/part	184,50 €
Valeur de réalisation 2022	174,50 € **
Valeur de reconstitution 2022	211,09 € **
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 31/12/2022	
- Résident	162,51 €
- Non résident	113,80 €
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

## 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° 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 - France

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 125 € 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 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. 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 précédant 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).

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