


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 30/09/2019

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	78 225 000 €
	Nombre d'associés	184
	Nombre de parts	78 225
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché 2018 (TDVM)*	4,50 %
	Ratio d'endettement**	33 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	166

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	95,7 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	96,5 %
	Nombre de locataires	22
	Nombre d'immeubles	8
	Surface totale	23 526 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



Confrontée à un commerce international compliqué, notamment attisé par les négociations actuelles entre la Chine et les Etats-Unis, l'Allemagne voit sa projection de croissance ramenée à 0.5% pour 2019.

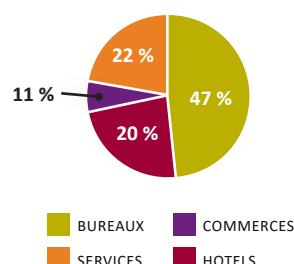
L'industrie allemande souffre en premier lieu de cet environnement économique, du fait notamment d'un ralentissement de ses exportations. Néanmoins dans ce contexte, selon le département de politique économique à l'institut allemand, la consommation des ménages reste soutenue grâce à l'existence d'accords salariaux favorables et des baisses d'impôts. Cette tendance se matérialise par un moral des ménages en légère hausse (indice mesurant le « sentiment » du consommateur selon l'enquête de l'institut GfK) et par des ventes au détail en hausse de 0.5% sur le troisième trimestre 2019. Cet environnement bénéficie directement au marché de l'hôtellerie qui enregistre des performances solides. Pour illustration en 2019 (source CBRE expertises), le marché de l'hôtellerie à Munich s'est fortement apprécié avec un nombre de nuitées en augmentation de 9%, un taux d'occupation en hausse de 0.3%, et également un revenu par chambre en augmentation de 14.2%. Conformément à la stratégie d'investissement de PIERRE CAPITALE visant un double équilibre, d'abord géographique (aujourd'hui entre la France et l'Allemagne), mais également typologique avec des actifs de bureaux et de services à la personne, la SCPI a acquis récemment un hôtel situé à Munich intra-muros. Ces résultats solides valident notre stratégie d'investissement et renforcent notre conviction que la diversification de la SCPI PIERRE CAPITALE aux actifs de services à la personne est une stratégie payante, car elle permet de s'appuyer sur d'autres moteurs de valorisation que la croissance qui soutient en premier lieu le marché de bureau.

Julien Guillemet, Gérant

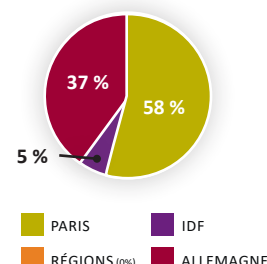
Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2019 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 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Nombre de parts souscrites sur la période	692	1073	2100	-
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	692 000 €	1 073 000 €	2 100 000 €	-

Commentaire : Au 30/09/2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2019
Acompte 1 ^{er} trimestre	11 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	11 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le 15/10/2019)	11 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre	-
Total	33 €
Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2019 (TDVM)	4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	35,28 M€
Ratio d'endettement	33 %
Taux moyen des emprunts	0,80 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,80 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,25 ans

RÉPARTITION



10 AVENUE DE L'HUREPOIX 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

Ce bâtiment est loué à 100% par Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé de 6 ans ferme. Il bénéficie d'une bonne localisation dans le 1er centre commerciale d'Ile-de-France et est classé 3ème en terme de chiffre d'affaires.

Evolution du patrimoine

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M	RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE OU LOYER ANNUEL
COM	Indirect*	10 avenue de L'Hurepoix, 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	1 619 m ²	Intersport	5 118 339,32 €	323 300 €

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI

*Quote part Pierre Capitale 53%

Activité Locative

RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE DE L'ACTIF	SURFACE RELOUÉE	LOYER	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	14 rue des Reculettes – PARIS 13	2 544 m ²	126 m ²	44 170 €	39 785 €

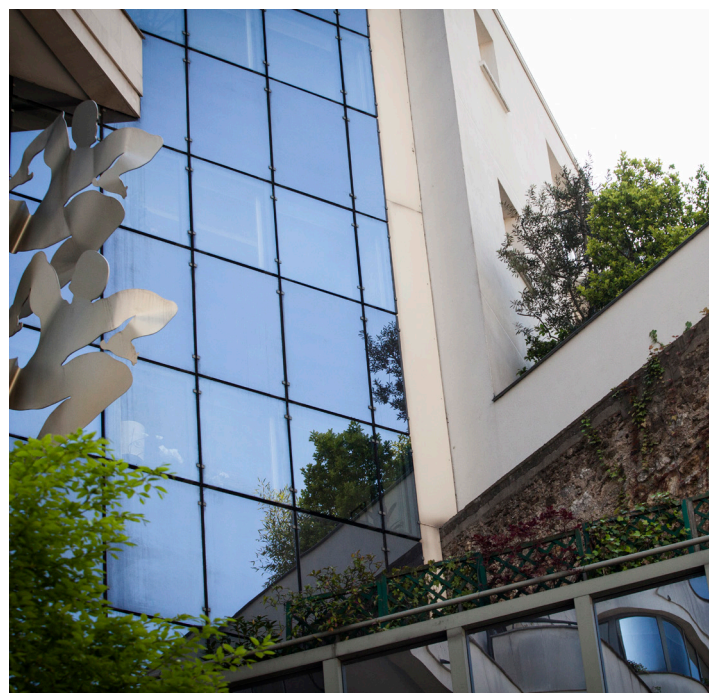
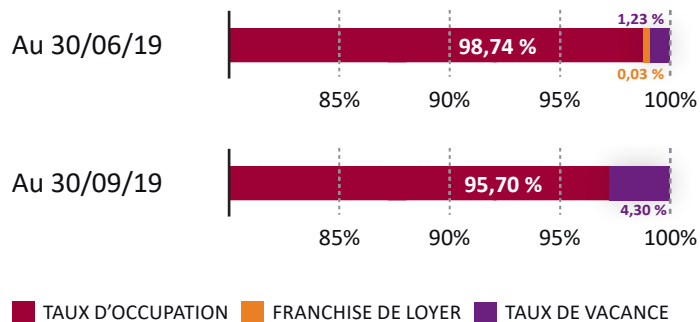
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE LIBÉRÉE	LOYER
BUR	Direct	39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE	409 m ²	102 863 €
BUR	Direct	39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE	412 m ²	112 431 €

Mouvements locatifs au cours du trimestre

 <p>1 relocation : 126 M² Pour un loyer de : 44 170 €</p>	 <p>2 libérations : 821 M² Total des loyers : 215 294 €</p>
--	---

Taux d'occupation financier (en %)



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.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
94,30 %	1 310 732 €	5,41 ans

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 30/09/2019

Capital nominal	62 580 000 €	Valeur IFI au 31/12/2018	
Prix de souscription/part	1 000 €	- Résident	852,13 €
- Valeur nominale	800 €	- Non résident	520,14 €
- Prime d'émission	200 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Valeur de retrait/part	896 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
Commission de souscription	10,40 % TTC*	Durée de placement recommandée	8 ans
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	N° visa AMF	SCPI n°17-02
Délai de jouissance	1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
		Expert immobilier	CBRE VALUATION
		Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

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

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** : 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

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 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 n'est constaté 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 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 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 ; 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.