



## 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 30/09/2017

### DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	48 527 000 €
	Nombre d'associés	11
	Nombre de parts	48 527
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2017 (DVM)*	4,25 %
	Trésorerie restant à investir	0 € (100% des capitaux investis)
	Ratio d'endettement**	30 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	11

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	100 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	98 %
	Nombre de locataires	20
	Nombre d'immeubles	5
	Surface totale	12 013 m <sup>2</sup>

\* Prévion - Hors 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



Avec ses 5 premiers investissements dans Paris *intra muros* portant sur des immeubles de Bureaux et des actifs dans le secteur des Services à la Personne, la SCPI Pierre Capitale a réussi son lancement. Cela lui donne la capacité de délivrer, dès l'année de sa création, un dividende de 42,50 € par part en pleine jouissance, soit un taux de distribution prévisionnel de 4,25 % pour 2017.

Afin d'équilibrer l'allocation d'actifs entre la France et l'Allemagne, la SCPI est actuellement sous exclusivité pour l'acquisition de deux immeubles dédiés aux Services à la Personne et situés en Allemagne. Cette stratégie est portée par un contexte macroéconomique favorable. En effet, après une croissance en 2016 de l'ordre de 2,1 %, l'Allemagne devrait connaître en 2017 une hausse de 2,7 % des revenus disponibles des ménages. Cette hausse aura un impact positif sur la consommation des ménages qui devrait à son tour s'apprécier de 1,7 % par rapport à l'an dernier. De façon similaire, le marché hôtelier avait vu en 2016 son principal indicateur « RevPar », matérialisant le revenu par chambre, augmenter de 3,4 %.

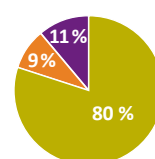
Pierre Capitale fonde sa performance sur deux moteurs, le marché de l'emploi qui conduit la croissance des loyers de Bureaux, et la consommation des ménages qui sous-tend les besoins en immobilier de Services. Deux indicateurs sur lesquels Swiss Life REIM est positif pour les semestres à venir.

Julien Guillemet, Gérant

## Répartition du patrimoine

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

### RÉPARTITION SECTORIELLE



■ BUREAUX ■ COMMERCES  
■ SERVICES

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



■ PARIS ■ IDF  
■ RÉGIONS ■ ÉTRANGER

## Évolution du capital

### PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017
Nombre de parts souscrites sur la période	950	34 722	12 855	-
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	950 000 €	34 722 000 €	12 855 000 €	-

**Commentaire :** au 30/09/2017, aucune part n'est en attente de retrait

## Distribution des revenus par part

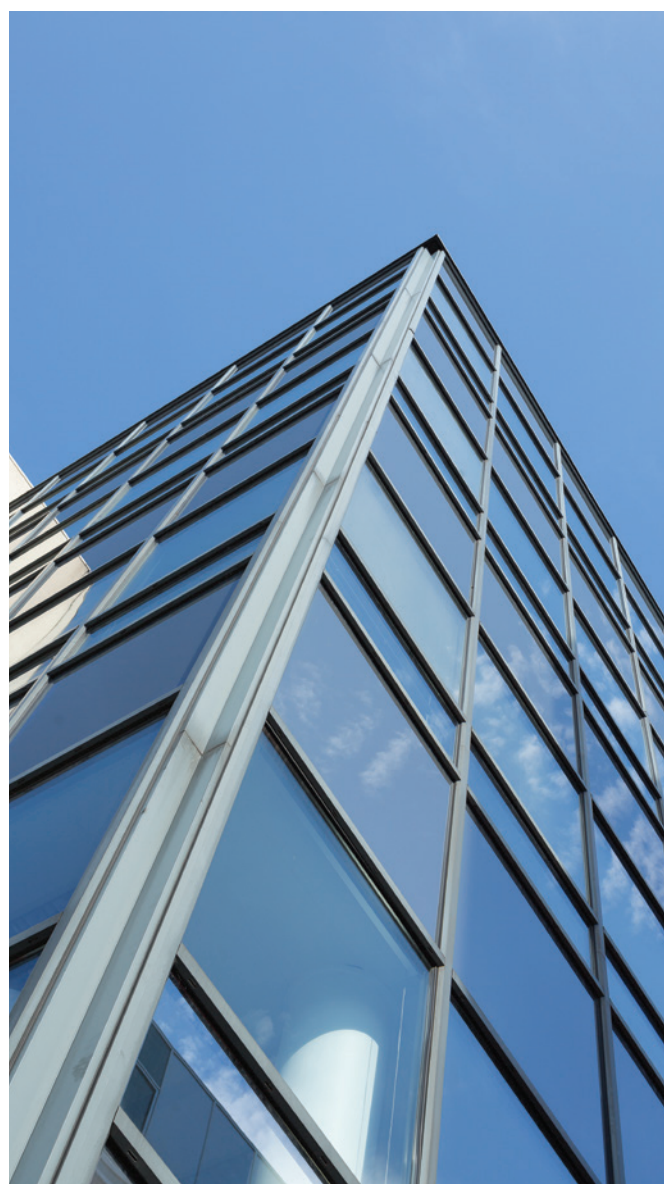
### EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2017
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	0 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	0 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre versé le 17/10/2017	30 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (prévisionnel)	12,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (prévisionnel)	4,25 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	16,70 M€
Ratio d'endettement	30 %
Taux moyen des emprunts	0,85 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,85 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	2 ans



### 39- 41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Dernière acquisition de la SCPI Pierre Capitale, cet immeuble de Bureaux bénéficie d'une visibilité immédiate depuis le périphérique. Sa localisation offre une excellente desserte par les transports publics et par les axes routiers.

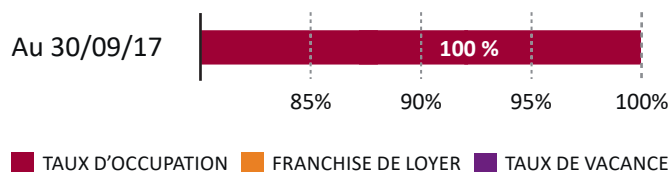
# Évolution du patrimoine

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M	RENTABILITÉ PRÉV. OU LOYER/AN
BUR	Direct	39 - 41 avenue Maurice Thorez, 75013 Paris	3 371 m <sup>2</sup>	6	15 783 790 €	799 690 €

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

## Taux d'occupation financier (en %)



TAUX D'ENCAISSEMENT  
DES LOYERS (TEL)

93 %

DURÉE MOYENNE DES BAUX  
RESTANT À COURIR\*

3,01 ans

\* Pondération sur le loyer



**39-41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS**

Immeuble de Bureaux avec un prix au m<sup>2</sup> de 4 357 € et un rendement de 5 %.



**5 RUE DAREAU 75014 PARIS**

Immeuble de Services comprenant une salle de sport et un studio d'enregistrement avec un prix au m<sup>2</sup> de 2 050 € et un taux rendement de 4,72 %



**30 VILLA DE LOURCINE 75014 PARIS**

Immeuble de Bureaux et de Services (ex : une école de commerce l'IPAG) dont le prix au m<sup>2</sup> est de 5 085 € et le taux de rendement généré de 4,72 %



# Caractéristiques de la SCPI

AU 30/09/2017

<b>Capital nominal</b>	<b>38 821 600 €</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>64 000 000 €</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 Incluses.

## 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

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 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'ISF** : 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.

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 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF 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 2017 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

## 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 (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** : 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.