

### 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 31/03/2021

#### DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	95 547 000 €
	Nombre d'associés	342
	Nombre de parts	477 735
	Prix de souscription Valeur de retrait	200 € 180 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2020 (TDVM)*	4,05 %
	Ratio d'endettement**	29,6 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	307

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

#### DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	91,29 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	95,93 %
	Nombre de locataires	22
	Nombre d'immeubles	9
	Surface totale	35 610 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 crise sanitaire a été un choc brutal et historique, entraînant confinements et mesures drastiques, avec un fort impact sur le PIB mondial. Les PIB français et allemands se sont contractés respectivement de - 8,3 % et - 5 % sur l'année 2020, du « jamais-vu ». Cependant, cette récession historique n'a pas atteint les niveaux anticipés de - 9 %.

L'enjeu aujourd'hui est de faire revenir le PIB à son niveau d'avant crise. De nombreux signes laissent envisager une reprise économique vigoureuse, comme aux États-Unis, grâce à la politique budgétaire du Président Biden, le dynamisme de l'économie chinoise, ou encore le plan de relance de l'Union Européenne. D'après le Fonds Monétaire International, la vaccination devrait également avoir son rôle et permettre un rebond de la croissance économique en Europe, à 4,5 % pour 2021. En supposant que les campagnes de vaccination s'accroissent cette année et tout au long de l'année prochaine, comme cela devrait être le cas, la croissance devrait atteindre 3,9 % en 2022 selon les Nations Unies. D'après ces études, cela devrait permettre à l'Union Européenne de revenir à son niveau d'avant crise.

Dans ce contexte encore instable, la SCPI Pierre Capitale a su s'adapter et résister à ces chocs en proposant pour l'exercice 2020 un dividende de 4,05 %.

Les cinq actifs de bureaux situés à Paris *intra-muros* ont très bien résisté, et ont connu au 31 décembre 2020 une hausse de leur valeur d'expertise globale de 6,08 %.

Pour ce début d'année 2021, la qualité des actifs de la SCPI permet également de conserver, au 31 mars 2021, un très bon taux d'occupation physique à hauteur de 95,93 %.

Par ailleurs à ce jour, la nouvelle collecte est totalement investie.

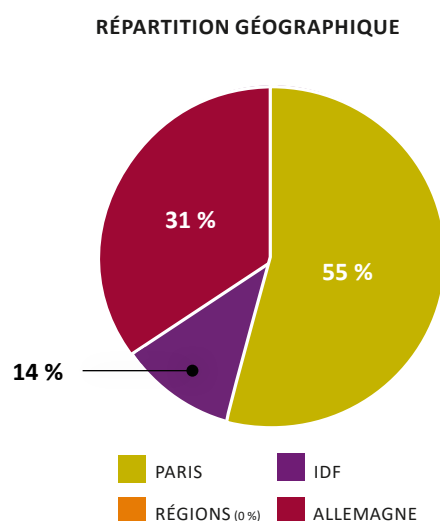
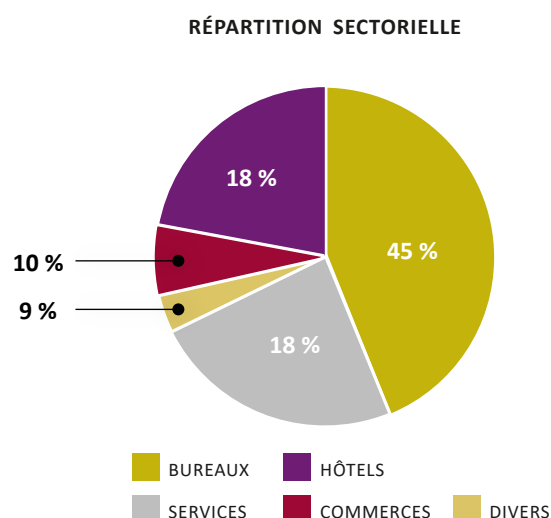
Forte de cette résistance, la SCPI a la capacité de distribuer au titre de l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 l'équivalent de 2,013 €, soit 1,007 % par part en jouissance, ce qui est en phase avec l'objectif de la SCPI qui est de délivrer une performance au-delà de 4 %.

Enfin, la SCPI Pierre Capitale a obtenu en début d'année le label ISR ! Et a ainsi concrétisé ses efforts en faveur de l'investissement immobilier responsable. En effet, Pierre Capitale prend en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, afin de mesurer et optimiser les impacts extra-financiers de ses actifs, et s'inscrire activement dans une démarche de développement durable.

Julien Guillemet, Gérant

## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2021 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021
Nombre de parts souscrites sur la période	5 390	3 274	2 414	5 223
Nombre de parts compensant les retraits	4 570	3 274	1 564	3 199
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	164 000 €	- €	170 000 €	404 800 €

**Commentaire :** Au 31/03/2021, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

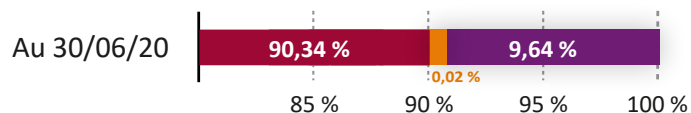
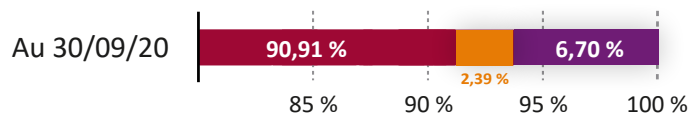
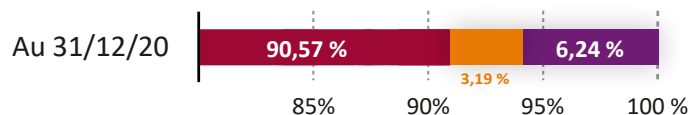
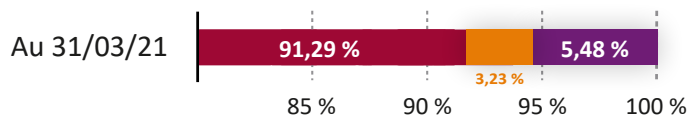
	2021
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (23/04/2021)	2,013 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	- €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	- €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	- €
Total	2,013 €

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	35,3 M €
Ratio d'endettement	29,6 %
Taux moyen des emprunts	0,74 %
Taux fixe	- %
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1,71 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Taux d'occupation financier (en %)



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

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
81,61 %	1 549 603 €	5,69 ans

\* Pondération sur le loyer



### 18 CHAUSSÉE 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 m<sup>2</sup> 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 31/03/2021

<b>Capital nominal</b>	<b>76 437 280 €</b>	<b>Valeur IFI au 31/12/2020</b>	
<b>Prix de souscription/part</b>	<b>200 €</b>	- Résident	160,40 €
- Valeur nominale	160 €	- Non résident	131,64 €
- Prime d'émission	40 €	Classification	SCPI à Capital Variable
<b>Valeur de retrait/part</b>	<b>180 €</b>	Date de création (RCS)	04/01/2017
<b>Valeur de réalisation 2020</b>	<b>173,19 €**</b>	Durée de placement recommandée	10 ans
<b>Valeur de reconstitution 2020</b>	<b>209,60 €**</b>	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
<b>Commission de souscription</b>	<b>12 % TTC*</b>	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
<b>Délai de jouissance</b>	<b>1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b>	Dépositaire	Société Générale
		Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

\*TTC : Toutes Taxes Comprises.

\*\*Sous réserve de validation en Assemblée Générale.

## 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'Arcs 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 5 000 € 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 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<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. Soit 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. À 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<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 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.