



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 31/12/2018

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	74 360 000 €
	Nombre d'associés	105
	Nombre de parts	74 360
	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	676 713,37 €
	Ratio d'endettement**	35 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	87

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	98,1 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	99,4 %
	Nombre de locataires	22
	Nombre d'immeubles	7
	Surface totale	21 907 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 bilantielle de ses actifs à la date d'arrêt du Bulletin Trimestriel.

Édito



En 2018, la SCPI Pierre Capitale a atteint le double objectif qu'elle s'était fixée en termes de diversification de ses investissements. Avec plus de 90 millions investis, Pierre Capitale est aujourd'hui proche de son objectif : une SCPI équilibrée géographiquement entre la France et l'Allemagne, mais aussi sectoriellement entre l'immobilier de Bureaux et l'immobilier de Services à la Personne.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille se compose de la façon suivante :
- Cinq immeubles de Bureaux et de Services situés à Paris *intra-muros* dans les 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements, achetés sur la base d'un taux de rendement de 4,85 % et un prix métrique moyen de 5100€.
- Deux établissements de Services à la Personne (un hôtel et une salle de sport haut de gamme) situés à Munich et assis sur des baux fermes de plus de 10 ans.

Rappelons que l'exposition de Pierre Capitale en Allemagne présente une spécificité fiscale : les revenus allemands sont imposés une seule fois à la source à hauteur de 15,825 % et bénéficient d'un crédit d'impôt lors de la déclaration de revenus annuelle des associés.

Dès l'année de sa création en 2017, Pierre Capitale avait distribué un revenu de 4,25 % par part en jouissance. Au titre de l'exercice 2018, la SCPI est en capacité de distribuer 4,50 % (prévisionnel).

J'ai la conviction qu'une SCPI se doit de constituer un portefeuille immobilier permettant de générer un niveau de revenu durable.

C'est pourquoi j'ai fait le choix d'investir exclusivement dans des marchés établis comme Paris et Munich. Ces derniers présentent des taux de vacance bas, voire historiquement bas pour Paris, ce qui permet de pérenniser des taux d'occupation physiques et financiers élevés garantissant ainsi des revenus constants. Ils profitent également de l'augmentation des valeurs locatives portées par une croissance, même si ralentie, toujours bien orientée.

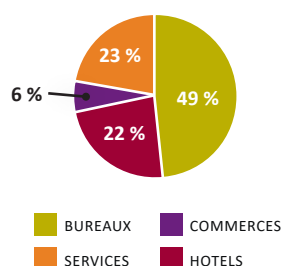
Ces évolutions se matérialisent directement dans les valeurs d'expertises de Pierre Capitale qui sont en hausse de 3,6 % sur 2018.

Julien Guillemet, Gérant

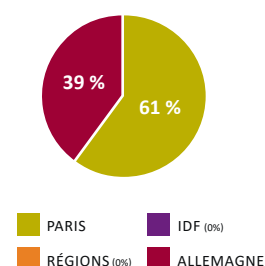
Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2018 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	929	1 291
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	899 000 €	5 638 000 €	929 000 €	1 291 000 €

Commentaires : Au 31/12/2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

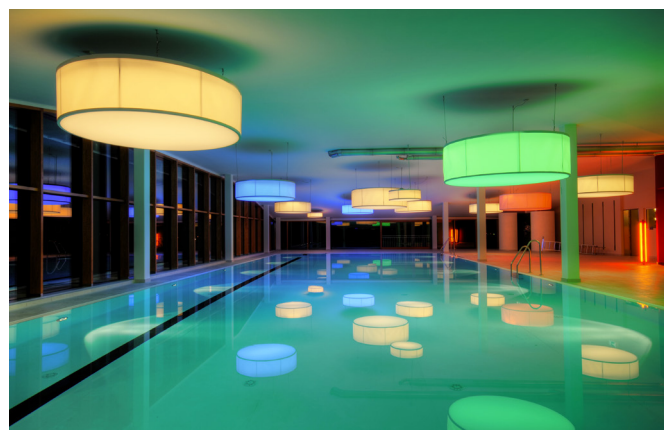
	2018
Acompte 1 ^{er} trimestre	11 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	11 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre	11 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 15/01/2019)	12 €
	45 €
Taux de distribution sur la valeur de marché prévisionnel 2018 (TDVM)	4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	32 M€
Ratio d'endettement	35 %
Taux moyen des emprunts	0,90 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1,25 ans

RÉPARTITION



EUGEN-SÄNGER-RING 5 - BRUNNTHAL - MUNICH

Ce bâtiment moderne abrite un centre de sport haut de gamme, et bénéficie d'un emplacement idéal à proximité de la principale métropole économique allemande.

Activité Locative



RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	SURFACE RELOUÉE	LOYER	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	14 rue des Reculettes – PARIS 14	2 544 m ²	149 m ²	51 570 €	48 439 €

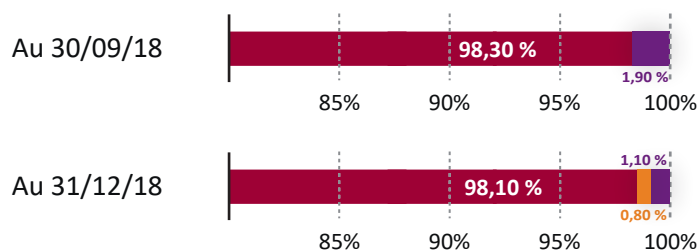
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE LIBÉRÉE	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	14 rue des Reculettes – PARIS 14	126 m ²	40 527 €

Mouvements locatifs au cours du trimestre

 <p>1 relocation : 149 M² Pour un loyer de : 51 570 €</p>	 <p>1 libération : 126 M² Total des loyers : 40 527 €</p>
--	---

Taux d'occupation financier (en %)



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



3 PERCHTINGER STRASSE 80379 MUNICH

Cet hôtel 4 étoiles a été entièrement rénové en 2009 et est exploité par l'opérateur Achat dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 10 ans fermes. Il est idéalement situé dans un quartier dynamique et réputé pour sa clientèle d'affaires. Achat est un acteur reconnu dans son secteur avec plus de 40 hôtels exploités à travers l'Allemagne et l'Europe de l'Est.



39 - 41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Cet immeuble de Bureaux bénéficie d'une visibilité immédiate depuis le périphérique. Sa localisation offre une excellente desserte par les transports en commun et par les axes routiers.



5 RUE DAREAU 75014 PARIS

Immeuble de Services comprenant une salle de sport et un studio d'enregistrement avec un prix métrique de 2050 € et un taux de rendement de 4,72 %.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
98,25 %	1 305 873 €	5,78 ans

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 31/12/2018

Capital nominal	59 488 000 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Prix de souscription/part	1 000 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
- Valeur nominale	800 €	Durée de placement recommandée	8 ans
- Prime d'émission	200 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Valeur de retrait/part	896 €	N° visa AMF	SCPI n°17-02
Commission de souscription	10,40 % TTC*	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Dépositaire	Société Générale
Délai de jouissance	1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription	Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

* 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

SERVICE CLIENTS : 01 45 08 79 70 - 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'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 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.

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.