









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 31/03/2018

DONNÉES FINANCIÈRES

| | | |
|---|---|------------------|
|  | Capitalisation | 66 502 000 € |
|  | Nombre d'associés | 41 |
|  | Nombre de parts | 66 502 |
|  | Prix de souscription Valeur de retrait | 1 000 € 896 € |
|  | Taux de Distribution sur valeur de marché 2017 (TDVM)* | 4,25 % |
|  | Trésorerie restant à investir | 2 263 531 € |
|  | Ratio d'endettement** | 28 % |
|  | Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés | 36 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
|  | Taux d'occupation financier (TOF) | 96,7 % |
|  | Taux d'occupation physique (TOP) | 99,1 % |
|  | Nombre de locataires | 21 |
|  | Nombre d'immeubles | 6 |
|  | Surface totale | 17 013 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'arrêt de Bulletin Trimestriel.

Édito



La SCPI Pierre Capitale versera le 16 avril 2018 le premier acompte trimestriel de dividende à hauteur de 11 euros par part en jouissance. Ce montant est conforme à notre objectif de taux de distribution de 4,50 % que nous nous fixons pour l'exercice 2018, et ce après avoir proposé 4,25 % * en 2017, année de création de la SCPI.

Grâce à une gestion proactive des immeubles le Taux d'Occupation Financier s'établit à 97%, les quelques congés s'accompagnant de relocations rapides. Cette « respiration » du patrimoine permet de tirer parti de la croissance des loyers à Paris (sur 2017 +15% d'augmentation des loyers à la signature), sur la quote part française de Pierre Capitale.

La 1^{ère} Assemblée Générale de Pierre Capitale se déroulera le 24 avril 2018. A cette occasion, nous proposerons aux associés d'augmenter le capital social maximum à 250M€ afin d'accompagner sa croissance. Nous espérons vous rencontrer à cette occasion. En cas d'impossibilité de vous déplacer, pensez à exprimer votre vote par correspondance au moyen des documents que vous avez reçus.

Lors des Victoires de la Pierre Papier 2018 organisées par le magazine Gestion de Fortune, Pierre Capitale a été récompensée dans la catégorie « Meilleure SCPI (bureaux, commerces, classiques diversifiées) Espoir ». Ce prix vient récompenser le bon démarrage de Pierre Capitale : 65M€ de capitalisation*, dividende versé dès la 1^{ère} année, diversification sectorielle et géographiques réalisées.



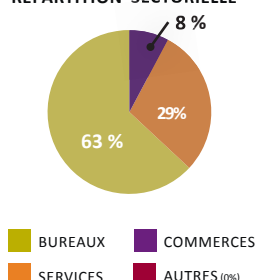
Julien Guillemet, Gérant

*Chiffres au 31/12/2017 soumis à l'approbation de l'AG

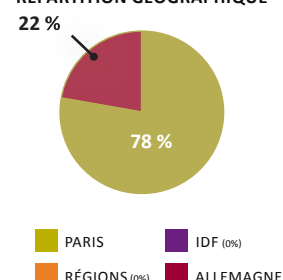
Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2017 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 | - | - | - |
| Nombre de parts compensant les retraits | 0 | - | - | - |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 899 000 € | - | - | - |

Commentaires : Au 31/03/2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

| | 2018 |
|---|--------|
| Acompte 1 ^{er} trimestre versé le 16/04/2018 | 11 € |
| Acompte 2 ^{ème} trimestre (prévisionnel) | 11 € |
| Acompte 3 ^{ème} trimestre (prévisionnel) | 11 € |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre (prévisionnel) | 12 € |
| | - |
| 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 | 20 M€ |
| Ratio d'endettement | 28 % |
| Taux moyen des emprunts | 0,90 % |
| Taux fixe | - |
| Taux variable | 0,90 % |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 1,75 ans |

RÉPARTITION



5 RUE DAREAU 75014 PARIS

Cet immeuble fait partie d'un ensemble immobilier parisien qui regroupe des espaces de bureaux et de services notamment un studio d'enregistrement et une école de commerce. L'actif est ainsi dans le coeur de cible de Pierre Capitale, dont l'un des objectifs est de viser une allocation Bureaux et Services à la personne.

Activité Locative

RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS

| TYPE | MODE DE DÉTENTION | LOCALISATION | SURFACE RELOUÉE | LOYER | LOYER PRÉCÉDENT |
|------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|----------|-----------------|
| BUR | Direct | 14 rue des Reculettes 75013 PARIS | 271 m ² | 91 030 € | 82 738 € |

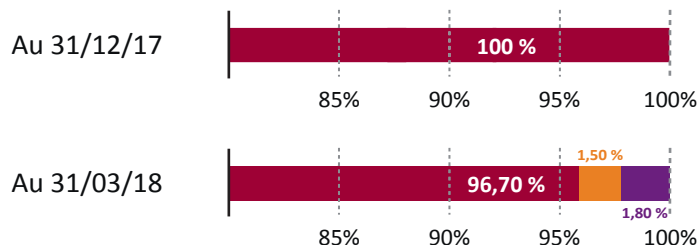
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

| TYPE | MODE DE DÉTENTION | LOCALISATION | SURFACE LIBÉRÉE | LOYER PRÉCÉDENT |
|------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|
| BUR | Direct | 14 rue des Reculettes – 75013 PARIS | 271 m ² | 82 738 € |
| BUR | Direct | 14 rue des Reculettes – 75013 PARIS | 149 m ² | 48 439 € |

Mouvements locatifs au cours du trimestre

| | |
|--|---|
|  <p>1 relocation : 271 M² Pour un loyer de : 91 030 €</p> |  <p>2 libérations : 420 M² Total des loyers : 131 177 €</p> |
|--|---|

Taux d'occupation financier (en %)



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

Commentaires : Le niveau du TOF s'explique par (i) la libération du 2ème étage de l'immeuble rue des Reculettes (149 m²) par le locataire OFAS, (ii) la franchise accordée au locataire FNEHAD dans le cadre d'un nouveau bail signé au 5ème étage du même immeuble (271 m²).



EUGEN-SÄNGER-RING 5 - BRUNNTHAL - MUNICH

Ce centre de sport haut de gamme situé à Munich est le premier actif allemand acquis par la SCPI Pierre Capitale. Construit en 2009 et d'une surface d'environ 5000 m², il est exploité dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 12 ans. Cet actif répond ainsi à la stratégie d'investissement de la SCPI qui est axée sur une diversification géographique avec des actifs localisés dans les grandes métropoles françaises et allemandes.

| TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL) | MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE | DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR* |
|--------------------------------------|---|--|
| 95,10 % | 922 042 € | 5,06 ans |

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 31/03/2018

| | | | |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Capital nominal | 53 201 600 € | 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 | 64 000 000 € |
| - 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 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

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 1^{er} 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^{er} 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 1^{er} 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.