



SwissLife  
Asset Managers

4<sup>ème</sup> trimestre 2023

# SCPI ESG Pierre Capitale

## Présentation

La SCPI ESG Pierre Capitale **labellisée ISR\*** soutient un immobilier plus durable pour vivre et travailler dans le monde de demain. Elle investit en France et en Europe et majoritairement dans **l'immobilier de bureaux** prenant en compte **les nouveaux usages des lieux d'activités professionnelles**. Son patrimoine a vocation à se diversifier sur d'autres secteurs comme la logistique urbaine permettant d'assurer **une livraison de proximité éco-responsable**, et le **tourisme local et international** avec des actifs d'hôtellerie classiques et de loisirs.

\* Investissement Socialement Responsable



## Chiffres-clés

au 31/12/2023

### Données financières

	Capitalisation	124 859 145 €
	Nombre d'associés	784
	Nombre de parts	609 069
	Prix de souscription Valeur de retrait	205 € 184,5 €
	Taux de distribution 2023*	5,16 %
	Taux de distribution net 2023 (ex TDVM)*	4,83 %
	Dernière revalorisation du prix de la part (le 30 décembre 2022)	1 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	684

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	98,28 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	99,36 %
	Nombre de locataires	17
	Nombre d'immeubles	10
	Surface totale	75 352

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



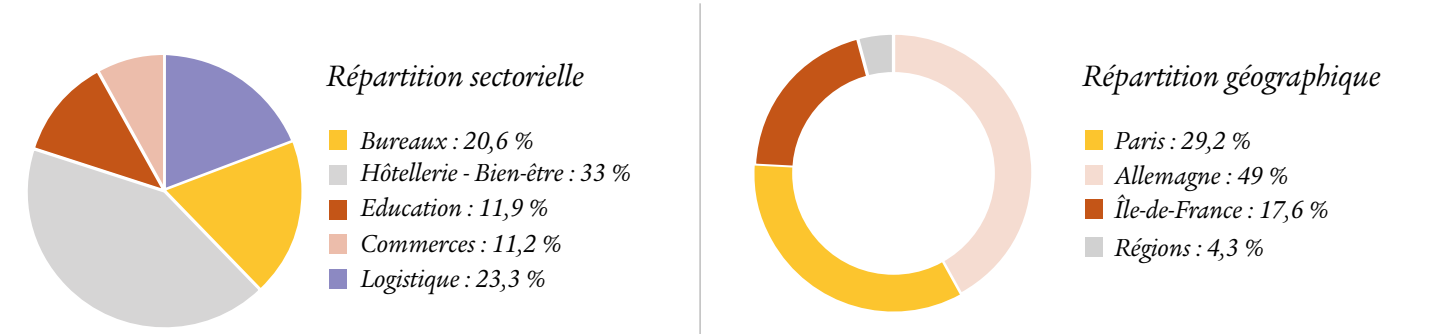
À la suite d'une année 2023 qui a été le témoin de vents contraires affectant particulièrement l'immobilier, la SCPI ESG Pierre Capitale a néanmoins su naviguer dans ce contexte difficile de forte correction des valeurs suite à la décompression des taux directeurs. Elle affiche ainsi au 31 décembre 2023 un taux de distribution supérieur à 5% pour la deuxième année consécutive, qui ressort ainsi à 5,16 % au 31/12/2023.

Cette stabilité de la performance témoigne avant tout de la résilience et de la qualité du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI ESG Pierre Capitale, qui ont permis de contenir la baisse des valeurs d'expertise du patrimoine à hauteur de -8,3% sur l'année 2023 et à périmètre constant. Nous avons par ailleurs investi la collecte récente sur un actif de logistique en Allemagne au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, dont la valeur d'expertise ressort en hausse de +5,4% à fin décembre 2023 par rapport à son prix d'acquisition. Ces différents facteurs permettent ainsi à la SCPI ESG Pierre Capitale de ne pas avoir à corriger son prix de part sur l'année 2023.

En conclusion, 2024 devrait offrir de nouvelles perspectives avec un marché qui montre des premiers signes de stabilisation des prix et un retour des investisseurs sur le marché des transactions immobilières. La rotation partielle du portefeuille ayant eu lieu sur la fin de l'année 2023 a pour objectif par ailleurs d'améliorer le rendement moyen des actifs du patrimoine grâce au réinvestissement des produits de cession sur l'actif de logistique en Allemagne, qui dégage un rendement de 6,50% pour l'année 2023.

# Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2023 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## Evolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

	1T2022	2T2022	3T2023	4T2023
Nombre de parts souscrites sur la période	13 221	15 368	14 974	8902
Nombre de parts compensant les retraits	695	165	10 124	8293
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	2 567 830 €	3 116 615 €	994 250 €	124 845 €

Au 31/12/2023, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2023	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,62 €	2,51 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,27 €	2,18 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,38 €	2,27 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 18 janvier 2023)	3,31 €	2,94 €
Total	10,58 €	9,90 €
Taux de distribution 2023	5,16 %	
Dont plus-value (Versé le 27/12/2023)	0,60 €	

## Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	38,2 M€
Ratio d'endettement**	27 %
Taux moyen des emprunts	2,74 %
Taux fixe	2,74 %
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1 an


\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI ESG 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

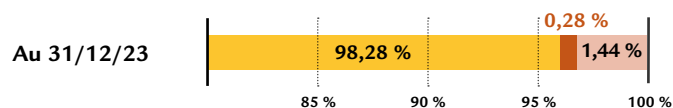
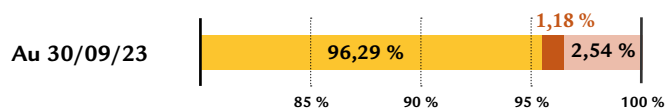
## Investissement du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface
Acquisition Entrepôt logistique	Directe	Aschaffenburg, Allemagne	36 244 m <sup>2</sup>

## Mouvements locatifs au cours du trimestre:

	Surface : -	Pour un loyer de : -
---	-------------	----------------------

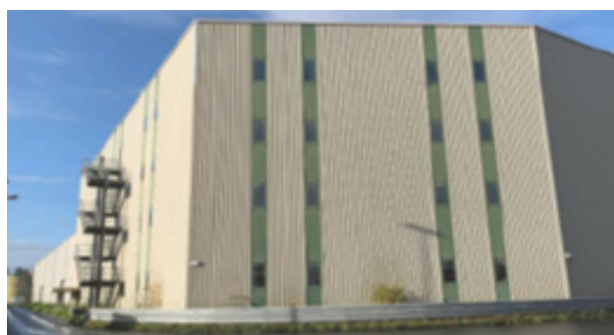
## Taux d'occupation financier (en %)



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer ■ Taux de vacance

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir**
99,69 %*	2 198 131 €	4,70 ans

\* Pondération sur le loyer



### < Acquisition d'un bâtiment logistique en Allemagne

- Actif situé à proximité de Francfort
- Locataire : marque de vêtement internationale
- Etablissement doté de 36 244 m<sup>2</sup> de surface logistique, des rampes d'approvisionnement et de bureaux
- **Taux de rendement : supérieur à 6,50 %**

### Très bonne connexion avec les principales artères de trafic transeuropéennes

- Autoroutes A3 et A45 permettant de faire un lien Est/Ouest avec les villes majeures européennes.
- Mais aussi Nord/ Sud en reliant les ports commerciaux comme Rotterdam et Hambourg.

**L'actif est un bâtiment logistique** construit en 1999 avec un aménagement fongible et plus de 80 portes à niveau de rampe, en partie avec des niveleurs de quai hydrauliques.

L'immeuble a été **régulièrement entretenu** par le locataire.

# Caractéristiques de la SCPI

au 31/12/2023

Capital nominal	97 451 040 €
Prix de souscription/part	205 €
- Valeur nominale	160 €
- Valeur de reconstitution 2023	191,64 €*
- Valeur de réalisation 2023	159,51 €*
- Prime d'émission	45 €
Valeur de retrait/part	184,5 €
Commission de souscription	12 % TTC*
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	Suspension du délai de jouissance jusqu'au 30/06/2024

Valeur IFI au 31/12/2023	
- Résident	171,03 €
- Non résident	87,25 €
Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	04/01/2017
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
N° visa AMF	SCPI n°17-02
Capital maximal statutaire	250 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit

\* TTC : Toutes Taxes Comprises.

## Swiss Life Asset Managers France

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 client : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-am.com

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### ► Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 1 part soit une somme minimum de 205 € 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 ESG 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. 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<sup>er</sup> 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 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 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 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 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** : 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.