









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 30/06/2019

DONNÉES FINANCIÈRES

| | | |
|---|---|------------------|
|  | Capitalisation | 76 125 000 € |
|  | Nombre d'associés | 150 |
|  | Nombre de parts | 76 125 |
|  | Prix de souscription Valeur de retrait | 1 000 € 896 € |
|  | Taux de Distribution sur valeur de marché 2018 (TDVM)* | 4,50 % |
|  | Trésorerie restant à investir | 3 504 307 € |
|  | Ratio d'endettement** | 32 % |
|  | Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés | 132 |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

| | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
|  | Taux d'occupation financier (TOF) | 98,7 % |
|  | 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 de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel.

Édito



Malgré un contexte mondial difficile alimenté par la guerre commerciale entre la Chine et les Etats-Unis mais aussi par le ralentissement économique de la Chine et le Brexit, la Banque de France vient de confirmer une croissance du PIB français de 1,3 % pour 2019.

En effet, après une année 2018 portée surtout par le commerce extérieur, 2019 est davantage soutenue par la demande intérieure grâce à un pouvoir d'achat attendu en hausse de 2,3 % par l'INSEE (il s'agit de la plus forte hausse depuis 2007).

Par ailleurs, après seulement 0,9 % d'augmentation en 2018, la consommation progresserait de 1,3 % en 2019. Cette dernière est un moteur essentiel pour la croissance et devrait créer environ 240 000 emplois en 2019.

Dans cet environnement économique, le dynamisme des entreprises va continuer de soutenir le marché immobilier tertiaire dans les métropoles concentrant les meilleures dynamiques en termes d'emploi.

Cela valide ainsi la stratégie d'investissement de Pierre Capitale qui a concentré toutes ses acquisitions depuis sa création dans les meilleurs marchés européens en commençant par Paris et Munich.

Pour illustration, les 5 acquisitions réalisées à Paris *intra-muros* bénéficient d'un marché locatif très porteur avec des taux de vacance historiquement bas : 2 % dans les 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements de Paris et 3,9 % dans le 14^{ème} arrondissement.

Ces taux de vacance sont mécaniquement un soutien à la hausse pour les valeurs locatives de marché et un levier de création de valeur pour les immeubles, fondement de la stratégie de la SCPI.

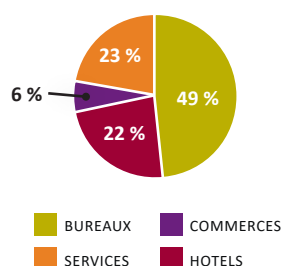
Sources : INSEE/BNP Advisory

Julien Guillemet, Gérant

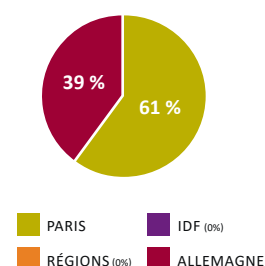
Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2019 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 2019 | 2T 2019 | 3T 2019 | 4T 2019 |
|---|-----------|-------------|---------|---------|
| Nombre de parts souscrites sur la période | 692 | 1073 | - | - |
| Nombre de parts compensant les retraits | 0 | 0 | - | - |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 692 000 € | 1 073 000 € | - | - |

Commentaires : Au 30/06/2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

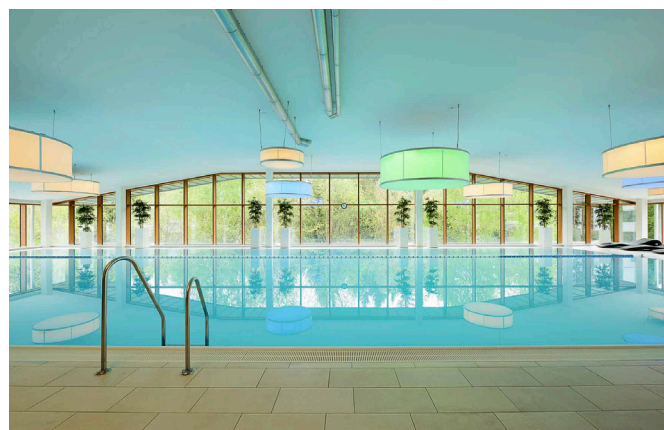
| | 2019 |
|--|--------|
| Acompte 1 ^{er} trimestre | 11 € |
| Acompte 2 ^{ème} trimestre (versé le 11/07/2019) | 11 € |
| Acompte 3 ^{ème} trimestre | - |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre | - |
| | - |
| Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2019 (TDVM) | 4,50 % |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Ratio d'endettement maximum | 40 % |
| Dette bancaire | 32,2 M€ |
| Ratio d'endettement | 32 % |
| Taux moyen des emprunts | 0,68 % |
| Taux fixe | - |
| Taux variable | 0,68 % |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 0,50 ans |

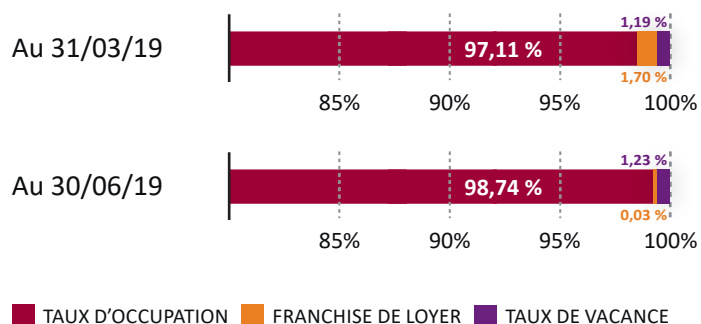
RÉPARTITION



EUGEN-SÄNGER-RING 5 - BRUNNTHAL - MUNICH

Ce bâtiment est loué à 100 % à un centre de sport haut de gamme dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 10 ans fermes. Il bénéficie d'un excellent emplacement au cœur du plus grand parc industriel du Sud de Munich et se situe également à proximité d'une zone résidentielle aisée.

Taux d'occupation financier (en %)



14 RUE DES RECULETTES 75013 PARIS

Immeuble de Bureaux à proximité de la place d'Italie et de ses transports publics avec un prix au m² à l'achat de 5 956 € et un taux de rendement de 4,91 %.



5 ET 7 RUE DAREAU 75014 PARIS

Ensemble immobilier composé d'espaces de Bureaux et de Services. Situé au cœur de la rive gauche et à proximité immédiate de nombreux transports en commun, son emplacement idéal permet de rallier rapidement le Nord et le Sud de Paris ainsi que les deux aéroports parisiens.



3 PERCHTINGER STRASSE 80379 MUNICH

Cet hôtel 4 étoiles est exploité par l'opérateur Achat Hotel dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 10 ans fermes. Achat Hotel est un acteur reconnu dans son secteur avec plus de 40 hôtels exploités à travers l'Allemagne et l'Europe de l'Est. L'hôtel bénéficie d'un excellent emplacement au cœur de Munich, à proximité immédiate d'une station de métro.

| TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL) | MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE | DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR* |
|--------------------------------------|---|--|
| 99,81 % | 1 281 106 € | 5,39 ans |

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 30/06/2019

| | | | |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|
| Capital nominal | 60 900 000 € | Valeur IFI au 31/12/2018 | |
| Prix de souscription/part | 1 000 € | - Résident | 852,13 € |
| - Valeur nominale | 800 € | - Non résident | 520,14 € |
| - Prime d'émission | 200 € | Classification | SCPI à Capital Variable |
| Valeur de retrait/part | 896 € | Date de création (RCS) | 04/01/2017 |
| Commission de souscription | 10,40 % TTC* | Durée de placement recommandée | 8 ans |
| - au titre des frais de collecte de capitaux | 8,00 % TTI* | N° d'immatriculation | 824 744 189 RCS Paris |
| - au titre des frais de recherche d'investissement | 2,40 % TTC* | N° visa AMF | SCPI n°17-02 |
| Délai de jouissance | 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription | Capital maximal statutaire | 250 000 000 € |
| | | Expert immobilier | CBRE VALUATION |
| | | Commissaire aux comptes | PriceWaterhouseCoopers Audit |

* TTC : Toutes Taxes Comprises - TTI : Toutes Taxes Inclues.

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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 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^{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 ; 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.