

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 31/12/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	95 142 200 €
	Nombre d'associés	319
	Nombre de parts	475 711
	Prix de souscription	200 €
	Valeur de retrait	180 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché 2019 (TDVM)*	4,50 %
	Ratio d'endettement**	29,6 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	296

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	90,60 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	95,90 %
	Nombre de locataires	22
	Nombre d'immeubles	9
	Surface totale	35 610 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



L'activité économique s'est très légèrement améliorée en France en décembre dernier grâce aux secteurs du commerce et des services, et dans une moindre mesure grâce à celui de l'industrie. En revanche, l'activité est restée stable dans le secteur du bâtiment.

Malgré ce léger mieux, la Banque de France a confirmé sa prévision d'un recul du PIB de 4 % au dernier trimestre 2020 et de 9 % sur l'ensemble de l'année 2020.

En 2021, l'économie de la zone euro reste promise à un rebond dont l'ampleur dépendra des nouvelles mesures de restriction visant à freiner la pandémie de la Covid-19 et de ses nouveaux variants mais aussi de l'efficacité dans le déploiement de la vaccination.

A ce titre, les dernières prévisions présentées par la Banque Centrale Européenne (BCE) incluent une croissance de 3,9 % du produit intérieur brut (PIB) de la zone euro en 2021.

Dans ces circonstances, la SCPI Pierre Capitale démontre sa capacité de résistance avec un dividende pour l'exercice 2020 à hauteur de 4,05 %.

Les actifs de services à la personne, notamment l'hôtel et la salle de sport situés à Munich, ont logiquement souffert du fait de confinements successifs qui les ont contraints à fermer leurs établissements.

En 2020, la valeur d'expertise de ces deux actifs a baissé en consolidé de 7 %, un chiffre qui prend en compte des risques conjoncturels de fermeture pour faire face à la pandémie.

En revanche les 5 actifs parisiens ont particulièrement bien résisté, avec une augmentation de la valeur d'expertise globale de 6,08 %.

Même dans un contexte difficile, la qualité des adresses à Paris intra-muros a permis de commercialiser les surfaces libérées sur la base de valeurs locatives en hausse. Les loyers des arrondissements du Sud de Paris connaissent encore aujourd'hui un rattrapage par rapport à la valeur prime du QCA (quartier central des affaires), dépassant désormais 900€/m².

Au global, les valeurs d'expertise ont augmenté de 0,93 % en 2020, ce qui valide la stratégie de diversification typologique de la SCPI Pierre Capitale.

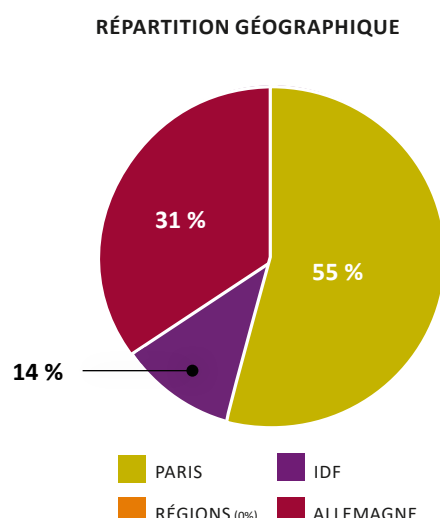
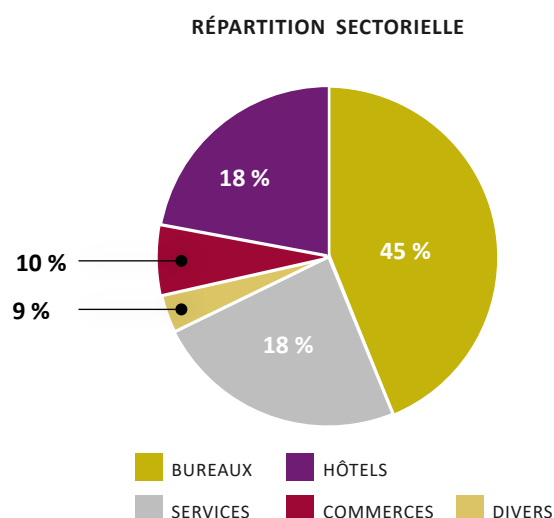
Enfin, des annulations de loyer ont été accordées au cas par cas dans l'intérêt des porteurs de parts, afin de permettre aux locataires fragilisés de redémarrer leurs activités dans les meilleures conditions après la crise sanitaire.

Ces annulations de loyer ne représentent que 3,69 % des loyers quittancés sur 2020.

Julien Guillemet, Gérant

Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Nombre de parts souscrites sur la période	75 081*	5 390	3 274	2 414
Nombre de parts compensant les retraits	0	4 570	3 274	1 564
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	15 016 200 €	164 000 €	- €	170 000 €

Commentaire : Au 31/12/2020, aucune part n'est en attente de retrait.

*Le prix de souscription de la part a été divisé par 5 au 02/01/2020. Ainsi, le nombre de parts a été multiplié par 5 à compter de cette date.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

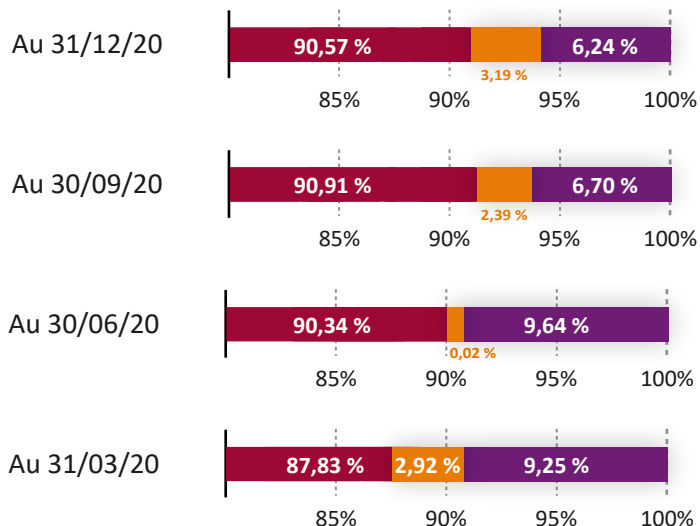
	2020
Acompte 1 ^{er} trimestre	1,280 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	1,720 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre	1,720 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (28/01/2021)	3,380 €
Total	8,100 €
Taux de distribution sur valeur de marché prévisionnel 2020 (DVM)	4,05 %

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	1,96 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux d'occupation financier (en %)



TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
83,11%	1 125 903 €	5,94 ans

* Pondération sur le loyer

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

Évolution du patrimoine

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE (EN M2)	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M	RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE OU LOYER ANNUEL
MIXTE BUREAU - LABORATOIRE	Direct	18 Chaussée Jules César 95520 - Osny	12 052 m ²	IDEMIA	11 643 401 €	975 000 €

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI



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 12 053 m² 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 31/12/2020

Capital nominal	76 113 760 €	Valeur IFI au 31/12/2019	
Prix de souscription/part	200 €	- Résident	855,67 €
- Valeur nominale	160 €	- Non résident	540,38 €
- Prime d'émission	40 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Valeur de retrait/part	180 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
Valeur de réalisation 2019		Durée de placement recommandée	10 ans
Valeur de réalisation 2019 sur un prix de souscription de 200 euros : 174,98 euros	885,48 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Valeur de reconstitution 2019		N° visa AMF	SCPI n°17-02
Valeur de reconstitution 2019 sur un prix de souscription de 200 euros : 210,17 euros	1 059,96 €	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
Commission de souscription	12 % TTC*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*	Dépositaire	Société Générale
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit
Délai de jouissance	1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la date de souscription		

* TTC : Toutes Taxes Comprises.

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'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** : 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^{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 n'est constaté 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 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.