



SwissLife
Asset Managers

4^{ème} trimestre 2022

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 31/12/2022

Données financières

	Capitalisation	116 858 574 €
	Nombre d'associés	546
	Nombre de parts	575 658
	Prix de souscription Valeur de retrait	205 € 184,50 €
	Taux de distribution 2022	5,05 %
	Taux de distribution net 2022 (ex TDVM)*	4,93 %
	Dernière revalorisation du prix de la part (le 30 décembre 2022)	1 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	480

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	97,45 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	99,24 %
	Nombre de locataires	26
	Nombre d'immeubles	10
	Surface totale	37 652

* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

Edito

par Julien Guillemet, Gérant



La SCPI ESG Pierre Capitale signe au 31 décembre 2022 la meilleure performance depuis sa création avec un taux de distribution à 5,05 %, en nette augmentation par rapport à 2021. Par ailleurs, le prix de la part de la SCPI a été revalorisé pour la deuxième année consécutive de 1 % à fin décembre 2022, le portant ainsi à 205 €. Cette nouvelle augmentation permet de redistribuer la création de valeur du patrimoine acquis aux porteurs de part.

Le prix de la part avait déjà augmenté de 1,5 % en 2021.

A fin 2022, la stratégie de la SCPI ESG Pierre Capitale visant à investir dans des actifs aux fondamentaux solides afin de développer un patrimoine immobilier résilient a été à nouveau concrètement illustrée.

En effet, en dépit de conditions de financement dégradées, le contexte actuel impactant les transactions immobilières, principal vecteur de la décompression des taux sur les différentes classes d'actifs, le recul des valeurs d'expertise du patrimoine de ESG Pierre Capitale reste maîtrisé, avec une diminution affichée à seulement -1,83 % par rapport à 2021 en intégrant l'acquisition réalisée en cours de période.

La préservation des valeurs du patrimoine de ESG Pierre Capitale est le fruit du travail commun des équipes acquisitions et des équipes de gestion, qui a été particulièrement mis en évidence sur l'année à travers :

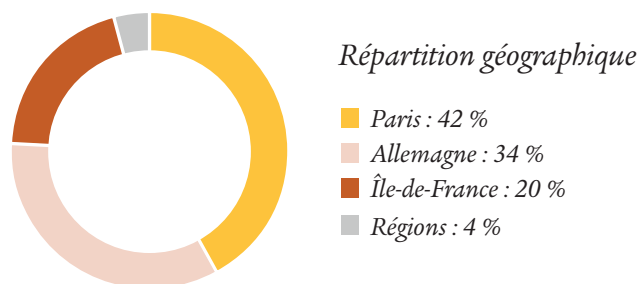
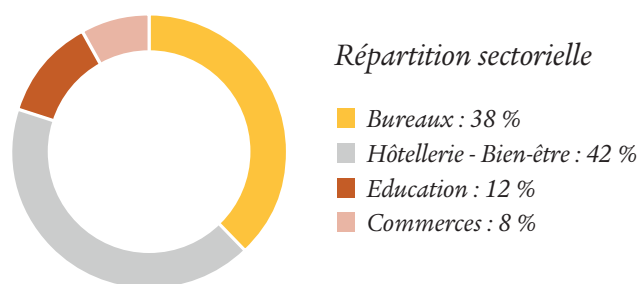
- L'entrée en portefeuille d'une nouvelle typologie d'actif avec le camping Orée de l'Océan, affichant une valeur d'expertise en hausse de 40 % à fin 2022 par rapport au prix d'acquisition notamment grâce au nouveau positionnement du camping suite au changement d'opérateur. Cette acquisition permet ainsi de renforcer la diversification sectorielle de la SCPI.

- La relocation rapide des lots vacants du portefeuille permise par la gestion d'actifs, permettant d'afficher un excellent taux d'occupation physique à 99,24 % au 31 décembre 2022 et de conserver une durée résiduelle moyenne des baux élevée visant à pérenniser le niveau de distribution.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2022 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	3T2022	4T2022
Nombre de parts souscrites sur la période	6 243	7 435	9 424	95 708
Nombre de parts compensant les retraits	5 866	6 204	9 299	260
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	76 531 €	249 893 €	25 375 €	19 375 944 €

Au 31/12/2022, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2022	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 ^{er} trimestre	2,27 €	2,20 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	2,97 €	2,91 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre	2,52 €	2,47 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 17 janvier 2023)	2,496 €	2,43 €
Total	10,26 €	10,01 €

Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	43,2 M€
Ratio d'endettement**	30 %
Taux moyen des emprunts	2,01 %
Taux fixe	0,90 %
Taux variable	1,19 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	-

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** 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.

Activité locative

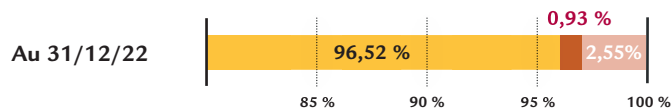
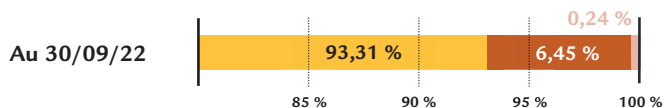
Libérations

Type	Mode de détention	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent
Libération	Directe	Zest	457 m ²	95 875 €

Mouvements locatifs au cours du trimestre:

	Surface : 457 m ²	Pour un loyer de : 95 875 €
--	------------------------------	-----------------------------

Taux d'occupation financier (en %)



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

Commentaires : Départ de Ubicast au 04/11. Franchise de loyer de Bachmann RDS (9510 euros) et Pomme de Pain (1045 euros).

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir**
94,44 %*	1 951 107 €	5,50 ans

* Pondération sur le loyer



◀ 10 avenue de l'Hurepoix,
91700 Sainte Geneviève des Bois

Actif de commerce, entièrement loué par Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé d'une durée ferme de 6 ans.

Situé dans la zone de la Croix Blanche, 1^{re} ZAC d'Île-de-France en termes de nombre d'enseignes (173 emplacements) et 3^e en termes de chiffre d'affaires.

L'actif de 3 137 m² est récent et en parfait état technique. Il dispose par ailleurs d'un parking extérieur couvert de 96 places, d'accès PMR simple, avec parking dédié, parvis large et ascenseur facile d'accès.



Caractéristiques de la SCPI

au 31/12/2022

Capital nominal	92 105 280€
Prix de souscription/part	205 €
- Valeur nominale	160 €
- Prime d'émission	45 €
Valeur de retrait/part	184,50 €
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	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant la date de souscription

Valeur IFI au 31/12/2021	
- Résident	160,40 €
- Non résident	131,64 €
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

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'Arcs 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 5 075 € 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^{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 2021 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 ASPIIM)

- **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.

- **Taux de distribution** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.