

Rapport
annuel
2024



SwissLife
Asset Managers

Real Estate

SCPI ESG Pierre Capitale





Sommaire

1. ESG PIERRE CAPITALE EN BREF.....	5
<i>Édito</i>	<i>5</i>
<i>Chiffres clés</i>	<i>6</i>
<i>La Société de Gestion</i>	<i>7</i>
<i>ESG Pierre Capitale.....</i>	<i>7</i>
2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
<i>Point marché.</i>	<i>9</i>
<i>Évolution du patrimoine immobilier.....</i>	<i>22</i>
<i>Évolution du capital.....</i>	<i>27</i>
<i>Rapport spécial de la Société de Gestion - Résolutions extraordinaires ...</i>	<i>32</i>
<i>Rapport financier - Comptes annuels de l'exercice 2024.....</i>	<i>40</i>
<i>Annexe aux comptes annuels.....</i>	<i>44</i>
<i>Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI ESG Pierre Capitale.</i>	<i>53</i>
<i>Rapport périodiques SFDR</i>	<i>62</i>
3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	77
<i>Rapport sur les résolutions à titre ordinaire.....</i>	<i>77</i>
<i>Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier</i>	<i>84</i>
<i>Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée</i>	<i>86</i>
4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	89
<i>Rapport du Commissaire aux Comptes</i>	<i>89</i>
<i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes</i>	<i>92</i>
5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS	95
<i>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte</i>	<i>95</i>
<i>Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte</i>	<i>97</i>
<i>Glossaire</i>	<i>106</i>

1.

ESG Pierre Capitale en bref...

Édito



Le mot du Président

Fabian HÜRZELER
Président du directoire
Swiss Life Asset Managers France

Depuis plus de deux ans, le marché immobilier connaît des turbulences majeures. La hausse des taux d'intérêt a entraîné un net recul des volumes d'investissements et une correction significative des valeurs d'expertises des actifs, impactant les marchés français et européens. L'ensemble des classes d'actifs a été affecté, avec des degrés de résilience variables selon la typologie et la situation géographique.

Dans cet environnement économique atypique, ESG Pierre Capitale a démontré sa capacité à conjuguer résilience et agilité. Fidèles à notre vision de long terme, nous avons maintenu une stratégie d'investissement rigoureuse et diversifiée, garantissant à nos investisseurs une exposition équilibrée et optimisée.

La diversification sectorielle engagée dès la création de la SCPI a été un facteur important de résilience.

En restant attachés à ces principes de gestion prudente, nous poursuivons notre engagement : offrir à nos associés une performance durable et responsable, alignée avec les exigences d'un marché en constante évolution.



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2024

Julien GUILLEMET
Gérant de la SCPI ESG Pierre Capitale
Swiss Life Asset Managers France

Ces 2 dernières années, nous avons assisté à un réajustement des valorisations des actifs immobiliers en lien avec la hausse des taux directeurs, avec un impact plus ou moins important selon les typologies d'actifs. Le bureau a été le segment plus touché, notamment à la suite de la généralisation du télétravail qui a bouleversé les habitudes des entreprises. D'autres typologies, comme l'hôtellerie, ont été très peu affectées, portées par un intérêt toujours marqué des investisseurs.

Depuis sa création, votre SCPI ESG Pierre Capitale a délivré un rendement en ligne avec son objectif affiché de 4,72% en moyenne, et un taux de distribution de 5,22% en 2024. La SCPI a donc su démontrer, malgré ce contexte, sa capacité à se transformer et à capitaliser sur un patrimoine de qualité afin d'améliorer sa performance et de générer pour ses porteurs le meilleur taux de distribution depuis sa création.

Néanmoins, comme presque toutes les autres SCPI du marché, son patrimoine a connu des valorisations en baisse, qui ont toutefois été limitées du fait de la qualité des emplacements des immeubles en portefeuille et de leur bonne santé locative, qui ont été de réels atouts tout au long de cette crise immobilière.

Les dernières expertises à fin décembre 2024 montrent que les valorisations sont en phase de stabilisation avec de légères baisses résiduelles sur certains actifs du portefeuille. Il nous a aujourd'hui semblé pertinent, pour la première fois depuis la création de la SCPI, de réajuster le prix à la baisse afin de maintenir un alignement de la valeur de marché (prix de la part) de ESG Pierre Capitale avec la valeur actualisée de son patrimoine (basée sur les expertises immobilières), et ainsi de porter à 188€ le prix de la part de votre SCPI à compter du 15 janvier 2025.

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

Chiffres clés au 31/12/2024



Date de création

2017



Taux de distribution* 2024

5,22 %



Capitalisation

126 445 640 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières

Nombre
d'associés

966

Nombre
de parts

616 808

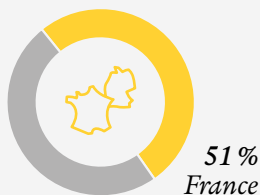
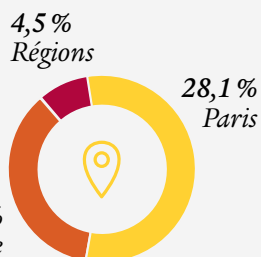
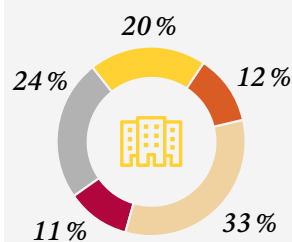
Prix de
souscription

205 €

Valeur
de retrait

184,50 €

Données du Patrimoine

Nombre de locataires
17Surface totale
71 253 m²Taux d'Occupation Financier
moyen sur l'année 2024
98,40 %Ratio d'endettement**
27,73 %Répartition
géographique49 %
AllemagneRépartition
Géographique
du Patrimoine
français
(en valeur)18,1 %
Île-de-FrancePatrimoine
10 immeubles

● Hôtels Bien-Être
● Logistique
● Bureaux
● Éducation
● Commerces

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Taux de distribution. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands.

** 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 vénale de ses actifs à la date d'arrêté du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel.

La Société de Gestion

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

Swiss Life Asset Managers France

Directoire

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 €
Siège social : 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2

Président :
Fabian HÜRZELER

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président :
Stephan MÄCHLER

Vice-président :
Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé, représentant permanent : Frédéric BÔL
- Swiss Life France, représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine, représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Sylvie ALBERT-BRATTEL
- Mark FEHLMANN

ESG Pierre Capitale Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

Conseil de Surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - Président

Représenté par M. Christophe de VAUBLANC exerçant les fonctions de Directeur Swiss Life Assurance Gestion Privée dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

Swiss Life Banque Privée

Représenté par M. Jean-Michel CLAUDE, membre du directoire exerçant les fonctions de Directeur Général.

Swiss Life France

Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur de la Gestion des mandats Titres de la société Swiss Life Asset Managers France dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

SCI O'SOLEIL

Représentée par M. Aurélien ROL, Gérant.

M. Christian BOUTHIE, M. Jean-Luc BRONSART, M. Hervé HIARD

IPBP

Institution de Prévoyance Banque Populaire, représenté par M. Vincent MARZIN.

Commissaire aux comptes

Titulaire :

PriceWaterhouseCoopers Audit

Le mandat du commissaire aux comptes arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2029.

Expert immobilier

CBRE VALUATION

Le mandat de l'expert en évaluation arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2026.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025.

A low-angle, upward-looking perspective of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels. The perspective creates a strong sense of height and scale, with the lines of the building converging towards the top of the frame. The sky is a clear, pale blue. A large, white, stylized number '2.' is superimposed on the right side of the image.

2.

Rapports de la Société de Gestion

Point marché

Environnement Macroéconomique et Immobilier 2024

Environnement Financier 2024

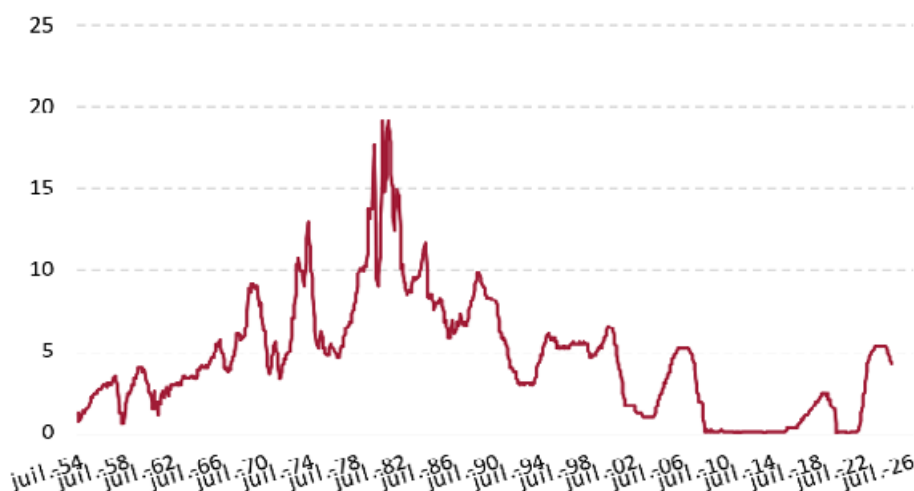
Selon le Fonds Monétaire International (FMI) en 2024, la croissance aurait été de 3,2% et serait relativement hétérogène entre les différentes régions du monde. Si l'inflation a fortement ralenti, les tensions géopolitiques sont restées vives et la défragmentation du commerce mondial s'est poursuivie. Certes, les premiers assouplissements monétaires signent l'entrée dans un nouveau cycle, mais le FMI suggère que la croissance en 2025 oscillerait à 3,3% en dessous de sa moyenne. L'inflation convergerait plus rapidement vers sa cible pour les économies avancées.

L'intensité et la synchronicité de l'ajustement par la Réserve Fédérale des États-Unis (Fed) et la Banque Centrale Européenne (BCE) (11 hausses de taux en 16 mois pour la Fed portant le total de hausse des taux à 500 points de base depuis 2022) expliquent la désinflation observée depuis le printemps 2024 : l'inflation a convergé aux États-Unis et en Zone euro à 2,4%, niveau au-dessus de leurs cibles d'inflation respectives. Des deux côtés de l'Atlantique, l'inflation sous-jacente est restée plus tenace en lien avec des tensions sur les salaires et un marché du travail contraint dans certains secteurs, notamment aux États-Unis.

Malgré une inflation supérieure à la cible des 2%, la réunion des Banquiers Centraux au Symposium de Jackson Hall en août 2024, a offert à Jérôme Powell, l'occasion de confirmer que le moment était venu de procéder aux premières baisses de taux d'intérêt pour les États-Unis.

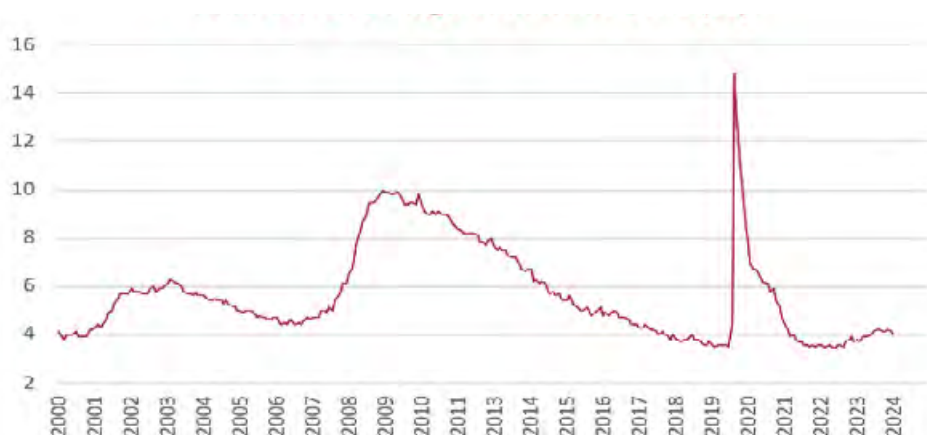
Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg



Taux de chômage aux États-Unis (%)

Source : Bloomberg



La hausse inattendue du taux de chômage américain à 4,3 %, son niveau le plus élevé depuis 2021, a probablement été déterminante dans cette « annonce » : l'essoufflement de la dynamique d'emploi et l'affaiblissement du marché du travail ont en effet laissé craindre une entrée en récession de l'économie américaine.

Les analyses confirment que le risque d'une hausse du taux de chômage était plus élevé que le risque d'une hausse de l'inflation, le taux de chômage étant le traditionnel point d'attention des électeurs américains, et second pilier de la politique monétaire de la Fed.

La BCE, a quant à elle desserré dès le mois de juin son taux directeur, pour un total de 135 bps. Cette décision était attendue des marchés, elle se justifie par le recul du PCCI, (*Principal Common Component of Inflation*) l'indicateur de référence clé de la BCE pour mesurer les déterminants permanents de l'inflation dans la zone euro : depuis fin 2023 à 1,8 % en moyenne et à 2,09 %, dernier point connu en 2024 (sans exclusion des prix de l'énergie et des prix alimentaires). Désormais, le taux directeur est à 3,10 %, il associe un taux de la facilité de refinancement à 2,75 % et un taux de prêt marginal à 2,90 %.

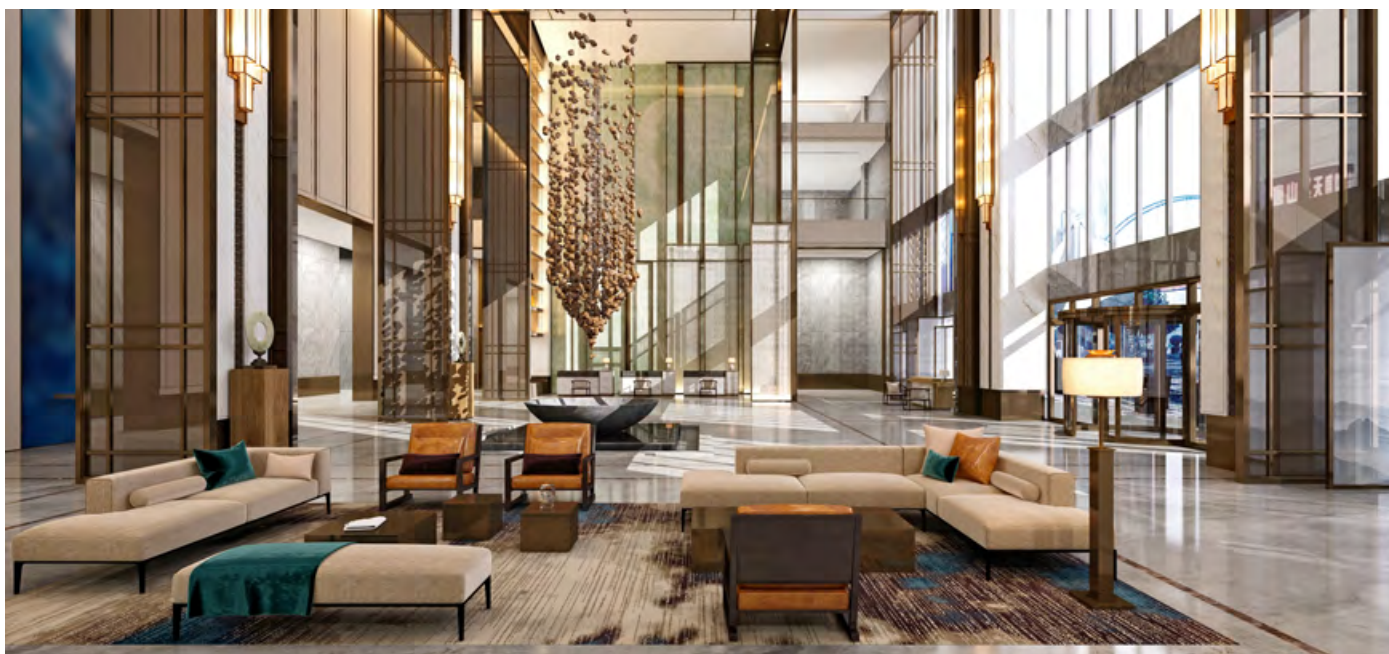
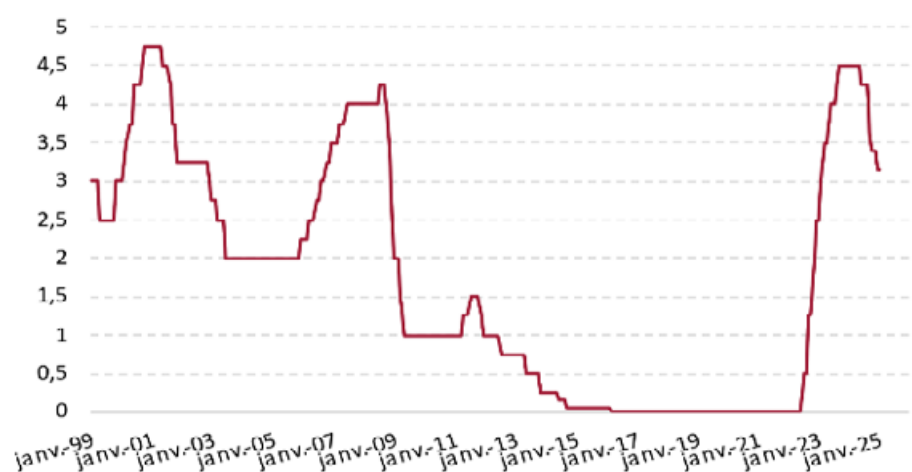
Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg et SLAM



Taux des Fed Funds (%)

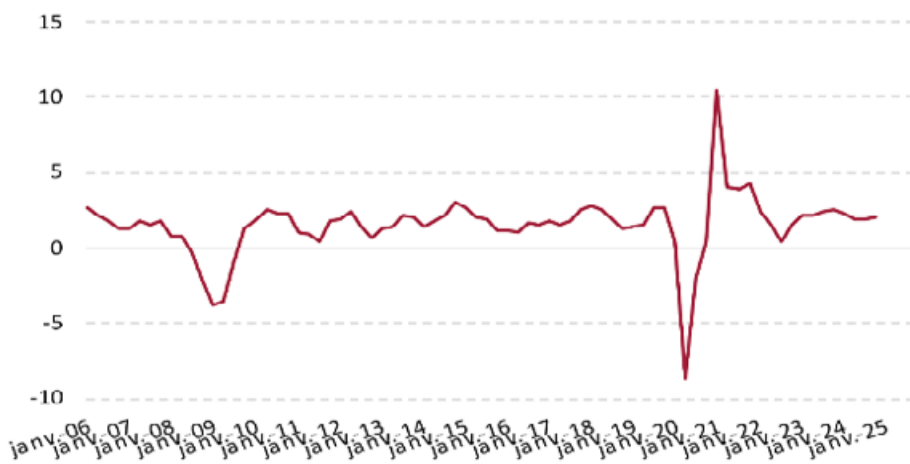
Source : Bloomberg et SLAM



Au-delà des politiques monétaires de la Fed et de la BCE, le différentiel de croissance entre les États-Unis et la zone euro est lié à un différentiel de productivité. Cet écart tendanciel observé depuis la dernière crise financière globale ne se résorbe pas. Il s'est accentué depuis la crise sanitaire et encore plus depuis la hausse des prix de l'énergie, suite à la guerre en Ukraine en 2022. La politique économique mise en œuvre par l'administration Biden, depuis la signature de l'*Inflation Reduction Act* dès 2022, permet aux États-Unis de doper leur compétitivité sur l'énergie, la cyber-sécurité et les autres secteurs de prédilections associés à l'Intelligence Artificielle et à la Transition Énergétique.

Aux États-Unis, l'élection du Président Donald Trump, le 5 novembre 2024, aurait pour effet de mettre l'économie américaine en « surchauffe », notamment par la mise en place de droits de douanes. Les différentes annonces auprès des partenaires des États-Unis (dont le Canada et le Mexique, principaux partenaires commerciaux), ainsi que les mesures de rétorsions annoncées créent un flou, sur lequel il n'est pas encore possible de statuer de manière

Croissance des États-Unis (%)



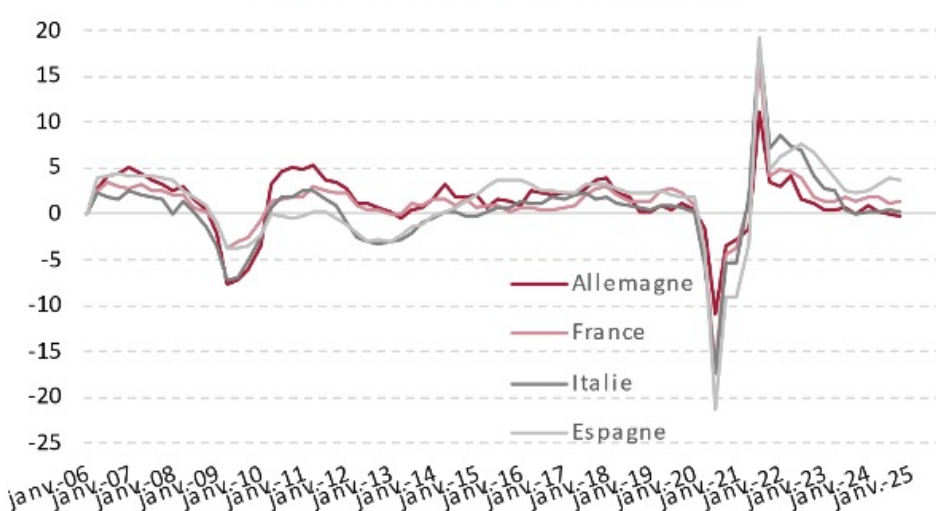
définitive : en témoignent les marchés boursiers. Avec la Chine, le bras de fer s'est également engagé et les négociations sont en cours. Les taux d'intérêt américains se sont détendus depuis le pic observé post-prise de fonction du Président Donald Trump. Sujet qui ne fait pas de doute, la politique fiscale serait expansive, creusant un peu plus les déséquilibres, notamment celui du financement extérieur et un renchérissement du coût de la dette américaine (3% du PIB).

De manière plus conjoncturelle, au quatrième trimestre 2024, l'économie américaine a de nouveau accéléré, tirée par une robustesse de la consommation privée et une contribution positive du secteur extérieur. En 2024, la croissance du PIB est de 2,8%, elle serait en ralentissement à 2,3% en 2025 selon Swiss Life Asset Managers.

En zone euro, la croissance du PIB au quatrième trimestre 2024 a été nulle, l'Allemagne et la France enregistrant une baisse de leur activité (-0,2% et -0,1% comparativement au troisième trimestre), tandis que l'Espagne enregistrerait une hausse de sa croissance de 0,8%, surpassant de loin la moyenne de la zone euro. Si l'Allemagne évite une récession technique, ses problèmes structurels sont loin d'être résorbés ; les élections allemandes du 23 février prochain seront clés pour envisager un nouveau sentier d'expansion de la plus grande économie de la zone euro. En France, l'activité a été fortement entamée depuis la dissolution de l'Assemblée Nationale au printemps dernier : l'indice CAC s'est retourné en lien avec l'aversion pour la France et les incertitudes sur le budget. Au total, la conjugaison du report des investissements des entreprises au comportement d'épargne de précaution des ménages a pesé sur la demande domestique française. En 2024, la croissance économique de la zone euro est ressortie à 0,8% en deçà de son potentiel de croissance.

Croissance du PIB (% sur un an)

Source : Bloomberg et SLAM



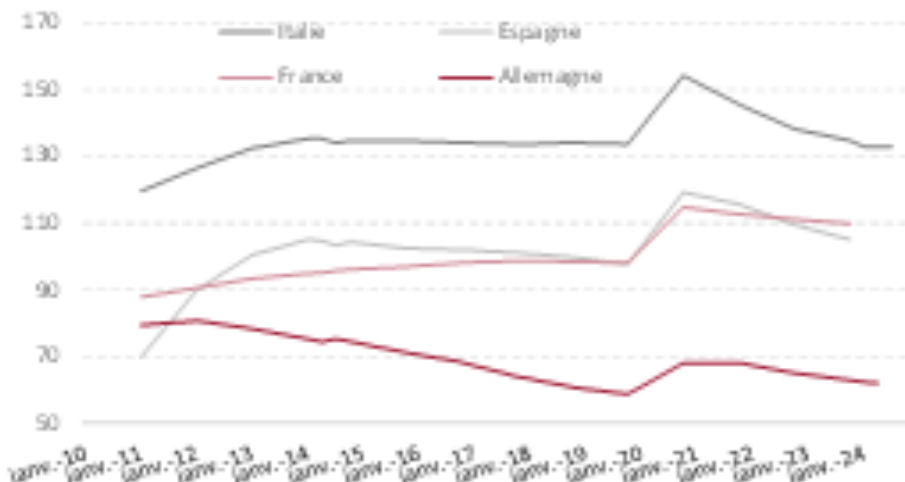
En 2025, selon Swiss Life Asset Managers, la croissance du PIB en zone euro serait de 0,8% ; +0,4% pour l'Allemagne, +0,8% pour la France, +0,6% pour l'Italie et +1,7% pour l'Espagne qui surpasserait une nouvelle fois la croissance régionale.

En zone euro, le profil des dettes publiques reste très différent, ce qui explique que certains pays, dont la France, ont été soumis à une procédure dite de « dette excessive » par la Commission Européenne. En 2024, la dette publique en Allemagne baisse à 62,4% du PIB et contraste avec les niveaux atteints par la France (113,8% du PIB). En Espagne, la dette publique est en retrait de 104% du PIB en 2024 contre 114% en 2022 et identiquement en Italie, puisque la dette publique est à 136,3% du PIB comparativement à 146% en 2022. Les dynamiques baissières depuis 2020 sont expliquées par une baisse des dépenses et plus de recettes tirées par la croissance, notamment en Espagne. En France, la problématique de dette publique explique la dégradation de sa note par les agences de notation et la hausse du risque crédit sur les marchés financiers. La réforme des retraites s'est inscrite dans cette stratégie de long terme pour diminuer le poids de la dette publique et les marchés continuent de scruter les actions du nouveau gouvernement de François Bayrou pour juger de sa crédibilité.

La croissance monétaire M3 de la zone euro a bénéficié de la baisse des taux directeurs : après être passée en territoire positif au premier semestre 2024, la croissance s'est clairement accélérée à un rythme de 3,3% depuis le second semestre. Derrière cette tendance agrégée de la zone euro, les rythmes de croissance du crédit sont différenciés par pays, en lien avec la plus ou moins grande vigueur de l'économie et de leur secteur immobilier, par effet de diffusion. C'est en Allemagne que la croissance du crédit est la plus faible vue la panne du moteur de l'industrie manufacturière. En France, depuis septembre dernier, et les incertitudes politiques, dont la viabilité du gouvernement de François Bayrou, la croissance du crédit s'est fortement ralentie à 1,6% contre une moyenne de 3,6% antérieurement. Sans surprise, la croissance de la masse monétaire est la plus élevée en Espagne, à 5% en moyenne depuis la baisse des taux directeurs, en lien avec les investissements qui se sont également accélérés dans ce nouvel Eldorado.

Dette publique en % du PIB

Source : Bloomberg



Déficit public en % du PIB

Source : Bloomberg



Croissance de M3 (%)

Source : Bloomberg



Les taux des emprunts d'État ont été très volatiles sur l'ensemble de l'année, en particulier pour la France. Depuis la dissolution jusqu'au début du mois de février, les taux des OAT français à 10 ans sont restés bien au-dessus des 3 %, soit entre 3,20 % et 3,40 % au plus fort des tensions politiques. Au-delà de la valeur absolue des taux souverains français, c'est le spread des OAT avec les *bunds* allemands à 10 ans qui a été la source d'inquiétude : à plus de 80 bps contre une moyenne historique de 50 bps.

Écart France-Allemagne, Taux 10 ans (pb)

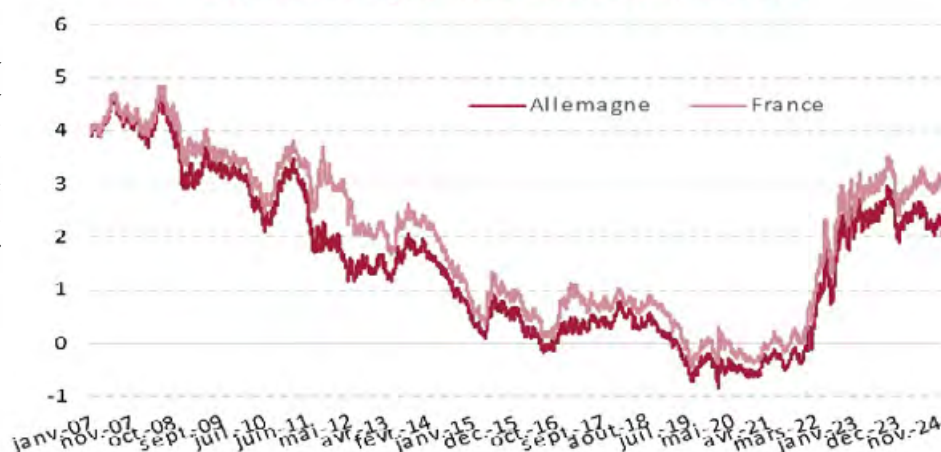
Source : Bloomberg



Depuis le mois de février 2025, les taux se sont assagis aussi par rapport à la dynamique des taux longs américains. À la mi-février, les taux Allemands à 10 ans sont à 2,38 %, 3,09 % en France, à 3,05 % en Espagne et 3,47 % en Italie. Les mouvements sur les taux des emprunts d'État pourraient exacerber plus de volatilité que par le passé, c'est du moins ce que suggèrent certains indicateurs sur les marchés financiers.

Taux des emprunts d'État 10 ans en %

Source : Bloomberg



Environnement Immobilier 2024

• Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises a continué de s'améliorer jusqu'à une période plus récente, avec une anticipation potentielle de double-dip. Les foncières ont enregistré des performances à deux

chiffres en 2024, les foncières françaises se positionnant devant leurs pairs européens. Les décotes par secteur se sont nettement résorbées : les secteurs industriels et *hospitality* ont été en surcote jusqu'à une

période récente. Les prix se sont redressés, jusqu'à dépasser le niveau de 2019, pour les segments industriels et de l'hôtellerie. Les autres secteurs, dont le bureau, sont plus à la peine.

• Immobilier direct

Le marché résidentiel ancien accuse un nouveau repli en 2024 : en volume, 775 000 transactions seraient enregistrées contre 872 000 transactions, en 2023, une baisse de 11 % sur un an. Par rapport au pic de 2021, la contraction des ventes est de 36 %, un niveau historiquement bas jamais atteint depuis 2015. C'est la première fois qu'en France, le volume des ventes et des prix baissent simultanément deux années de suite. Si le choc de hausse de taux d'intérêt a eu raison de la demande en érodant la solvabilité des ménages de 15 % du pouvoir d'achat immobilier depuis deux ans, la dégradation de l'environnement en France depuis la dissolution explique le non-rebond des ventes sur le second semestre 2024. Ce manque de vigueur de la demande et des incertitudes pesantes expliquent une nouvelle érosion des prix : -1,3 % pour les appartements contre -0,4 % pour les maisons individuelles. Signal du

retournement depuis 2023, à Paris, les prix sont désormais inférieurs au seuil des 10 000 €/m², perdant 3 % en 2024 sur un an pour s'établir à 9 768 €/m².

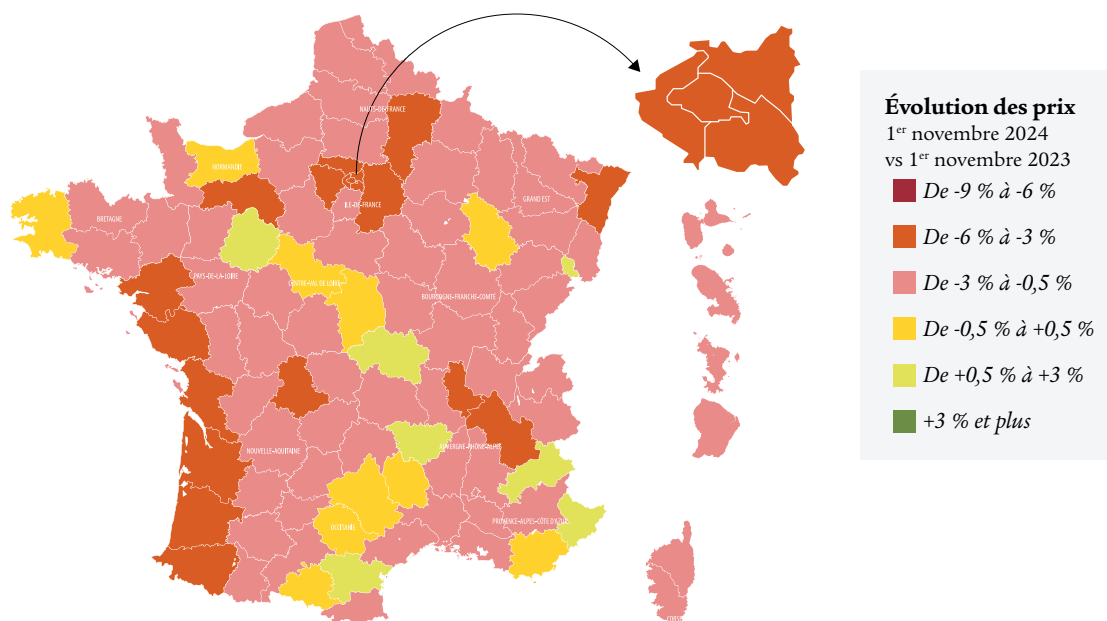
Si le marché reste contrasté sur l'amplitude du virage baissier, en 2024, la baisse de prix est homogène sur l'ensemble du territoire avec quelques différences locales, mais qui ne remettent pas en question le mouvement de fond. En Île-de-France, la baisse est de 3,6 % en 2024, d'amplitude similaire à la baisse enregistrée pour les 10 premières villes de province, soit -3,5 %. En périphérie de Paris, les baisses sont légèrement plus mesurées, de 2,9 % même si de grandes disparités persistent entre les banlieues. Sans surprise, dans les 100 villes moyennes et communes rurales, les retraits sont inférieurs à 2 %, en regard d'une moindre hausse passée. Finalement, la baisse des prix résidentiels

ne compense pas entièrement l'amplitude passée des hausses des taux d'intérêt. La combinaison d'une forte demande et de moins d'offres disponibles, depuis la contraction des mises en chantiers, d'une tension foncière, renforcée depuis la loi sur la non-artificialisation des sols, est favorable pour les investisseurs de long terme.

En termes géographiques, l'évolution négative des prix telle qu'elle est enregistrée sur la Côte Atlantique doit être considérée comme un ajustement suite aux hausses enregistrées depuis la crise sanitaire : ces régions littorales ont bénéficié d'une forte demande favorisée par l'effet télétravail et d'un certain « nomadisme » d'une partie de la population, notamment de cadres supérieurs. D'autre part, les exigences en termes de réglementations (DPE et travaux à réaliser) peuvent également

Évolution annuelle des prix par département

Source : Fnaim

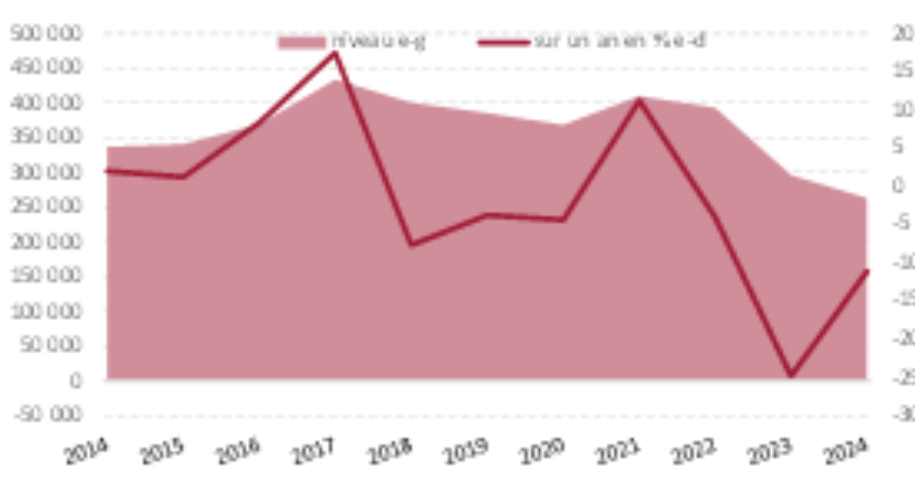


peser sur la demande et mécaniquement accélérer la baisse des prix de certains biens et certaines localisations. Il est possible que la baisse des prix conjugue donc deux effets.

Sur le marché du crédit, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production a été divisée par trois en deux ans. En ce début d'année, le niveau de crédit converge autour de 10 Mds d'euros par mois contre un niveau de 20 Mds d'euros en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires ont baissé à 3,38% au T4 2024 alors que celui des OAT 10 ans a continué son ascension. Selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 3,32% fin 2024 contre 4,20% à la fin 2023 : les banques ont ainsi souhaité redynamiser la solvabilité des ménages, en allongeant également la durée des prêts tous profils confondus. Au T4 2024, la durée moyenne était de 249 mois et vient toucher un point haut : 68% des prêts bancaires le sont sur une durée de plus de 20 ans contre 63% en 2023. Au total, la production de crédit est en hausse de 2,7% en 2024, avec un nombre de crédits octroyés de 23% durant cette même année ; la surface habitable moyenne en 2024 a été de 67,8m² avec une solvabilité qui s'est traduite par une possibilité d'acquérir

Mise en chantier

Source : INSEE



7,6m² en plus comparativement à 2023 (conjugaison de la baisse des prix et de la baisse des taux d'intérêt hypothécaires).

Sur le marché du neuf, l'année 2024 marque une année difficile après la rupture déjà observée en 2023 : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble de la France, sont en retrait de 11% par rapport à 2023, après une baisse de 25% en 2023. En 2024, moins de 264 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés, sous le seuil

symbolique des 300 000 mises en chantier, en baisse de 30% par rapport à la moyenne depuis 2008.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, les difficultés et la faillite de nombreux promoteurs (liée aux hausses passées des taux d'intérêt, des prix des matériaux de construction, de l'énergie et des matières premières) expliquent ce creux jamais atteint. C'est l'ensemble de la filière qui a été fragilisée depuis 2022.



Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeurs du mois de janvier 2025, les promoteurs seraient moins pessimistes qu'au cours des six derniers mois, malgré l'incertitude politique : si le point bas semble être passé, le sentiment reste très dégradé par rapport à sa moyenne de long terme, frisant avec le niveau observé après la crise de l'euro.

Mais pour l'ensemble des acteurs de l'industrie du bâtiment, la situation reste critique voire s'assombrit : des carnets de commande qui seraient moins garnis (à 7,9 mois), des taux d'utilisation des capacités de production à 88,6 contre une moyenne de 89, et cela en dépit d'une moindre difficulté d'approvisionnement et d'une notable désinflation. La principale raison à ce pessimisme ambiant est l'insuffisance de la demande, probablement intensifiée par les incertitudes politiques qui n'en finissent pas de dégrader les décisions d'investissement de tous les agents économiques. Seuls les travaux d'entretien et d'amélioration restent mieux orientés, tirés par la réglementation prégnante, notamment dans l'immobilier tertiaire. Pour la première fois, le stock des logements à la vente touche un point en deçà de son niveau de 2008, ce qui témoigne de la difficulté de se loger en France.

Cette crise du logement, notamment sur le volet de l'accession, continuerait d'être favorable au secteur locatif notamment dans les zones tendues. Pour exemple, à Paris le loyer moyen est de 29,8 €/m² (dégressif à 24 €/m² pour un 4 pièces) contre des niveaux provinciaux compris entre 9,5 €/m² et 17,1 €/m², soit la fourchette entre Saint-Etienne et Nice. Sur les 15 premières agglomérations, la moyenne est autour de 13 €/m² contre 11 €/m² pour les 15 dernières, à ceci près que la dispersion, ou écart par rapport à la moyenne est plus élevée sur les zones tendues des 15 premières agglomérations françaises.

Sur le marché de l'investissement résidentiel : selon les estimations, en 2024 le volume d'investissements s'établirait à 3,4 Mds d'euros, supérieur aux 2 Mds d'euros enregistrés en 2023. Ces chiffres intègrent les portefeuilles VEFA acquis par les investisseurs en logement intermédiaire, dans le cadre du soutien aux promoteurs tel que demandé par les autorités. L'analyse des transactions suggère que 85 % du volume total associe le résidentiel classique.

Le segment du résidentiel géré atteindrait 533 Mds d'euros, moitié moins qu'en 2023. Le rythme des cessions de résidences étudiantes s'est ralenti alors que le co-living et les résidences intergénérationnelles résistent mieux : 460 millions d'euros engagés en 2023 et 290 millions d'euros en 2024.

Sur le marché des bureaux, 2024 signe une nouvelle année difficile, via un volume commercialisé à 1,75 million de m² en Île-de-France, inférieur aux 2 millions en moyenne depuis 2014. Ce volume de demande placée est en baisse de 10% sur un an, il reste inférieur de 12% par rapport à la moyenne décennale. Il est vraisemblable qu'il faille changer de jauge moyenne pour comparer la demande placée dans les prochaines années du fait du télétravail. Une fois encore, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques même si un certain frémissement est notable sur quelques transactions de grande taille à La Défense.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement : c'est la célèbre polarisation de la demande, telle qu'elle a été qualifiée au sortir de la crise sanitaire. Certains sous-segments de marché comme le croissant Ouest (-21 % par rapport à 2023, son point le plus bas de la décennie) et les marchés périphériques de la première et seconde couronnes continuent de souffrir d'une carence de la demande locative. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, l'ont été au bénéfice de Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace : *in fine*, l'équation

économique reste avantageuse pour les locataires en réduisant les surfaces à occuper via un réagencement ou le recours au flex-office. Ce phénomène est observé depuis l'année 2021, il s'inscrit dans la durée comme nous l'avions anticipé dès la fin 2020.

Conséquence de ces relocalisations et des incertitudes, ce sont les demandes pour les petites et moyennes surfaces inférieures à 5 000 m² qui ont encore fait le plein en 2024 avec plus de 1,2 million de m² commercialisés. Ainsi, la surface moyenne par transaction à Paris augmente de 15 % alors que les surfaces dans le Croissant Ouest sont en nette diminution. En regard d'une faible croissance économique pour 2025, inférieure à 1 %, la demande placée de bureaux en Île-de-France continuerait d'osciller autour de 1,7 million de m², avec potentiellement un risque baissier.

Une offre disponible en hausse à plus de 5,6 millions de m² pousse le taux de vacance à 9,3 % contre 7,6 % en 2023 et 6,8 % en 2020. Les disparités sont légion entre les sous-marchés de la périphérie, comme la concentration des actifs secondaires ou échoués : près de 25 % du stock ne serait pas loué depuis plus de 5 ans, témoignage de l'obsolescence de certains produits. Les couronnes Nord et Est, en raison de livraison de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, sont encore plus à risque même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental. À Paris, la hausse du taux de vacance à 5,5 % s'explique par les livraisons d'une offre restructurée dans le Paris Centre Ouest (+61 %), engagées au cours de ces deux dernières années.



Les valeurs locatives en Île-de-France restent contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciées par sous-segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer prime est en hausse de 12 % à 1200 €/m²/an (+20 % depuis 2022). À Paris, dans certains quartiers, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande : la livraison dans la partie Ouest de Paris pourrait partiellement anesthésier le potentiel de croissance. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistre une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux et une hausse des franchises. Fin 2024, les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : en moyenne de 30 % du loyer facial selon le sous-segment de marché et le type de surface (à quasi 40 % à La Défense). Le phénomène de divergence de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement, conséquence de la fracture structurelle qui caractérise le marché.



Le marché de l'investissement tertiaire enregistre 12,5 Mds d'euros de transaction en 2024, une baisse de 55 % par rapport à sa moyenne sur cinq ans : 19 Mds en y intégrant les secteurs alternatifs dont le résidentiel et l'hôtellerie. Le dernier trimestre signe le volume le plus élevé soutenu par des transactions engagées avant que ne se déclenche l'effet de hausse du taux d'intérêt sur les OAT françaises. Le bureau avec 5 Mds d'euros, ne représente désormais que 40 % des engagements (53 % en 2023). Il est évident que le bureau n'est plus l'actif phare d'antan depuis l'installation du télétravail. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Île-de-France qui restent plus délaissés, notamment les actifs obsolètes ou considérés comme des friches.

Sur le marché de l'investissement, les anticipations des acheteurs et des vendeurs avaient convergé au premier semestre, laissant anticiper une sortie du cycle baissier, pour la partie prime. En revanche, le marché reste grippé pour certains sous-marchés en périphérie : les difficultés de certaines SCPI (concentrées en bureaux), notamment via la demande de rachats, expliquent les nouvelles décotes nécessaires

pour retrouver de la liquidité. Au global, les volumes échangés sont désormais plus petits (63 % des transactions sont inférieures à 100 millions d'euros) même si l'appétit pour les grands volumes a rebondi en 2024 comparativement à 2023, contribuant au ticket moyen de 20 millions d'euros contre 17 millions d'euros. La valeur métrique moyenne oscille toutefois autour de 17 000 €/m² fin 2024 contre 20 300 €/m² fin 2022. En région, le marché des bureaux reste plus résilient : l'absence de suroffre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques.

Les taux de capitalisation ont observé des mouvements assez différents selon les sous marchés : une compression de 25 bps à Paris sur le *prime* pour s'établir selon certains brokers à 4,00 % contre 4,25 % pour d'autres. Cette absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*, peut être initié par la remontée des OAT. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux s'est poursuivie de 50 à 100 bps. En régions, l'absence de transactions

explique que les taux de capitalisation *prime* subissent une hausse *mécanique et théorique* de 25 bps à 50 bps en moyenne depuis fin 2023, pour refléter l'éventuel manque de liquidité.

	Taux cap (%) déc 24	Évolution depuis juin 22
Paris Centre	4,00%	1,25%
Paris Centre Est	4,00%	1,25%
Paris Rive Gauche	4,00%	1,00%
Paris La Défense	4,75%	1,50%
Paris Ouest	4,75%	1,50%
Paris Boucle Seine	4,00%	1,00%
Paris Sud Ouest	5,50%	2,00%
Paris Nord	6,50%	2,50%
Paris Sud Ouest	5,50%	2,00%
Paris Est	8,50%	3,00%
Paris Décentralisé	4,25%	1,00%
La Défense Périphérie	6,75%	2,50%
Lyon	5,75%	2,25%
Marseille	5,90%	1,65%
Bordeaux	6,00%	2,00%
Strasbourg	6,50%	1,25%
Lille	6,25%	2,15%
Toulouse	6,50%	1,50%
Nice	6,50%	1,50%
Nantes	6,25%	1,50%

Taux Cap. = Taux « Prime »
Source : Cushman & Wakefield

Sur certaines classes d'actifs immobilières, les décompressions se sont poursuivies avec des amplitudes plus ou moins variables, selon la plus ou moins grande obsolescence technique ou de localisation. Le secteur de la logistique quant à lui, a démontré qu'il a mieux tiré son épingle du jeu que le bureau, les taux de capitalisation s'étant stabilisés en moyenne, avec une compression pour les plateformes les mieux localisées, les plus *high-tech* et les plus alignées en termes énergétique. Le volume de transaction atteint 5,1 Mds d'euros (41 % des volumes en France contre 21 % depuis 2021), dépassant le volume du segment des bureaux.

Le secteur des commerces converge vers un nouvel équilibre de marché, en vertu d'une stabilisation de l'ensemble des taux de capitalisation par sous-marché. Les fortes décompressions passées et les changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire ont fait comprendre aux investisseurs, la spécificité très locale de ce segment pour juger de son potentiel dans un portefeuille.

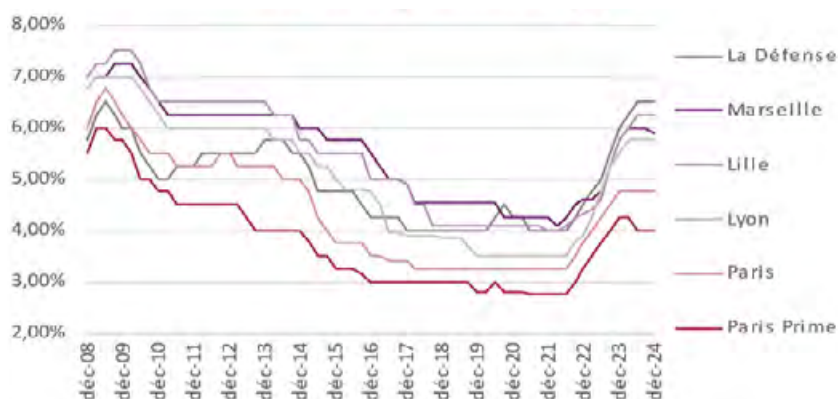
Les loyers de commerce se sont stabilisés renouant avec leur niveau de 2011 dans la majorité des cas, témoignage des changements et difficultés majeures rencontrées par le secteur. Le loyer *prime* sur les Champs-Élysées (+10% sur un an), l'Avenue Montaigne et la rue du Faubourg Saint-Honoré ont probablement bénéficié de l'effet Jeux Olympiques en 2024. De la même manière, les taux de capitalisation sur ces localisations prime sont stables comparés à 2023, ils retrouvent leur niveau de crise de la dette souveraine, après l'euphorie du *quantitative easing*.

En région, la stabilité des loyers occulte probablement des avantages commerciaux pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés, en fonction du chiffre d'affaires en 2023, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires lié à la posture attentiste des ménages, qui ont préféré épargner plus que dépenser. Les taux de capitalisation sont stables pour les localisations *prime* : les localisations secondaires restent plus en souffrance et les décompressions restent significatives dans le cas de repositionnement d'axes manquant de commercialité.



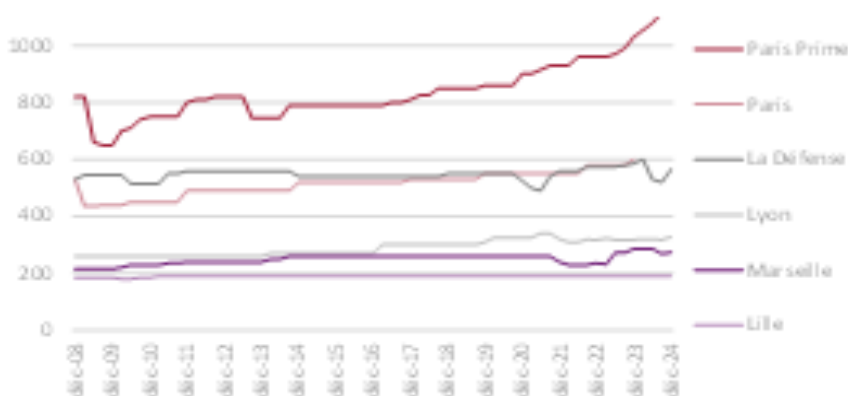
Taux de capitalisation (%)

Source : Cushman&Wakefield



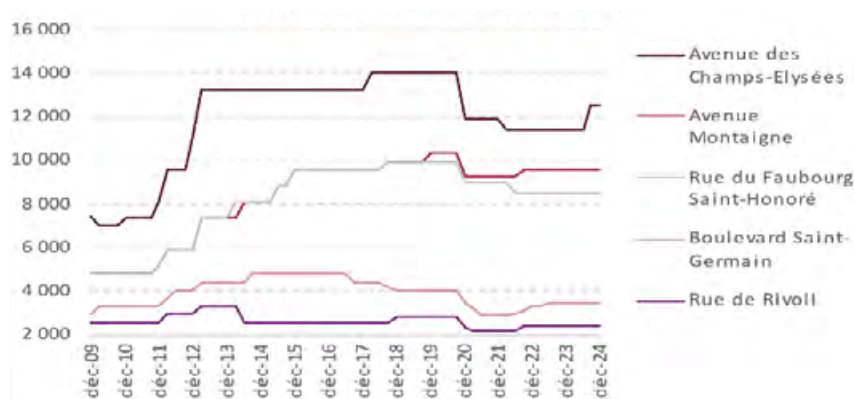
Loyers (%)

Source : Cushman&Wakefield



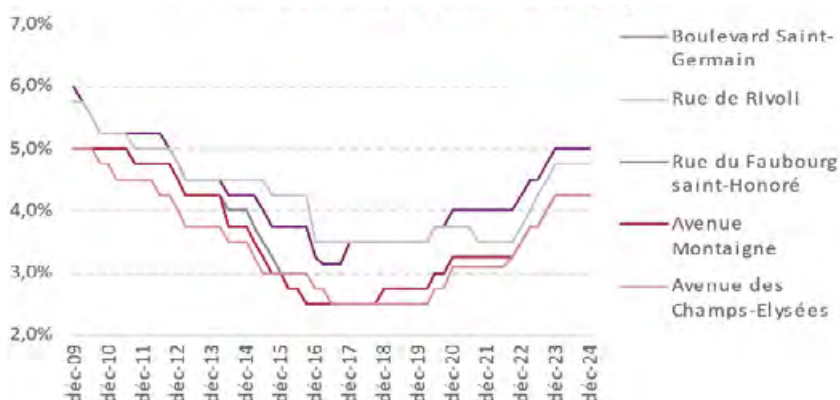
Loyers Prime - Paris (€/m²)

Source : Cushman&Wakefield

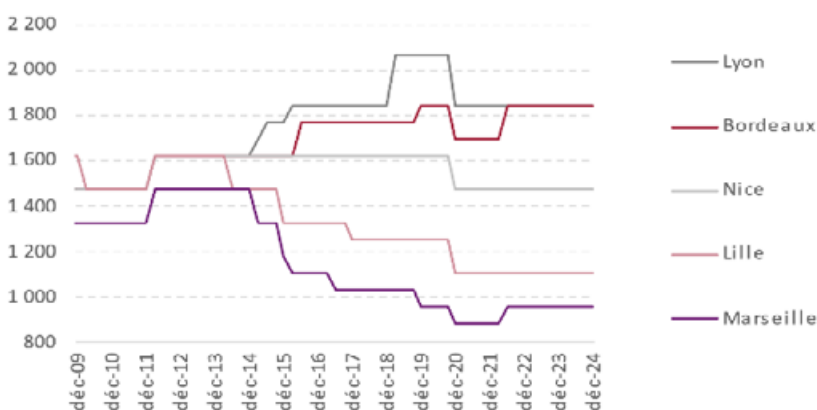


Rendements Prime - Paris (%)

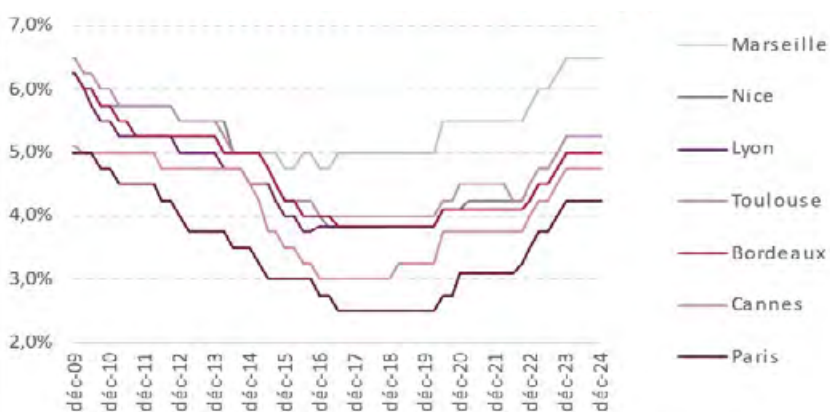
Source : Cushman & Wakefield

**Loyers Prime - Régions (€/m²)**

Source : Cushman & Wakefield

**Rendements Prime - France (%)**

Source : Cushman & Wakefield



En 2024, le volume d'investissement atteint 2,5 Mds d'euros, en baisse de 20% sur un an et de 50% sur la moyenne des cinq dernières années, pic des rotations sectorielles sur ce sous-jacent. Au total, les transactions en commerce représentent 20% du total des volumes investis sur le marché français en 2024. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à la baisse des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout

en matière de repositionnement ou de changement d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation (des *darks kitchen*, de l'entrepôt à la logistique du dernier kilomètre en ville).

Remarque générale sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé, qui peut subsister sur

certaines territoires : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement aux baisses de valorisation. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

Si 2024 semblait être une année de convergence vers un nouvel équilibre, la hausse des OAT 10 ans et plus particulièrement le spread de taux avec les Bunds allemands à 80 bps contre une moyenne de 50 bps a pesé sur le *momentum* du marché de l'investissement tel qu'enregistré à la fin de premier semestre. Les valorisations de fin d'année n'ont pas enregistré la hausse des taux longs français, les experts préférant jouer cette hausse comme un « épisode » de volatilité momentané. 2025 serait l'année d'une consolidation, *toutes choses égales par ailleurs*, comme le dit l'adage. Après la triple conjugaison de la crise sanitaire, de la guerre en Ukraine et du choc de taux d'intérêt, le marché immobilier français a semblé plus immunisé que certains de ses homologues en lien avec des anticipations plus sereines à court, moyen et long terme sur l'économie française et sa diversification sectorielle : l'épisode d'instabilité politique en 2024 démontre que tout équilibre est potentiellement fragile, compte tenu de l'interdépendance des marchés financiers et de l'immobilier et de la dégradation de la note de la France par les agences de notation. Les annonces du dynamisme de l'écosystème français, notamment sur l'Intelligence Artificielle s'inscrivent dans cette volonté de démontrer les bons fondamentaux de la France, de sa compétitivité aussi sur l'immobilier.

Focus sur le marché hôtelier

En 2024, le secteur hôtelier français a enregistré des performances soutenues, les Jeux Olympiques n'ayant pas hissé le secteur vers un nouvel historique. L'adage aura caractérisée l'année olympique, d'année « atypique ». Les chiffres restent très bons, confirmant la place de la France comme un marché d'investissement incontournable.

Selon les données d'In-Extenso, disponibles à la mi-février 2025, deux tendances se sont dessinées. D'une part, l'hôtellerie parisienne a suivi des montagnes russes, à cause d'une mauvaise presse sur les problèmes sécuritaires et organisationnelles, rebutant ainsi certains voyageurs. En revanche, l'hôtellerie de la Côte d'Azur confirme son attrait tant domestique qu'international. Le taux d'occupation en 2024 s'établit à 63 %, en retrait d'un point par rapport à 2023, tandis que le prix moyen ressort en hausse de 2 %, à 127 euros hors taxes (€ HT). Au total, le RevPar croît de 1 % à 80 € HT sur la côte azurienne.

Dans un contexte de désinflation, l'année 2024 s'est caractérisée par des performances en dents de scie, en lien avec la volatilité créée par les Jeux Olympiques. À Paris notamment, les performances, entre juin, juillet et août, ont été très contrastées : en juin, les prix moyens parisiens étaient en baisse de 15 % sur un an et le chiffre d'affaires en recul de 26 % sur un an ; en juillet et août, le prix moyen était en hausse de 33 % et le RevPar de 25 %. À l'inverse, durant l'été, les villes sollicitées pour les Jeux Olympiques ont tiré leur épingle du jeu, avec des hausses substantielles en termes de prix moyen : +46 % pour Lille, +9 % pour Marseille, +7 % pour Nice, +22 % pour Saint-Etienne ou +104 % pour Châteauroux.

Le bilan 2024, est quasi un jeu à somme nulle pour Paris et la Province, où les chiffres d'affaires en hébergement se sont stabilisées sans progression. Seule, la Côte d'Azur et le Littoral Méditerranéen se démarquent par une progression de leur chiffre d'affaires en hébergement de 5 % et 6 %, résultant d'une hausse du prix moyen par chambre et d'une hausse du taux d'occupation de 2 %. Le Littoral

Nord-Ouest et le Littoral Sud-Ouest enregistrent des baisses des chiffres d'hébergement de 2 % et 3 %.

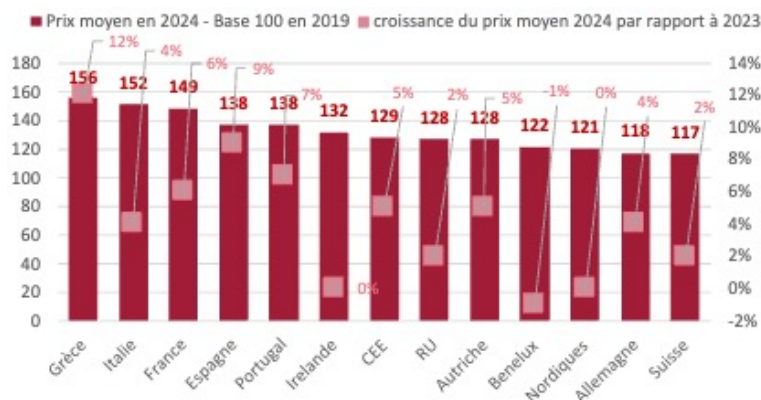
Par gamme d'hôtel, les performances en termes de prix moyen, ont toutes été positives, car en croissance en 2024 : +2 % pour le super-économique, +1 % pour l'économique, +1 % pour le milieu de gamme, +3 % pour le haut de gamme. Les prix ont désormais atteint des niveaux bien supérieurs à ceux de 2019 : 61 €/jour pour le super-économique, 84 €/jour pour l'économique, 134 €/jour pour le milieu de gamme et 363 €/jour pour le haut de gamme. Néanmoins, la progression des chiffres d'affaires reste contrastée entre l'économique et le plus haut de gamme : -2 % et -1 % pour le super-économique contre +1 % et +5 % pour le milieu de gamme et le haut de gamme. Facteurs explicatifs de ces tendances : la moindre hausse du pouvoir d'achat de la clientèle domestique et européenne contre une hausse du pouvoir d'achat plus élevée, en lien avec une appréciation du dollar contre l'euro. La parité euro dollar reste clé pour la superperformance de l'hôtellerie du luxe : l'économie américaine était prévue en sursurcroît pour 2025, avec un effet favorable sur l'industrie européenne. Les derniers développements sur le front politique tels qu'observés depuis février 2025, ont entamé les indicateurs de confiance des ménages : hausse des tarifs douaniers encore difficiles à appréhender, anticipations de baisse de la croissance américaine telles qu'exprimées par les marchés financiers, le grand flou et la volatilité dominant. Dans un tel contexte, le moral des hôteliers français, dans le segment du luxe, s'est retourné, après une année 2024 satisfaisante.

Sur le marché des transactions, malgré un fort ralentissement des volumes, comme sur les autres marchés, l'appétit ne se tarit pas pour la France. Les investisseurs institutionnels ont multiplié les petites lignes plus que les portefeuilles dans un contexte de rareté de produits et de hausse du coût du financement. Certaines transactions emblématiques témoignent de l'appétit pour le haut de gamme à la Française. Signe qui ne trompe pas, les investisseurs internationaux, fonds souverains et fonds de pension sont unanimes pour se positionner sur le segment à long terme en vertu de ses solides fondamentaux du marché hôtelier français : une demande plus intra-européenne, une offre diversifiée mais aussi plus contrainte en termes de « pipeline » comparativement à d'autres pays européens et la possibilité d'associer différents profils de risque par produit. Nouvelle donne, la stratégie murs et fonds et autres structurations possibles pour doper la performance d'un portefeuille plus global, sont recherchés sur un marché perçu comme transparent et profond. Conséquence, les écarts de taux de capitalisation entre les deux secteurs se sont resserrés. Les acteurs du *Private Equity* sont désormais de sérieux concurrents.

L'année 2025, est difficilement prédictible compte tenu des disruptions et perturbations observées depuis février 2025. Il faut espérer que les vents contraires ne se multiplient pas. Dans le meilleur des cas, l'atterrissage devrait se faire en douceur après un rythme de croissance soutenu depuis 2023.

Profil des prix moyens en Europe

Source : In-Extenso et Swiss Life Asset Managers



Focus sur le marché hôtelier de plein air

Le marché hôtelier français a connu une croissance significative des investissements en 2024 (hausse de 29 % par rapport à 2023), pour un atterrissage prévu à 2,5 milliards d'euros à fin 2024. Dans le segment spécifique de l'hôtellerie de plein air, la saison 2024 s'est caractérisée par une relative stabilité. La fréquentation globale a atteint 104,8 millions de nuitées

au troisième trimestre, un niveau quasi stable par rapport à 2023 (-0,3 %). On note une évolution contrastée entre la clientèle française, en baisse de 2,2 %, et la clientèle étrangère, en hausse de 4,3 %. (Source Inextenso, rapport mensuel, performance hôtellerie en France).

La saison a été toutefois influencée par des facteurs économiques et politiques, notamment l'inflation, qui a affecté le pouvoir d'achat des vacanciers et la dissolution du gouvernement qui a poussé le pays dans l'incertitude. De plus, des conditions météorologiques défavorables, ont contribué à un début de saison morose.



Évolution du patrimoine immobilier

Patrimoine Immobilier au 31/12/2024

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



■ Bureaux ■ Services ■ Hôtellerie ■ Commerces ■ Logistique ■ Divers

La SCPI ESG Pierre Capitale n'a procédé à aucune acquisition au cours de l'exercice écoulé.

Cessions

La SCPI ESG Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession au cours de l'exercice écoulé.

Répartition du patrimoine

(sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2024)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Bureaux	20%
Services	12%
Hôtellerie - Bien-être	33%
Éducation	11%
Logistique	24%

• Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1^{re} couronne, régions)

Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

France	51%
Allemagne	49%

Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)

Paris	28,1%
Île-de-France	18,1%
Régions	4,5%

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2024 s'élève à 131 010 000 €, soit une diminution à périmètre constant de -2,02 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2023. Cette évolution s'inscrit dans un contexte macroéconomique tendu et un durcissement des principales politiques monétaires mondiales. Celles-ci ont ainsi remonté fortement leurs taux d'intérêt directeurs dans une volonté de contenir l'inflation, et les taux de capitalisation des actifs immobiliers ont ainsi été également impactés afin d'en reconstituer la prime de risque.

Typologie	Adresse	Ville	Pays	Mode de détention	Valeur vénale nette	% de la valorisation globale HD au 31/12/2024
Services	5 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Direct	4 260 000,00	3 %
Commerces	7 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Direct	6 000 000,00	5 %
Bureaux	30 Villa de Lourcine	Paris 14 ^e	France	Direct	15 200 000,00	12 %
Bureaux	6/8 rue André Voguet	Ivry	France	Direct	11 300 000,00	9 %
Services	Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Direct	15 900 000,00	12 %
Hôtel	Perchtinger Straße 3	Munich	Allemagne	Direct	17 700 000,00	14 %
Industrie légère	Osny	Osny	France	Direct	14 500 000,00	11 %
Camping	Camping	Landevieille	France	Direct	5 900 000,00	5 %
Commerces	ZAC de la Croix Blanche	Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Direct	9 150 000,00	7 %
Logistique	Schippnerstraße 2-4	Aschaffenburg	Allemagne	Direct	31 100 000,00	24 %
Total					131 010 000 €	100 %

- Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31/12/2024 :

<i>SCPI ESG Pierre Capitale</i>	<i>En €</i>	<i>En € par part</i>
<i>Valeur de réalisation</i>	94 526 625,56	153,25
<i>Valeur de reconstitution</i>	115 978 249,36	188,03

Situation locative

- Taux d'occupation au 31/12/2024

Taux d'occupation

<i>Taux d'occupation Financier</i>	97,87%
<i>Taux d'occupation Physique</i>	98,72%

- Congés reçus en 2024

Aucun congé n'a été délivré au cours de l'année 2024.

- Baux signés en 2024

Aucun bail n'a été signé au cours de l'année 2024.

- Montants des loyers quittancés en 2024

<i>Type</i>	<i>Localisation</i>	<i>Loyer quittancé en 2024</i>
<i>Hôtellerie - Bien-être</i>	Achat Hôtel, Perchtinger Str. 3, 81379 Munich, Germany	1 263 100,41 €
<i>Hôtellerie - Bien-être</i>	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal	1 296 395,31 €
<i>Hôtellerie - Bien-être</i>	Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod, 85220 Landevieille	303 325,64 €
<i>Bureaux</i>	39-41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	722 189,51 €
<i>Éducation - Bureau</i>	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	1 027 526,33 €
<i>Services</i>	5 rue Dareau, 75014 Paris	308 987,71 €
<i>Commerces</i>	7 rue Dareau, 75014 Paris	366 690,22 €
<i>Commerces</i>	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-bois	692 555,40 €
<i>Activité - Bureau</i>	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	1 392 435,57 €
<i>Logistique</i>	Schippnerstraße 2-4, Aschaffenburg	2 085 249,12 €
Total		9 458 455,22 €

• Créances douteuses

Les créances douteuses au 31 décembre 2024 de la période se décomposent de la manière suivante :

- HT Music Atrium : 96 606,84 euros
- Body & Soul : 352 588,52 euros

• Principaux contentieux

- La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau – 75014 Paris) a assigné en référé son bailleur, la SCPI ESG Pierre Capitale afin d'obtenir le remboursement de provisions pour charges versées entre 2016 et 2018.

Par ordonnance de référé rendue le 12 décembre 2019, le tribunal de grande instance de Paris a fait droit à l'ensemble des demandes du bailleur.

En l'occurrence, la société locataire a été condamnée à titre provisionnel à verser 131 954,07€ TTC au titre des provisions pour charges impayées et régularisations de charges de 2017 et 2018, mais également 4 000€ d'article 700 du code de procédure civile. Le jugement a fait l'objet d'une requête pour omission et l'ordonnance est en cours de rectification.

À la suite de la décision de faire appel du premier jugement par la société HF MUSIC, la Cour d'Appel de Paris a rendu son jugement le 12 novembre 2020, faisant droit à toutes les demandes de la société ESG Pierre Capitale. La société HF MUSIC est donc condamnée à verser au bailleur la somme de 169 025,14 euros, en ce compris le loyer du deuxième trimestre 2020, ainsi que la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

- La Société HF MUSIC, respecte ses engagements de règlement fixés à la suite du jugement du 12 novembre 2020 : 173 w025,14€ à régler : 6 000€ réglés au 01/01/2021, 6 000€ réglés au 01/03/2021.

D'avril 2021 à septembre 2022 règlement de 8 000€ par mois entre le 25 et le 31 de chaque mois. Versement du solde en octobre 2022 soit la somme de 17 025,14€.

- La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau - 75014 Paris) a assigné son bailleur la SCPI ESG Pierre Capitale, pour manquement lié l'obligation de délivrance.

Le 15 décembre 2021, HF MUSIC ATRIUM a reçu une mise en demeure du Syndicat de Copropriétaires aux termes de laquelle l'accès actuel des locaux par le passage villa Lourcine tel que prévu au bail se trouve en contradiction avec le règlement de copropriété.

En date du 9 juin 2023, Madame Marie-Hélène PENOT, juge au tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal a rendu une ordonnance de référé ordonnons une médiation entre la SCPI ESG Pierre Capitale et la SAS HF MUSIC ATRIUM et a désigné en qualité de médiateur Monsieur Hirbod DEGHANI-AZAR.

Nous avons proposé à HF MUSIC ATRIUM une entrée via le 30 Villa Lourcine, qui ne sera donc pas remise en question par la copropriété.

Le 25 janvier 2024, la partie adverse a unilatéralement mis un terme à la médiation, ce qui annonce une reprise du contentieux.

Dans le cadre de la procédure en opposition à commandement lié à l'assignation pour manquement à obligation de délivrance du Bailleur par HF Music, le juge a ordonné une mesure de médiation. Michel Vassiliades est l'expert nommé par le tribunal.



Travaux

- **Travaux d'amélioration réalisés en 2024**

- Travaux de mise en conformité SSI/ERP au niveau du groupement.
- Travaux de séparations des courants forts/faibles du groupement et de la copropriété habitation adjacente.

- **État des PGE 2023 - 2025**

(Périmètre : 30 Avenue Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39-41 avenue Maurice Thorez)

Au 31/12/2024, il n'y a plus de provisions pour gros entretiens.

Assurances

Nature de l'assurance des actifs et principales caractéristiques.

Courtier : Cabinet DIOT,

Assureur : AXA France - Police flotte Swiss Life AM (France).

Nature : Multirisque propriétaire (couverture des murs et RC propriétaire d'immeuble).

Endettement & levier

ESG Pierre Capitale dispose :

- d'une ligne de crédit de 40 500 000€ auprès de Swiss Life Assurance et Patrimoine. Au 31/12/2024, le montant utilisé de cette ligne de crédit est de 34 362 000€. Cette ligne de crédit est en tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an à compter du 31/12/2024.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20%. Sur l'exercice 2024, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 1 090 546€.

- d'une ligne de crédit de 4 500 000€ auprès de SwissLife Retraite. Au 31/12/2024, le montant utilisé de la ligne de crédit est de 3 818 000€. Cette ligne de crédit est en tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an à compter du 31/12/2024.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20%. Sur l'exercice 2024, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 121 172€.

Au 31/12/2024, le ratio d'endettement est de 27,73%.

Évolution du capital

Chiffres Clés

Chiffres clés	au 31/12/2024
Capitalisation	126 445 640 €
Nombre d'associés	966
Nombre de parts	616 808

Évolution du marché des parts

Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024
Nombre de parts souscrites sur la période	6 717	2 162	2 481	1 108
Nombre de parts compensant les retraits	2 948	180	800	630
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	772 645 €	406 310 €	344 605 €	97 990 €

Au 31 décembre 2024, il y avait 41 parts en attente de retrait.

Année	Montant du capital nominal	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
31/12/2019	63 833 600,00	4 345 600,00	398 960,00	177	1 098 623,46	1 000
31/12/2020	76 113 760,00	12 280 160,00	475 711,00	287	2 069 075,49	200
31/12/2021	76 560 320,00	446 560,00	478 502,00	349	847 967,34	203
31/12/2022	92 158 078,36	15 597 758,36	575 658,00	449	3 241 186,07	205
31/12/2023	97 451 040,00	7 177 443,48	609 069,00	784	1 073 405,00	205
31/12/2024	98 689 280,00	1 679 934,00	616 808,00	966	257 665,00	205

1. Diminué des retraits

2. Prix payé par le souscripteur

Évolution du prix de la part

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier (en €)	1 000	200	203	203	205	205
Dividende versé au titre de l'année	45,00	8,10	9,83	10,01	9,90	10,70
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	4,50%	4,05%	4,84%	4,93%	4,83%	5,22%
Report à nouveau cumulé par part (en €)	1,82	2,75	0,85	0,71	0,67	0,68

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Le prix de souscription au 31/12/2024 est de 205€ par part dont 160€ de capital nominal et 45€ de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184,5€ par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 188,03€ par part.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
N-4	9 408,00	1,98%	-	1 mois	2 069 075,49
N-3	11 909,00	2,49%	-	1 mois	847 967,34
N-2	21 654,00	3,76%	-	1 mois	3 241 186,07
N-1	19 277,00	3,16%	-	1 mois	1 073 405,00
N	7 739,00	1,27%	-	1 mois	257 665,00



Évolution par part des résultats financiers

<i>Année</i>	<i>31/12/ 2019</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2020</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2021</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2022</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2023</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2024</i>	<i>% du total des revenus</i>
Revenus⁽¹⁾	16,42		17,61		16,20		18,83		19,70		19,06	
Recettes locatives brutes	12,61	77%	9,71	55%	12,62	78%	11,27	60%	12,69	64%	15,42	81%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0%	0,49	3%	0,40	2%	0,40	2%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	3,77	23%	7,40	42%	3,19	20%	7,15	38%	7,01	36%	3,64	19%
Total	16,42	100 %	17,61	100 %	16,20	100 %	18,83	100 %	19,70	100 %	19,06	100 %
Charges⁽¹⁾	-3,30	20 %	-3,15	18 %	-4,08	25 %	-4,29	23 %	-6,35	32 %	-5,71	30 %
Commission de gestion	-1,27	8%	-0,34	2%	-1,16	-7%	-1,38	7%	-1,29	7%	-1,55	8%
Autres frais de gestion	-1,89	11%	-2,35	13%	-2,42	-15%	-2,43	13%	-4,77	24%	-4,01	21%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,12	1%	-0,14	1%	-0,02	0%	-0,03	0%	-0,14	1%	-0,10	1%
Charges locatives non récupérables	-0,02	0%	-0,32	2%	-0,48	-3%	-0,44	2%	-0,15	1%	-0,05	0%
Sous total charges externes	-3,30	20 %	-3,15	18 %	-4,08	25 %	-4,29	23 %	-6,35	32 %	-5,71	30 %
Amortissement net	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Patrimoine	-0,38	2%	-2,14	12%	-0,19	1%	-0,56	3%	-0,35	2%	0,08	0%
Provisions nettes ⁽²⁾	0,00	0%	-0,70	4%	-0,48	3%	0,08	0%	0,16	-1%	-0,08	0%
Pour travaux	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Autres	-2,79	17%	-5,90	33%	-2,37	15%	-5,89	31%	-4,78	24%	-3,40	18%
Sous total charges internes	-3,18	19 %	-8,73	50 %	-3,04	19 %	-6,38	34 %	-4,97	25 %	-3,40	18 %
Total charges	-6,48	39 %	-11,88	67 %	-7,12	44 %	-10,67	57 %	-11,32	57 %	-9,11	48 %
Résultat courant	9,95	61 %	5,72	33 %	9,08	56 %	8,16	43 %	8,39	43 %	9,95	52 %
Variation report à nouveau	0,90	5,5%	1,23	7%	-1,88	-12%	0,00	0%	0,00	0%	0,02	0%
Variation autres réserves (éventuellement)									0,60	3%	0,00	0%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,48	52%	7,62	43%	9,08	56%	8,16	43%	8,97	46%	9,92	52%

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

	31/12/2023	31/12/2024
Fonds collectés	123 537 529,92	125 217 463,92
+ cessions d'immeubles		
+ divers (préciser)		
- commission de souscription	-22 773 136,65	-23 089 419,05
- achat d'immeubles	-138 129 713,93	-139 310 291,63
- frais d'acquisition (non récupérables)		
- achat de titres de participation contrôlés	0,00	0,00
= sommes restant à investir	-37 365 320,66	-37 182 246,76

NB : Les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédés les fonds disponibles permettant ainsi aux associés de bénéficier de l'effet de levier du financement à crédit.

Évolution de l'activité

La SCPI ESG Pierre Capitale a réalisé un bénéfice comptable de 6 135 976,25 € en 2024 contre un bénéfice de 5 107 359,67 € sur l'exercice précédent.

Les principales variations du compte de résultat sont expliquées ci-dessous :

	2024	2023	Variation	Explications
Loyers	9 458 455,22	7 768 018,38	1 690 436,84	Acquisition de Aschafenburg en fin d'exercice 2023. Le loyer annuel comptabilisé sur cet actif est de 2 085 249,12 euros sur 2024. Cession de Reculettes en cours d'année 2023 (loyers de 646 378,87 euros comptabilisés).
Commissions de gestion	1 206 397,67	1 860 215,35	-653 817,68	L'exercice 2023 avait été marqué par le recouvrement d'impayés significatifs sur les actifs en Allemagne.

Événements post-clôture

À compter du 20 janvier 2025, le prix de la part de la SCPI ESG Pierre Capitale est ramené à 188 €, soit une baisse de 8,3 %. Pour les associés actuels de la SCPI, cette baisse du prix de part n'affecte en rien la capacité distributive de la SCPI.

Fiscalité

Règles fiscales applicables à la SCPI ESG Pierre Capitale

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France ou en Allemagne, auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Les produits encaissés par la SCPI sont imposés au niveau de l'associé au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, selon le régime d'imposition qui lui est propre, même en l'absence de distribution juridique de la SCPI. La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France. Elle adresse en temps voulu un relevé individuel à chaque associé qui a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

À titre d'information, en vertu de la convention fiscale entre la France et l'Allemagne actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Allemagne sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus.

En pratique, lorsque l'associé remplit sa propre déclaration d'impôt, lesdits revenus sont traités de la manière suivante :

- Associé imposé à l'impôt sur le revenu : les revenus de source allemande sont compris, pour leur montant brut, dans les revenus imposables de l'associé qui bénéficie d'un crédit d'impôt égal au produit de ces revenus multipliés par son taux moyen d'imposition.
- Associé imposé à l'impôt sur les sociétés : l'Administration fiscale française admet expressément de ne pas prendre en compte ces revenus de source allemande dans le résultat imposable de l'associé.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne, ces revenus seraient également imposables en Allemagne et en France, mais l'associé aurait droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Enfin, si la SCPI réalise des produits financiers du fait du placement des capitaux en attente d'investissement, ces produits sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au niveau de l'associé, à moins que ce dernier opte pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La société de gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant des revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles applicables en fonction de la provenance des revenus.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.



Rapport spécial de la Société de Gestion *Résolutions extraordinaires*

À l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2025

Chers Associés,

Vous trouverez ci-après notre rapport en vue de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin prochain visant à vous informer sur les résolutions extraordinaires soumises à votre approbation.

1. Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement »

Pour rappel, l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » alinéa 1 des statuts prévoit que les décisions de créer et de doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Nous vous proposons de modifier l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts de la Société afin notamment de prévoir que ces décisions relèvent désormais de la compétence de l'Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.



Si vous approuvez cette modification, il conviendra de modifier en conséquence l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF. »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF).

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la Société. »

2. Création et dotation d'un fonds de remboursement et autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement

Nous vous proposons, conformément à l'article 10 des statuts de la Société :

- de décider la création d'un fonds de remboursement,
- d'autoriser la Société de Gestion à doter ou non ledit fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,
- d'autoriser la Société de Gestion à affecter les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social au fonds de remboursement, pour leur montant total ou estimé nécessaire,

- de déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation serait expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

3. Modification de l'article 2 « Objet » des statuts

Nous vous proposons de mettre en conformité l'objet social de la Société avec l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, les SCPI pouvant désormais à titre accessoire :

- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers,
- ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Si vous approuvez cette modification, il conviendra de modifier en conséquence l'article 2 « Objet » des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 2 – Objet »

(...)

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 2 – Objet »

(...)

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier. À titre non limitatif, la Société peut notamment :

- *procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,*
- *à titre accessoire, acquérir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.*

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

4. Autres modifications statutaires

Nous vous proposons :

- de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et de modifier en conséquence les articles 19, 28 et 29 des statuts de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...]
- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire,
- [...] »

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

(...)

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

(...) »

« Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Elle peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts, sur proposition de la Société de Gestion.

(...). »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...]
- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ~~sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire;~~
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

(...)

~~Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.~~

(...)

Elle peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts, sur proposition de la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Suppression de l'alinéa 4 »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- d'apporter des précisions sur les distributions relatives aux parts sociales faisant l'objet d'un démembrement de propriété et de modifier en conséquence l'article 14 des statuts de la Société (ajout d'un quatrième alinéa), qui serait désormais rédigé comme suit :

Rédaction des statuts après modification.

« Article 14 – Indivisibilité des parts sociales »

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat, plus-values, réserves, etc.) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

- de mettre en conformité les statuts de la Société avec le nouvel article L.214 – 99 du Code monétaire et financier modifié par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, le Conseil de Surveillance des SCPI devant désormais être composé au minimum de 3 associés (contre 7 auparavant) et au maximum de 12 associés (sans maximum auparavant) et de modifier en conséquence l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société qui serait désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 24 – Conseil de Surveillance »

• Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années et sont toujours rééligibles.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 20 décembre 2016.

À l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

(...)

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale.

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 24 – Conseil de Surveillance »

• Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années et sont toujours rééligibles.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 20 décembre 2016.

À l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

À la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

(...)

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au nombre minimum d'associés prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de mettre en conformité les statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier, l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant supprimé le quorum requis pour lesdites assemblées et de modifier en conséquence les articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts de la Société qui seraient désormais rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

« Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 29 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L 214-103 du Code monétaire et financier et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum, le cas échéant, n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »



- de mettre en conformité les statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier inséré par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, permettant désormais aux SCPI de prévoir dans leurs statuts la possibilité :
 - d'autoriser les associés à participer et à voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication ; et
 - de tenir les assemblées générales exclusivement par un moyen de télécommunication ;
- et de modifier corrélativement l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 27 – Assemblées Générales

(...)

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

(...)

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes.

(...)

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

(...)

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 27 – Assemblées Générales

(...)

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

• Participation aux assemblées générales

La Société de Gestion pourra autoriser les associés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier.

(...)

Pour le calcul du quorum le cas échéant, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum le cas échéant et le sens des votes.

(...)

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis le cas échéant, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

(...)

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

• Assemblées générales tenues exclusivement par moyens de télécommunication

Les assemblées générales pourront se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier. »

4. Pouvoirs pour les formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.



Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2024

État du patrimoine

(En €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	138 699 659,48	131 010 000,00	138 129 713,93	133 710 000,00
Immobilisations en cours	610 632,15		-	
Provisions liées aux placements immobiliers	-		-	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-		-	
Gros entretiens	-		-125 454,56	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres financiers contrôlés	-		-	
Immobilisations financières contrôlées	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Total I (Placement immobiliers)	139 310 291,63	131 010 000,00	138 004 259,37	133 710 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
Total II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-		-	
Associés capital souscrit non appelé	-		-	
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 431 335,18	2 431 335,18	2 262 701,26	2 262 701,26
Autres créances	2 015 946,72	2 015 946,72	1 896 237,78	1 896 237,78
Provision pour dépréciation des créances	-449 195,35	-449 195,35	-288 664,95	-288 664,95
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 649 002,09	6 649 002,09	7 567 222,79	7 567 222,79
Total III (Actifs d'exploitation)	10 647 088,64	10 647 088,64	11 437 496,88	11 437 496,88

(En €)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provision pour risques et charges	-57 213,20	-57 213,20	-66 329,45	-66 329,45
Dettes				
Dettes financières	-40 835 320,12	-40 835 320,12	-40 907 464,76	-40 907 464,76
Dettes d'exploitation	-5 871 987,39	-5 871 987,39	-6 343 662,19	-6 343 662,19
Dettes diverses	-366 599,46	-366 599,46	-675 807,39	-675 807,39
Total IV (Passifs d'exploitation)	-47 131 120,17	-47 131 120,17	-47 993 263,79	-47 993 263,79
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	657,21	657,21		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (Comptes de régularisation)	657,21	657,21	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	102 826 917,31		101 448 492,46	
Valeur estimée du patrimoine	102 826 260,10	94 526 625,68	101 448 492,46	97 154 233,09

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Capital	98 689 280,00	97 451 040,00	1 238 240,00
Capital souscrit	98 689 280,00	97 451 040,00	1 238 240,00
Capital en cours de souscription	-	-	-
Prime d'émission et de fusion	3 701 371,95	3 575 960,35	125 411,60
Primes d'émissions	26 528 183,92	26 086 489,92	441 694,00
Primes de fusion	262 607,08	262 607,08	-
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-23 089 419,05	-22 773 136,65	-316 282,40
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	421 492,11	410 434,54	11 057,57
Résultat de l'exercice	6 135 976,25	5 107 359,67	1 028 616,58
Résultat N-1 non encore affecté	-	-	-
Acompte sur dividende	-6 121 203,00	-5 096 302,10	-1 024 900,90
Total	102 826 917,31	101 448 492,46	1 378 424,85

Compte de résultat de l'exercice

(En €)

31/12/2024

31/12/2023

Produits immobiliers

Loyers	+	9 458 455,22	7 768 018,38
Charges refacturées	+	1 859 703,37	1 551 858,26
Produits des participations contrôlées	+	-	178 955,89
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	125 456,00	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I Produits immobiliers		11 443 614,59	9 498 832,53

Charges de l'activité immobilière

Charges ayant leur contrepartie en produits	-	2 057 071,22	1 692 429,28
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	71 688,32
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	416 124,73	365 829,49
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		2 473 195,95	2 129 947,09
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		8 970 418,64	7 368 885,44

Produits d'exploitation

Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	9 116,25	13 670,55
Transferts de charges d'exploitation	+	384 522,88	2 391 736,39
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	3 322,87	60 000,00
Produits divers de gestion courante	+	23,58	147 789,46
Total I Produits d'exploitation		396 985,58	2 613 196,40

Charges d'exploitation de la société

Commissions de la société de gestion	-	1 206 397,67	1 860 215,35
Charges d'exploitation de la société	-	717 624,25	2 075 674,98
Diverses charges d'exploitation	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	80 000,00
Dépréciation des créances douteuses	-	163 853,27	19 205,17
Total II : Charges d'exploitation		2 087 875,19	4 035 095,50
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-1 690 889,61	-1 421 899,10

(En €)

31/12/2024

31/12/2023

Produits financiers

Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	262,06
Autres produits financiers	+	78 311,28	291 793,45
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		78 311,28	292 055,51

Charges financières

Charges d'intérêts des emprunts	-	1 221 864,06	1 125 753,18
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total II Charges financières		1 221 864,06	1 125 753,18
Résultat financier C = I-II		-1 143 552,78	-833 697,67

Produits exceptionnels

Produits exceptionnels	-	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	-

Charges exceptionnelles

Charges exceptionnelles	-	-	5 929,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		-	5 929,00
Résultat exceptionnel D = I-II		-	-5 929,00
Résultat net (A+B+C+D)		6 135 976,25	5 107 359,67

Annexe aux comptes annuels

Informations générales

Désignation de la société : SCPI ESG Pierre Capitale.

L'administrateur de bien est SWISS LIFE AM pour les actifs détenus en France.

En Allemagne, l'administrateur de biens est ATC pour Aschaffenburg, et BNP PARIBAS REAL ESTATE pour les autres actifs.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et

R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Faits caractéristiques

Prix de la part

Le prix de souscription est à 205 € par part, dont 160 € de capital nominal et 45 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184.50 €. Pour mémoire la valeur de reconstitution au 31/12/2024 s'établit à 188.03 €.

Le capital initial était composé de 950 parts d'un montant nominal de 800 € par part soit un capital de 760 000 € assortie d'une prime d'émission de 200 € par part.

Au 31/12/2017, le capital est porté à 52 482 400 €, 64 653 parts ayant été créées.

Au 31/12/2018, 8 757 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 59 488 000 €.

Au 31/12/2019, 5 432 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 63 833 600 €.

Au 31/12/2020, 86 159 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 113 760 €.

Au 31/12/2021, 14 700 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 560 320 €.

Au 31/12/2022, 97 486 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 92 158 078,36 €.

Au 31/12/2023, 33 411 parts ont été créées, ce qui porte le capital à 97 451 040 €.

Au titre de l'exercice 2024, 12 297 parts ont été souscrites et 4 558 parts ont été vendues, ce qui a porté le capital à 98 689 280 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 316 282,40 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Événements post clôture

À compter du 20 janvier 2025, le prix de la part de la SCPI ESG Pierre Capitale est ramené à 188 €, soit une baisse de 8,3 %. Pour les associés actuels de la SCPI, cette baisse du prix de part n'affecte en rien la capacité distributive de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016. Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forme un tout indissociable. Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Immobilisations locatives

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Valeurs vénales des immeubles

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, elle dote chaque année une provision pour gros entretiens en conformité avec le plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la

SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission :

Les frais d'acquisition à savoir les frais de publicité légale, les frais d'enregistrements et les frais de notaire sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion sont également prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine (colonne valeur bilantielle) au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés et les comptes courants sur titres.

Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées en résultat). Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participations sont classées en immobilisations financières. Ces éléments vont l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de société immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tant compte des valeurs vénale des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Créances clients

Risque locatif : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.



Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(En €)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	31 587 585,24	26 500 000,00	31 506 686,03	28 800 000,00
Commerces	15 960 323,00	15 150 000,00	15 382 216,21	15 000 000,00
Services	21 819 544,85	20 160 000,00	21 082 437,80	18 600 000,00
Hôtel	20 536 856,37	17 700 000,00	21 819 544,85	19 810 000,00
Industrie Légère	15 916 000,00	14 500 000,00	15 655 000,00	14 600 000,00
Camping	4 402 870,02	5 900 000,00	4 307 349,04	5 700 000,00
Logistique	28 476 480,00	31 100 000,00		31 200 000,00
Immobilisation en cours	610 632,15	-		
Sous total Terrains et constructions locatives	139 310 291,63	131 010 000,00	138 129 713,93	133 710 000,00
Total	139 310 291,63	131 010 000,00	138 129 713,93	133 710 000,00

Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14e	France	Services	Direct	30/06/2017	2 520 m ²	5 175 532,10	4 260 000,00
7 rue Dareau	Paris 14e	France	Commerces	Direct	30/06/2017	750 m ²	6 527 285,28	6 000 000,00
30 Villa de Lourcine	Paris 14e	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 828 m ²	14 593 585,30	15 200 000,00
6/8 rue André Voguet	Ivry	France	Bureaux	Direct	02/07/2017	3 371 m ²	16 993 999,94	11 300 000,00
Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Services	Direct	12/10/2017	5 000 m ²	16 644 012,75	15 900 000,00
Perchtinger Straße 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07/09/2018	4 894 m ²	21 114 963,16	17 700 000,00
Osny	Osny	France	Industrie légère	Direct	16/12/2020	12 052 m ²	15 916 000,00	14 500 000,00
Camping	Landevieille	France	Camping	Direct	10/06/2022	50 041 m ²	4 435 395,38	5 900 000,00
ZAC de la Croix Blanche	Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Commerces	Direct	31/07/2019	3 055 m ²	9 433 037,72	9 150 000,00
Schippnerstraße 2	Aschaffenburg	Allemagne	Logistique	Direct	01/12/2023	36 330 m ²	28 476 480,00	31 100 000,00
Total							139 310 292 €	131 010 000 €

Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2024
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	125 454,56		40 909,44		166 364,00	-
Total	125 454,56		40 909,44		166 364,00	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1						-
Dépenses prévisionnelles sur N+2						-
Dépenses prévisionnelles sur N+3						-
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
Total						-

Tableau de variation des provisions

(En €)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Créances	288 664,95	163 853,27	3 322,87	449 195,35
Créances douteuses	288 664,95	163 853,27	3 322,87	449 195,35
Charges à répartir				
Charges à répartir				
Provisions	191 784,01	40 909,44	175 480,25	57 213,20
Pour risques et charges	66 329,45		9 116,25	57 213,20
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations	125 454,56	40 909,44	166 364,00	-
Total	480 448,96	204 762,71	178 803,12	506 408,55



Tableau de variation de l'actif immobilisé

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles	-			
Terrains et constructions locatives	138 129 714,00	569 945,55	-	138 699 659,55
Agencement et installations		-	-	-
Immobilisations en cours	-	610 632,15	-	610 632,15
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	138 129 714,00	610 632,15	-	139 310 291,70
3 - Immobilisations financières	-			
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
Sous total 3 - Immobilisations financières	-	-	-	-
Total	138 129 714,00	610 632,15	-	139 310 291,70

Détail des autres actifs d'exploitation

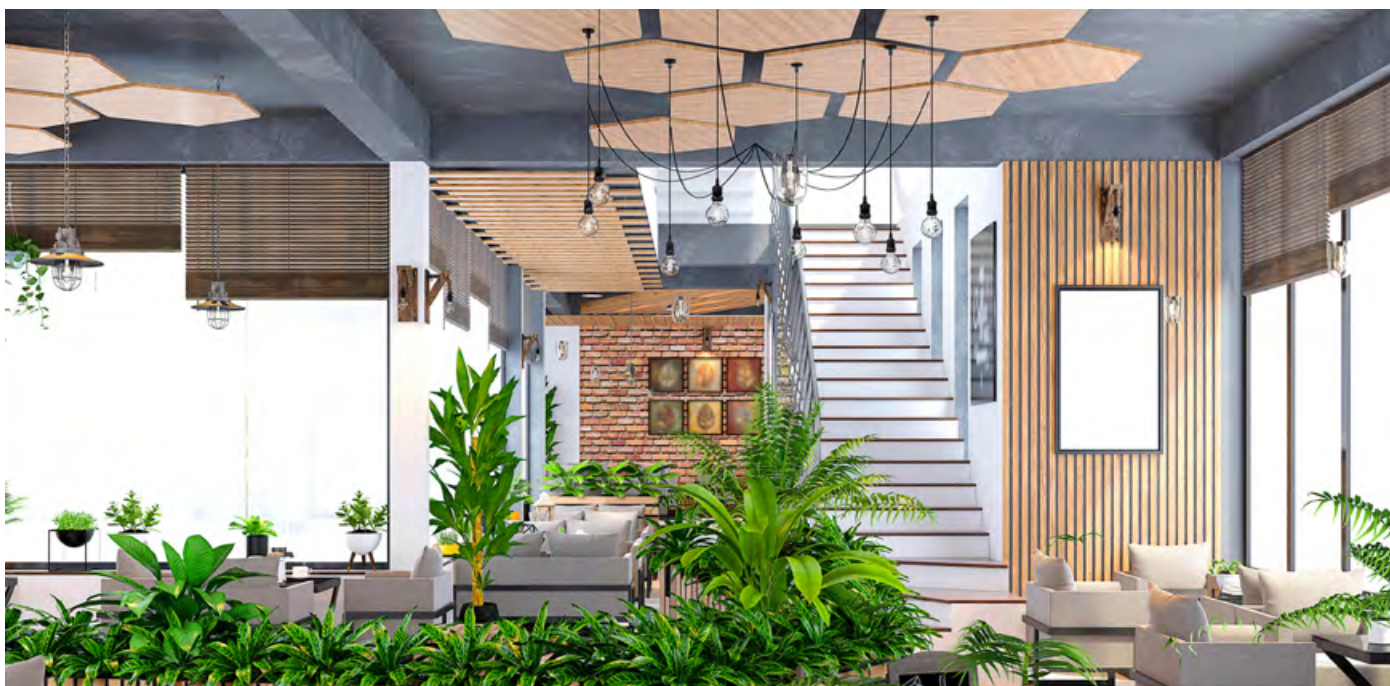
(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Situation de clôture au 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 927 135,68	2 397 939,38	2 397 939,38		
Locataires douteux	335 565,58	33 395,80	33 395,80		
Dépréciation des créances	-288 664,95	-449 195,35	-449 195,35		
Autres créances	-	-	-		
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	83 534,08	13 091,83	13 091,83		
État et autres collectivités	1 472 102,86	1 948 167,20	1 948 167,20		
Associés opérations sur capital		45 847,04	45 847,04		
Intérêts ou dividendes à recevoir		-	-		
Syndic		-	-		
Autres débiteurs	340 600,84	8 840,65	8 840,65		
Total	3 870 274,09	3 998 086,55	3 998 086,55	-	-

Variations de placements et disponibilités

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	-		-	-	-
Fonds de remboursement	-		-	-	-
Autres disponibilités	7 567 222,79			918 220,70	6 649 002,09
Total	7 567 222,79			918 220,70	6 649 002,09

Détail des autres passifs d'exploitation

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Situation de clôture au 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges	-	57 213,20	57 213,20		
Dépôts et garantie reçus	1 055 574,75	1 110 752,14			1 110 752,14
Dettes auprès des établissements de crédit	38 180 000,00	38 180 000,00			38 180 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 571 572,88	5 128 195,46	5 128 195,46		
Dettes sur immobilisations	-	-	-		
Locataires créditeurs et avoirs à établir	772 089,31	743 791,93	743 791,93		
Dettes aux associés	1 671 890,01	1 544 567,98	1 544 567,98		
Dettes fiscales	604 994,95	292 100,14	292 100,14		
Charges à payer	-	-	-		
Autres dettes diverses	70 812,44	74 499,32	74 499,32		
Total	47 926 934,34	47 131 120,17	7 840 368,03	-	39 290 752,14





Détail des capitaux propres

<i>Capital social</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2024</i>	<i>Souscriptions</i>	<i>Retraits</i>	<i>Fin d'exercice 31/12/2024</i>
Titres	609 069	12 297	4 558	616 808
Valeur nominale (En €)	160,00	160,00	160,00	160,00
Capital social (En €)	97 451 040,00	1 967 520,00	-729 280,00	98 689 280,00

<i>Capitaux propres (En €)</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2024</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Affectation du résultat</i>			<i>Fin d'exercice 31/12/2024</i>
			<i>Résultat</i>	<i>Distribution</i>	<i>Diminution</i>	
Capital	97 451 040,00	1 967 520,00			729 280,00	98 689 280,00
Prime d'émission	26 086 489,92	553 365,00			111 671,00	26 528 183,92
Prime de fusion	262 607,08					262 607,08
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		-				-
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-22 773 136,65	-316 282,40				-23 089 419,05
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble						-
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						-
Report à nouveau	410 434,54		11 057,57			421 492,11
Acomptes sur dividendes	-5 096 302,10	-6 121 203,00	5 096 302,10			-6 121 203,00
Résultat et distribution	5 107 359,67		-5 107 359,67			-
Résultat						6 135 976,25
Total	101 448 492,46	-3 916 600,40	-	-	840 951,00	102 826 917,31

L'acompte sur dividendes de 6 121 203 € inclut l'acompte du 4^e trimestre 2024. Cette affectation sera soumise en Assemblée Générale en 2024.

Détail de certains postes des produits immobiliers

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Loyers	9 458 455,22	7 768 018,38
Charges et taxes refacturées	1 859 703,37	1 551 858,26
Produits des participations contrôlées		178 955,89
Reprise sur Provisions Gros Entretien	125 456,00	
Produits immobiliers	11 443 614,59	9 498 838,53

Détail sur certains postes de charges immobilières

(En €)	31/12/2024	31/12/2023
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 057 071,22	1 692 429,28
Charges locatives récupérables	1 149 692,43	956 851,23
Impôts et taxes récupérables	900 778,79	730 151,39
Travaux refacturables	6 600,00	5 426,66
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	71 688,32
Autres charges immobilières	416 124,73	365 829,49
Entretien et travaux de remise en état	70 770,07	117 867,98
Honoraires et frais actes et de contentieux	103 961,90	110 447,16
Taxes non récupérables sur exercice antérieur	-	-
Taxes non récupérables	21 008,04	21 008,04
Autres charges non récupérables	220 384,72	116 506,31
Charges immobilières	2 473 195,95	2 129 947,09

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(En €)	31/12/2024	31/12/2023
Transferts de charges d'exploitation	384 522,88	2 391 736,39
Produits divers de gestion courante	23,58	147 789,46
Produits d'exploitation	384 546,46	2 539 525,85

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

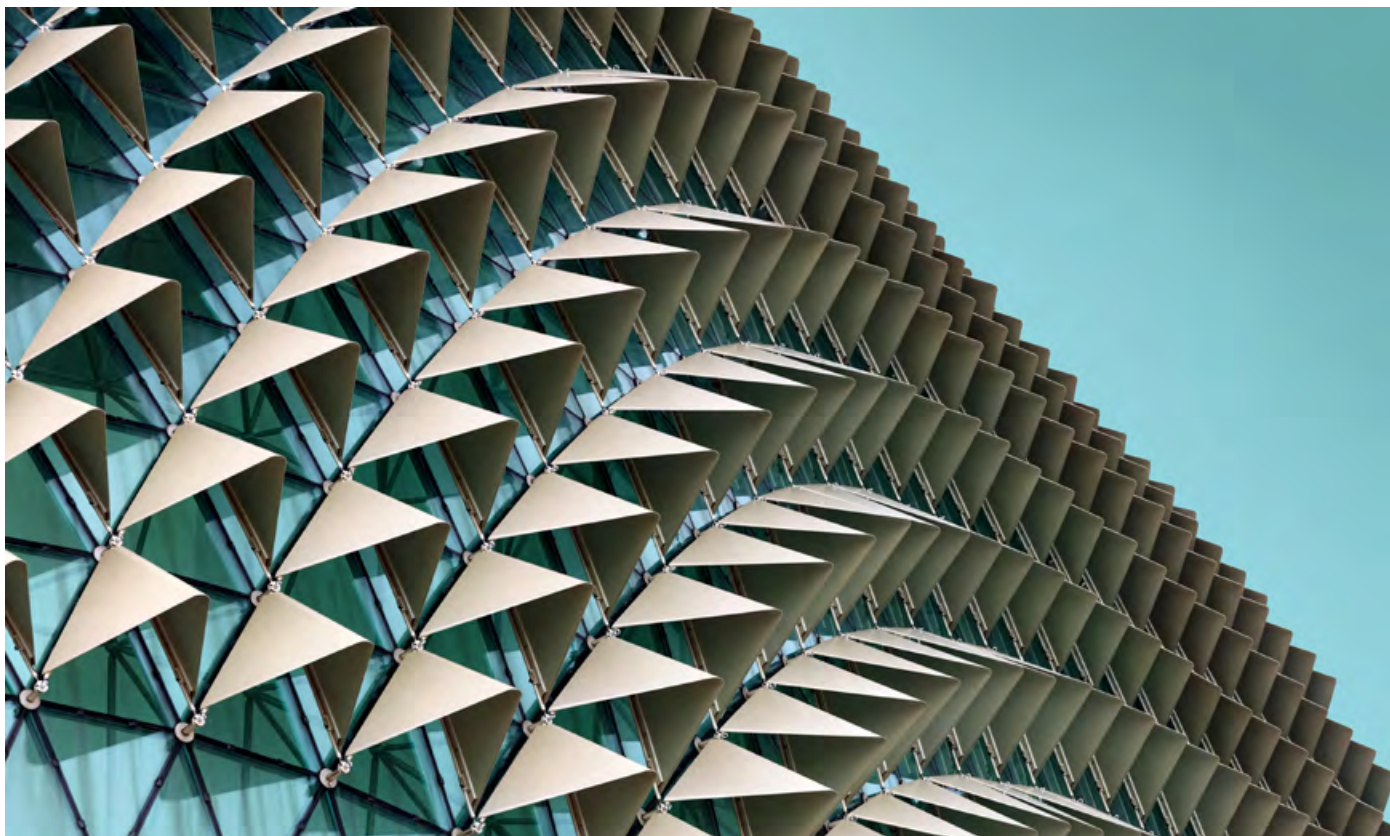
(En €)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions de la société de gestion	1 206 397,67	1 860 215,35
Commission de gestion	953 732,67	786 810,35
Commission d'investissement		
Commission de souscription	257 665,00	1 073 405,00
Commission de suivi et pilotage des travaux	-5 000,00	
Honoraires de conseil		4 133,00
Honoraires des commissaires aux comptes	18 240,00	19 078,48
Honoraires d'expertises comptable et fiscale	111 793,28	94 600,00
Honoraires avocats	25 435,25	69 874,35
Honoraires experts	16 940,00	53 700,00
Honoraires experts (Allemagne)	21 500,00	10 000,00
Honoraires divers	-10 316,83	85 052,30
Honoraires divers (Allemagne)	47 297,40	43 694,60
Frais bancaires	3 148,12	6 222,15
Droits d'enregistrement		199 312,00
Droits d'enregistrement (Allemagne)	23 670,00	1 030 746,00
CVAE	22 648,00	28 881,00
IS allemand	430 628,94	383 121,11
Jetons de présence	3 600,00	4 800,00
Autres charges	3 040,09	42 459,99
Dépréciation des créances douteuses		
Charges d'exploitation	1 924 021,92	3 935 890,33

Produits et charges financières

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Produits d'intérêts des comptes courants		262,06
Autres produits financiers	78 311,28	291 793,45
Produits financiers	78 311,28	292 055,51
<i>(En €)</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>
Intérêts sur emprunts	1 221 864,06	1 125 753,18
Charges financières	1 221 864,06	1 125 753,18

Engagements hors bilan• **Garanties reçues et données**

<i>Immeuble</i>	<i>Locataire</i>	<i>Type de cautionnement</i>	<i>Montant (€)</i>
Dareau	KC MARCADET (KEEP COOL)	Cautionnement solidaire (DG Holding)	328 369,54
Dareau	SUMORI	GAPD (CIC)	94 594,10
Intersport Sainte-Geneviève-des-Bois	Prosport XVII	Cautionnement bancaire solidaire (Crédit Agricole)	1 074 151,26
Osny	IDEMIA	GAPD (Natixis)	487 500,00
Zest	Pomme de Pain (départ le 30/06/2024)	Caution solidaire (Financière de la Cardamome)	103 234,71



Rapport de la Société de Gestion *sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI ESG Pierre Capitale.*

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour ESG Pierre Capitale, en application des dispositions du Code de Commerce (art. L.225-37 et art. L.225-68) et du Code monétaire et financier (art. 621-18-3).

Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI par l'Assemblée Générale, par périodes de trois ans et sont rééligibles.

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 80 ans au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres et s'il le juge nécessaire, deux Vice-Présidents.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de surveillance par exercice afin de préparer l'Assemblée Générale d'approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life Asset Managers France établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est assurée par la Direction de la conformité et du contrôle interne.

Afin d'assurer la transparence de sa gestion vis-à-vis de ses clients et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion ;

- d'un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion.

L'objectif assigné à la fonction conformité et contrôle interne est, pour Swiss Life Asset Managers France comme pour les produits dont elle assure la gestion :

- La sauvegarde des actifs ;
- La sécurisation des transactions ;
- Le respect des règles de gestion fixées par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;
- La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. La Direction de la conformité et du contrôle interne procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution, le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.

Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii) de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des Fonds gérés et des souscripteurs.

Elle fait l'objet d'un processus de suivi et de contrôle adapté.

Les collaborateurs sont informés des principes généraux de la politique de rémunération de la société à leur entrée dans la société puis à l'occasion de tout changement significatif. Ils sont régulièrement sensibilisés aux règles de bonne conduite à respecter, notamment en matière de conflit d'intérêts et des risques.

La politique de rémunération comprend des éléments individuels et collectifs, fixes et/ou variables.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer

que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Éléments qualitatifs de rémunération

Swiss Life Asset Managers France a pour objectif de fournir à ses clients des performances d'investissement à long terme élevées. La politique de rémunération de Swiss Life Asset Managers France vise :

- à attirer et retenir les meilleurs compétences et talents en leur proposant des rémunérations compétitives, et en pratiquant une différenciation entre les salariés en fonction de leurs performances ;
- à soutenir l'engagement des salariés en les récompensant de façon cohérente dans l'ensemble des activités, des équipes et des personnes ;
- à reconnaître les performances en fonction de l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

1. Salaire fixe

Le salaire fixe, également appelé salaire annuel de base, vise à rémunérer les compétences individuelles et le degré de maîtrise du poste. Cette rémunération garantie est versée en 12 mensualités. Le salaire fixe est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect du code du travail et de

la convention collective des sociétés financières.

Afin de garantir l'équité interne, l'entreprise veille à rémunérer la contribution de chaque salarié en lien avec le contenu du poste (missions et responsabilités exercées), la qualification professionnelle et

l'expérience du collaborateur. Par souci d'attractivité, l'entreprise prend en considération les pratiques du marché et les résultats d'enquête de rémunération (benchmarks) pour déterminer les grilles de salaire.

2. Rémunération variable

La part variable vise à récompenser la performance. Elle revêt un caractère incitatif pour les collaborateurs de la société. La rémunération variable est corrélée au degré d'atteinte des objectifs collectifs et individuels.

La rémunération variable est assortie, pour l'ensemble des collaborateurs, d'un dispositif de minoration en cas de non-réalisation des formations obligatoires et des obligations de déclarations annuelles dans les délais impartis.

La rémunération variable est assortie, pour les Risk Takers et assimilés, d'un dispositif de minoration en cas de prise de risque excessive.

Au titre des règles de gouvernance qu'elle a adoptées, la société dispose d'un comité d'Audit et d'un comité de Rémunération qui rapportent à son Conseil de Surveillance.

3. Périphériques de rémunération

La politique de rémunération et avantages sociaux inclut également des éléments collectifs tels que :

- **La protection sociale :**

Les collaborateurs sont affiliés aux régimes de retraites complémentaires et bénéficient, après un an d'ancienneté,

d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies dit Article 83.

Les salariés bénéficient de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

- **Des produits d'épargne salariale :**

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne à travers un PEE (Plan d'Épargne Entreprise) et un PERECO (Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif) avec un mécanisme d'abondement.

4. Éléments quantitatifs de rémunération

Conformément à la réglementation AIFM, sont considérés comme preneurs de risque les personnes qui, dans le cadre de leur activité professionnelle, ont un impact significatif sur le profil de risque des fonds et des risques encourus par la société de gestion.

La liste des preneurs de risques au sens de la Directive AIFM est déterminée par le Directoire sur la base de critères précis.

<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>Rémunération fixe versée en 2024</i>	<i>Rémunération variable versée en 2024 au titre de l'année 2023 et Long Term Incentives attribuées en 2024</i>	<i>Total</i>
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 276 collaborateurs (effectif moyen)	21 920 779 €	7 456 239 €	29 377 018 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 87 collaborateurs (effectif moyen)	10 696 369 €	5 320 419 €	16 016 788 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 38 collaborateurs (effectif moyen)	5 696 041 €	3 401 620 €	9 097 661 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 49 collaborateurs (effectif moyen)	5 000 328 €	1 918 799 €	6 919 127 €

La rémunération au sein de Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable et de long term incentives (actions gratuites sous conditions de performance Restricted Stock Units). Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Profil de risque

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (huit ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 31/12/2024, la capitalisation de la SCPI s'élève à 126,45 M€. Le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché

• 1.1 Risque immobilier

La stratégie immobilière de la SCPI est axée sur la constitution d'un patrimoine locatif majoritairement en bureaux et en France avec la recherche d'une double diversification :

- sectorielle sur d'autres actifs d'entreprise, notamment liés aux services à la personne et à titre résiduel sur des actifs résidentiels.
- géographique dans les autres pays de l'Espace Économique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

La mise en œuvre de cette stratégie s'effectue selon les modalités suivantes :

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue),
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,
- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier

de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31/12/2024, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est, à ce jour, toujours constitué de 10 actifs, sans cession ni acquisition sur l'année 2024.

Risque sur l'investissement de la collecte :

- Le processus d'investissement et de gestion actif passif mis en place est conditionné au niveau de la collecte. Les actifs qui pourraient être ciblés correspondent à des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions.

Risque technique :

- Site Lourcine/Dareau, poursuite des démarches et travaux de mise en conformité SSI/ERP au niveau du groupement.

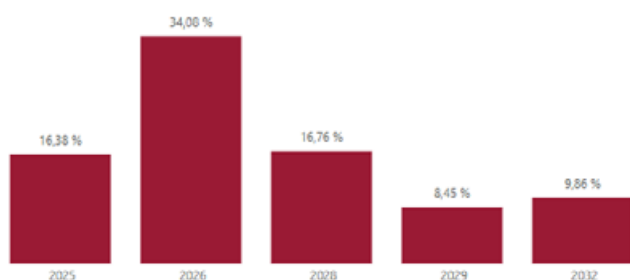
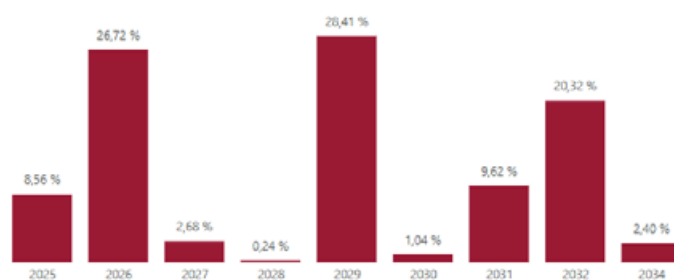
Risque locatif :

- Les taux d'occupation sont stables et restent élevés avec très peu de vacance, seulement deux lots sur Zest à fin 2024. Ces lots sont en cours de commercialisation.

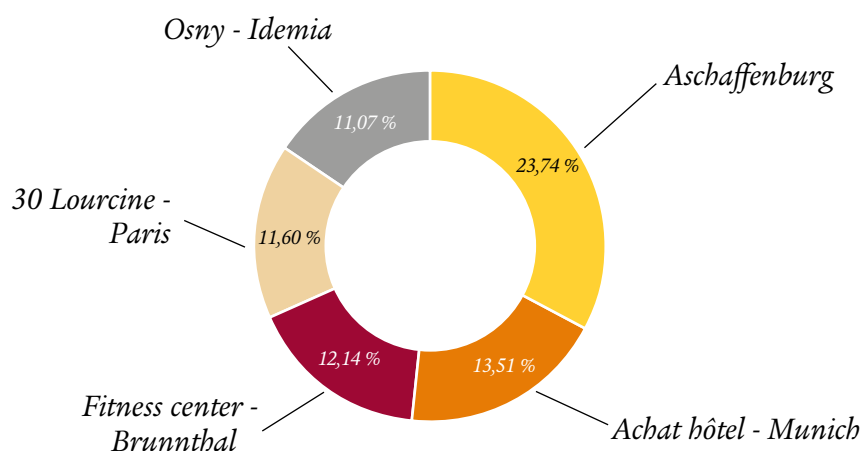
- Les durées moyennes résiduelles des baux restent assez longues permettant une sécurisation des loyers sur les prochaines années. Un point d'attention toutefois car 35 % de ces baux auront une date de fin de bail en 2025 et 2026.



Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. La prochaine année avec une plus grande concentration d'options de sortie sera 2026 (34,08 %).

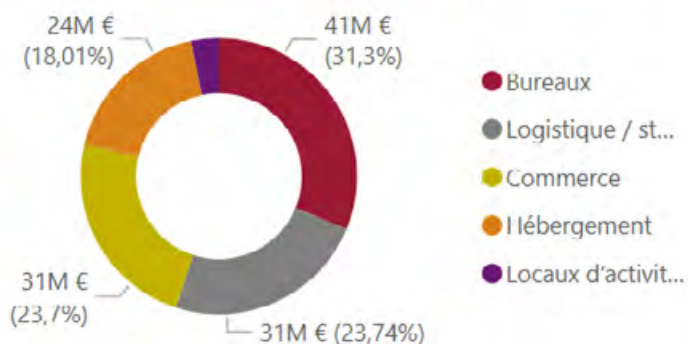
Revenu locatif brut par date de première échéance**Revenu locatif brut par année de fin de bail****Diversification des risques immobiliers :**

- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 10 immeubles au 31/12/2024 dont le plus important représente 23,74 % de la valeur vénale du patrimoine.

Principaux immeubles (% valeur du marché du fonds)

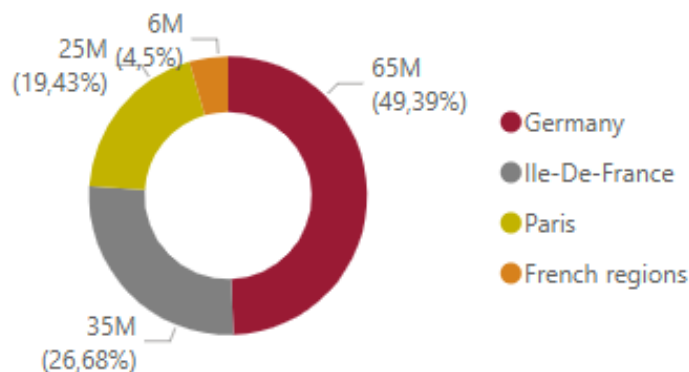
- En termes de diversification sectorielle, l'allocation est demeurée stable car le portefeuille n'a connu aucune acquisition ou cession en 2024.

Répartition Sectorielle, en % de la valeur d'expertise au 31/12/2023



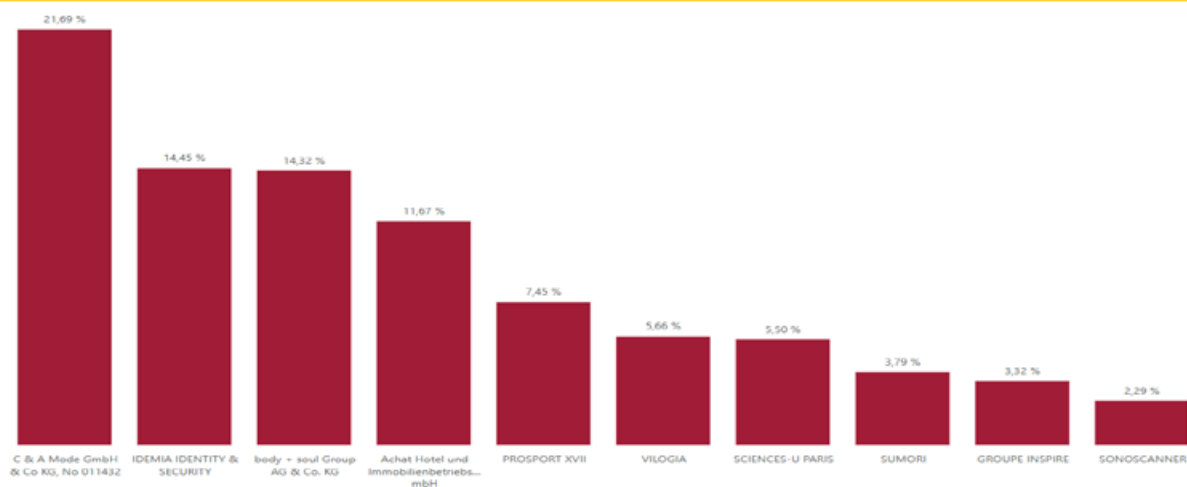
- Concernant la répartition géographique, le portefeuille est plus exposé au marché allemand avec presque 50% d'allocation puis au marché de l'Île-de-France et de Paris.

Répartition Géographique, n % de la valeur d'expertise au 31/12/2023



- Granularité des locataires : Le nombre de locataire est de 17 au 31/12/2024. Les 3 principaux locataires sont C&A, Idemia et Body & Soul et représentent 50,56% des loyers annuels du fonds. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles de 2 (C&A), 7,88 (Idemia) et 4,33 ans (Body + soul Group AG).

Principaux locataires (% du fonds GRI) par Revenu locatif brut



1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 4,71 % du fonds au 31/12/2024.

La ligne de crédit est d'un montant nominal de 38,2 M€ au 31/12/24. Le prêt à taux fixe a été contracté le 01/01/2023, d'une durée d'un an renouvelable 2 fois. Cette ligne de crédit est contractée auprès de SwissLife Assurance Retraite (3,818 m€) et SwissLife Assurance Patrimoine (34,362 m€).

1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

• 2.1 Risque locataire

Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

Niveau de risque ▲	Entité mère	Loyer facial annuel	% fonds	(% loyer)	WALB	WALT
0 - Très faible	SONOSCANNER	220 317 €	2,29%		0,62	0,62
	VILOGIA	544 608 €	5,66%		0,00	1,08
1 - Faible	PROSPORT XVII	716 101 €	7,45%	150,00%	3,58	4,58
2 - Adéquat	C&A Mode Gmbh & Co KG...	2 085 247 €	21,69%		2,00	2,00
	IDEMIA IDENTITY & SECURITY	1 389 479 €	14,45%	37,23%	1,96	7,88
3 - Modéré	SUMORI	364 788 €	3,79%		0,92	0,92
4 - Élevé	BODY + Soul Group AG & Co. KG	1 377 355 €	14,32%		4,33	4,33
	GROUPE INSPIRE	319 191 €	3,32%		3,24	9,44
	SCIENCES-U PARIS	528 409 €	5,50%		3,59	6,58
5 - Très Élevé	Achat Hôtel	1 122 239 €	11,67%	59,57%	4,75	4,75
Total		8 667 735 €	90,14%	26,07%	2,79	4,30

Le top 10 des locataires du fonds, représentant 90 % des loyers du fonds, montre que plus de 56 % des locataires ont un risque de contrepartie mesuré.

Néanmoins, certains locataires montrent un risque de contrepartie élevé, dont l'opérateur Achat Hôtel qui est entré en procédure de redressement judiciaire. Le locataire Pomme de Pain qui était en risque très élevé a donné congé en juin 2024.

Le risque de contrepartie inclut aussi les loyers impayés en cours. Au 31/12/2024, 97,80 % des loyers 2024 ont été recouvrés.

• 2.2 Risque promoteur

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31/12/2024 aucun actif à construire n'a été acquis.

L'acquisition d'actifs à rénover pourrait générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque sera encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de Swiss Life Asset Managers France.

• 2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

Au 31/12/2024, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

• 2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

Les dépôts bancaires sont effectués auprès du dépositaire ou d'établissements de bonne qualité.

3. Risque de liquidité

• 3.1 Liquidité des parts

Liquidité des parts : La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2024 41 parts sont en attente de retrait et 4 599 parts ont été rachetées sur l'année 2024.

Risque de liquidité lié à l'endettement : Le risque de liquidité lié à l'endettement correspond à la capacité du fonds à faire face à son remboursement à échéance ou anticipé. Le financement est concentré sur une ligne de crédit court terme et représente 27,74% de la valeur des actifs de la SCPI.

• 3.2 Liquidité des actifs

La poche d'actifs liquides est de 4,71 % des actifs du fonds.

Les actifs détenus, intégralement loués à l'exception d'un immeuble occupé à 72 %, correspondent à des marchés larges et sont de taille moyenne dans ces marchés.

4. Risque de durabilité

Le risque ESG du fonds est apprécié par rapport au respect des normes ESG mise en place pour le fonds. La gestion de ces risques s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

Concernant le label ISR, après l'atteinte des objectifs de son premier cycle, la SCPI ESG Pierre Capitale démarre un second cycle avec de nouveaux objectifs.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI et les engagements liés au label ISR, pour lesquels une évaluation de risques est établie :

<i>Types de contraintes</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Niveau de risque*</i>
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	3
Label ISR	Suivi des objectifs ISR	3
PAI	Suivi des PAI	3
Taxinomie	Suivi "DNSH checks"	NA
Risque de durabilité	Évaluation finale	3

* Sur une échelle de 1 à 5, 1 étant le risque le moins élevé.

5. Levier

• 5.1 Règle du fonds sur l'endettement

La SCPI peut, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers augmentée de la trésorerie disponible.

• 5.2 Niveau d'endettement

Au 31/12/2024, le ratio d'endettement est de 27,74 %, stable par rapport à l'année dernière (27,01 %).

• 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,49 pour un plafond 2,33.

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,49 pour un plafond de 2.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

6. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.



Rapports périodiques SFDR

Annexe - Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : ESG Pierre Capitale

Identifiant d'entité juridique : 969500KLEEWNXI1PNK49

Nom du produit - ESG Pierre Capitale

Période concernée : 01/01/2024 au 31/12/2024

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __ % <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par investissement durable,

on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé ESG Pierre Capitale est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, les objectifs fixés sur chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, ainsi que les objectifs relatifs à de la gouvernance.

	Caractéristique	Description de l'objectif	Résultat
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France et sur au moins 50% des actifs situés hors de France. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	Oui, 100% pour les actifs situés en France et hors de France
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.	Non, 49,20%
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.	Oui, 95,50%
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs.	Non, 23,30%
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100% des actifs couverts par une analyse du risque climat
	Évaluer la biodiversité locale	Évaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France), étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	Non, 0%
	Suivi de la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs.	Oui, 100%



La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description de l'objectif</i>	<i>Résultat</i>
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs aux transports en commun	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	Oui, 100%
	Favoriser le bien-être des occupants	50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants.	Non, 21,64%
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	Oui, 68,67%
	Contribuer à l'Insertion sociale	50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, intègrent des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2027.	Non, non disponible
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	Non applicable, pas de nouvelles acquisitions en 2024
	Mesure de la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.	Oui, 61,90%
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats des prestataires de rang 1 intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	Non, 85,85%
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs éligibles sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire.	Oui, 100%
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR déjà obtenu.	Oui

1. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence sont décrits dans le tableau ci-dessous. Le tableau intègre également le taux de couverture des données.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Taux de couverture de données ⁽³⁾	
					Valeur ⁽²⁾	
Environnement	1	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m ² /an. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	(Somme [intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	211,6 kWh/EF/m ² /an	100%
	2	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM.	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100	49,20%	95,50%
	3	Suivi de l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille mesurée en kgCO ₂ eq/m ² /an.	Somme [intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	34,9 KgCO ₂ eq/m ² /an	63,60%
	4	Résilience des actifs	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat.	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	5	Suivi des consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100	23,20%	100%
	6	Évaluation de la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France).	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France) / Valeur totale des actifs)*100	0%	100%
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets.	(Valeur des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	100%	86,50%

2. Résultat de l'indicateur.

3. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur ⁽²⁾	Taux de couverture de données ⁽³⁾
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs de se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100%	95,50%
	9	Favorise le bien-être des occupants	Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants.	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants / Valeur totale des actifs)*100	21,64%	87%
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	68,67%	100%
	11	Contribution à l'Insertion sociale	Part de contrats des prestataires, des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de biens, incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale.	(Nombre des contrats des prestataires, des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de biens, incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale / Nombre total des contrats des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de bien)*100	Non disponible	0%
	12	Promotion de la diversité et l'inclusion	Part des nouvelles acquisitions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	(surface de plancher (m ²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / surface de plancher totale des immeubles)*100	N/A	100%
	13	Mesure de la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des 3 dernières années) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting)*100	61,90%	100%
Gouvernance	14	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	Nombre de contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs / des contrats des prestataires de rang 14)*100	85,85%	95,50%
	15	Engagement des locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.	(Surface de plancher des actifs éligibles couverte par un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Surface de plancher des actifs éligibles)*100	100%	44,69%
	16	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total*100	100%	100%

Par rapport au reporting périodique précédent, certains indicateurs ont changé du fait du renouvellement du label ISR en 2024 et de la mise à jour de la stratégie ESG du produit financier. Il s'agit des indicateurs suivants :

- Intensité carbone du portefeuille mesurée en kgCO₂eq/m²/an ;
- Part des actifs respectant la réglementation en matière de tri des déchets ;
- Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants, en remplacement de l'indicateur sur la part des immeubles de bureau sur lesquels a été réalisé une étude sur la qualité de l'air.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Une comparaison des résultats pour cette période de reporting et aux deux années précédentes est présentée dans le tableau ci-dessous.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁴⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2
Environnement	1	Suivre les consommations d'énergie	% Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m ² /an. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	(Somme [intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	211,9	N/D	N/D
	2	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM.	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100	49,20%	N/D	N/D
	3	Suivi de l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille mesurée en kgCO ₂ eq/m ² /an.	Somme [intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	34,87	N/A (nouvel indicateur)	N/A (nouvel indicateur)
	4	Résilience des actifs	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat.	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%	96%
	5	Suivi des consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100	23,20%	16%	100%
	6	Évaluation de la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France) / Valeur totale des actifs)*100	0%	0%	0%
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	100%	N/D (nouvel indicateur)	N/D (nouvel indicateur)

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁴⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	Valeur des actifs de se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%	100%
	9	Favorise le bien être des occupants	Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants.	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupant / Valeur totale des actifs)*100	21,64%	N/D (modification indicateur)	N/D (modification indicateur)
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	68,67%	100%	100%
	11	Contribution à l'Insertion sociale	Part de contrats des prestataires, des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de biens, incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale.	(Nombre des contrats des prestataires, des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de biens, incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale / Nombre total des contrats des actifs situés en France et ayant contracté directement avec l'administrateur de bien)*100	Non disponible	50%	14%
	12	Promotion de la diversité et l'inclusion	Part des nouvelles acquisitions avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	(surface de plancher (m ²) des immeubles ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / surface de plancher totale des immeubles)*100	N/A	100%	N/A
	13	Mesure de la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des 3 dernières années) / total des locataires éligibles en fin de période de reporting)*100	61,90%	17%	N/A

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁴⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2
Gouvernance	14	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	Nombre de contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs / des contrats des prestataires de rang 14)*100	85,85%	Non disponible	29%
	15	Engagement des locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.	(Surface de plancher des actifs éligibles couverte par un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Surface de plancher des actifs éligibles)*100	100%	95%	N/A
	16	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total*100	100%	100%	100%

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

• Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

- Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

• Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

- Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Sur la période de référence allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives, dénommées ci-après « PAI », suivantes :

N°	PAI	Valeur ⁽⁵⁾	Taux de couverture de données ⁽⁶⁾
17	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0 %	100 %
18	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en % des encours sous gestion)	100 %	18,05 %
18	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m ²)	211,6	100 %
19	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	1 804 629	100 %

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché à la date de clôture des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l'industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d'un bien immobilier est utilisée à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur de marché totale des actifs⁽⁷⁾ immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un Certificat de Performance Énergétique de niveau C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la directive 2010/31/EU dite « Net Zero Emission Building ».

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface brute de plancher. Les données de consommation d'énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l'obtention des données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l'intensité de la consommation d'énergie, seules les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

5. Résultat de l'indicateur.

6. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

7. C'est-à-dire, de niveau C, D, E, F et G.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES du produit financier sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “directes” provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d’énergie par le facteur d’émission individuel de la source d’énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” provenant de l’énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d’énergie par le facteur d’émission du mix spécifique au pays de la source d’énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d’émission spécifique de la source d’énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, le produit financier suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d’énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau suivant comprend les investissements les plus importants du fonds au cours de la période de reporting, soit un total de plus de 61 % de la valeur des actifs du fonds constitué.

<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d'actifs</i>	<i>Pays</i>
Aschaffenburg	Logistique	23,7%	Allemagne
Achat Hôtel	Hôtellerie	13,5%	Allemagne
Brunnthal	Commerce	12,1%	Allemagne
30 Lourcine	Bureau	11,6%	France



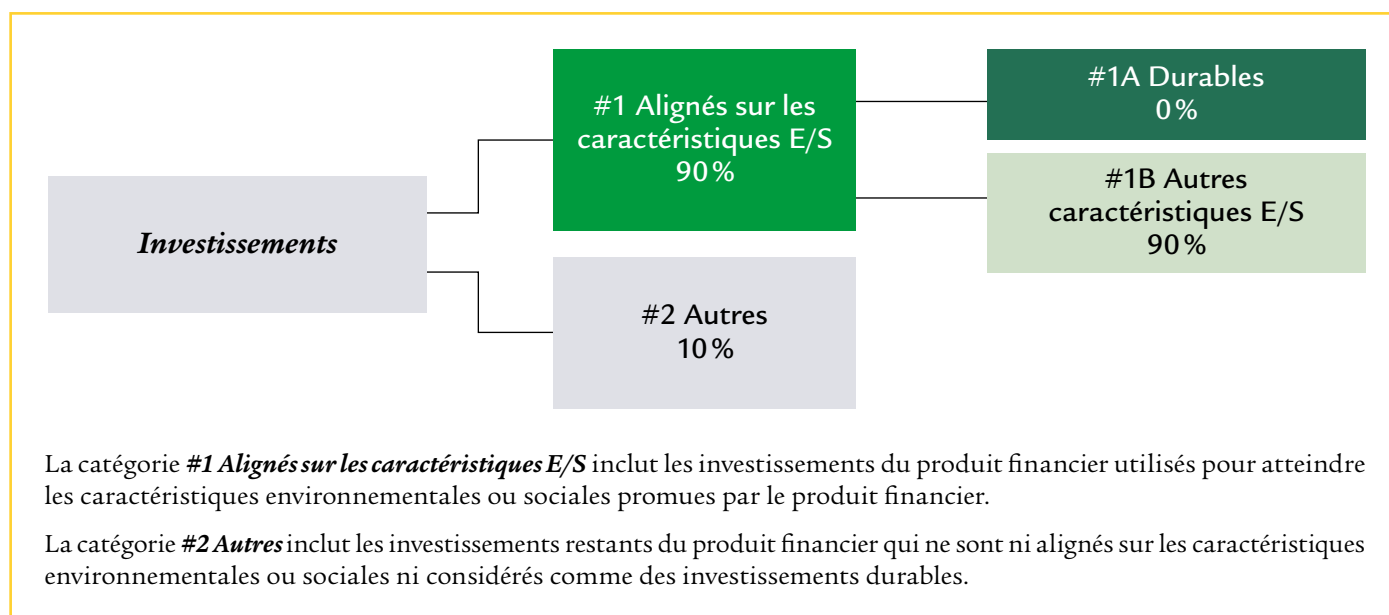
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période de référence allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, le produit financier a investi 90 % de son actif brut dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

Le produit financier a investi le reste de son actif dans des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres). Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'ensemble des investissements du produit financier ont été réalisés dans le secteur immobilier.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

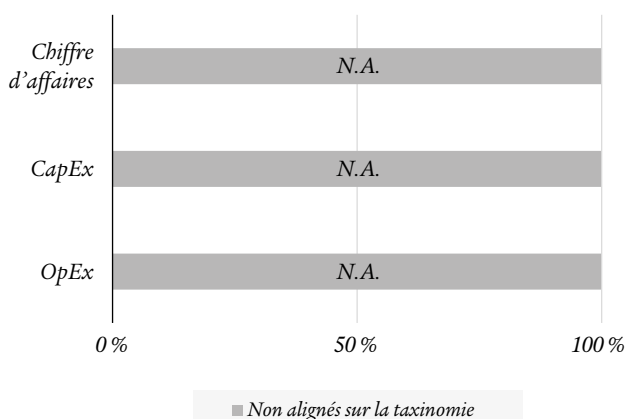
Le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'est pas engagé à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxonomie européenne ?⁽⁸⁾

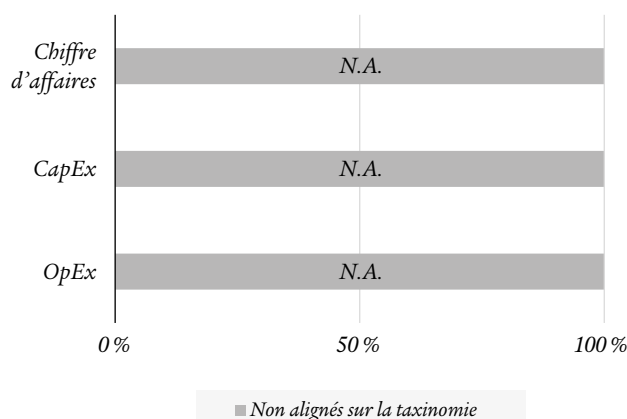
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement de la taxonomie des investissements, y compris les obligations souveraines*



2. Alignement de la taxonomie des investissements à l'exclusion des obligations souveraines*



Ce graphique représente X % du total des investissements.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

8. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan environnemental.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste « #2 Autres » étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui ont fait partie des activités/opérations normales du produit financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période de référence le produit financier a mis en place les mesures suivantes :

- Suivre et maîtriser les consommations d'énergie : les données des consommations d'énergie ont été collectées pour 100 % du portefeuille via la plateforme Deepki.
- Mesurer la satisfaction locataire : Des enquêtes de satisfactions ont été envoyées par le prestataire externe Init sur l'ensemble des actifs du portefeuille en mai 2024. Le taux de participation était de 40 % et 20 % des locataires ont acceptés de lever l'anonymat.
- Certifier des actifs : Sur la période l'actif Osny a obtenu le label Ozmoz évaluant la qualité de vie au travail.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Sans objet.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



Rapports du Conseil de Surveillance

Rapports du Conseil de Surveillance - ESG Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte 26 juin 2025

Rapport sur les résolutions à titre ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de ESG Pierre Capitale et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

La collecte de la SCPI ESG Pierre Capitale

ESG Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2024 la somme de 126 445 640€ de capitalisation et comprend 966 associés détenant un nombre de parts de 616 808⁽⁹⁾.

Le Conseil avait pu constater que, depuis la crise sanitaire qui s'est prolongé en 2021, la collecte avait subi un coup d'arrêt, les investisseurs ayant été très attentistes.

Pour ESG Pierre Capitale, après une bonne année 2022, les années 2023 et 2024 sont en effet moins bonnes avec une contraction sensible de la collecte qui est un phénomène plus général sur le marché immobilier et ce, malgré les efforts déployés par la Société de Gestion pour activer ses réseaux de commercialisation.

Les membres du Conseil se montrent optimistes pour la suite compte tenu de la qualité des emplacements d'immeubles de ESG Pierre Capitale et de la solidité des locataires. La collecte est le moteur de la croissance de la SCPI et celle-ci devrait atteindre des objectifs élevés chaque année permettant de poursuivre une politique d'investissement ambitieuse.

La composition du patrimoine

Acquisitions

Le patrimoine de la SCPI ESG Pierre Capitale est resté stable avec 10 actifs sur l'exercice 2024. La dernière acquisition concernait un actif de logistique en Allemagne au cours du 3^e trimestre 2023, dont la valeur d'expertise est restée stable par rapport à son prix d'acquisition :

- Actif situé à proximité de Francfort
- Locataire : marque de vêtement internationale
- Établissement doté de 36 244 m² de surface logistique

9. 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.

<i>Nom</i>	<i>Pays</i>	<i>Typologie</i>
30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	France	Bureaux/Services
5 rue Dareau, 75014 Paris	France	Services
7 rue Dareau, 75014 Paris	France	Commerces
39-41 avenue Maurice Thorez, 75013 Paris	France	Bureaux
18 Chaussée Jules César, 95520 Osny	France	Divers
10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Commerces
Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod 85220 Landevieille	France	Hôtellerie
Eugen-Sänger-Ring 5, 85649 Brunnthal - Munich	Allemagne	Services
Perchtinger Strass 3, 81379 Munich	Allemagne	Hôtellerie
Schippnerstrabe 2-4, Aschaffenburg	Allemagne	Logistique

Nous prenons acte de ce portefeuille d'actifs dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI ESG Pierre Capitale fondées sur la diversification de ses investissements.

Nous nous félicitons du caractère diversifié de ESG Pierre Capitale tant sur le plan sectoriel que géographique qui permet de réduire les risques étant précisé que ces sont les SCPI dites diversifiée qui connaissent actuellement le plus grand succès auprès des investisseurs sur le marché.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre cette stratégie de diversification à la fois sectorielle et géographique dans la mesure du possible eu égard à la collecte.

Arbitrages

Nous prenons acte qu'aucun arbitrage n'est intervenu au cours de l'exercice 2024. La dernière vente intervenue remonte au 3^e trimestre 2023 d'un immeuble de bureaux multi locataires situé au sein du 13^e arrondissement de Paris.

La cession avait généré une plus-value intégralement redistribuée aux associés au 31/12/2023.



La gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil s'est attaché à particulièrement surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 97,87% et que le taux d'occupation physique est de 98,72% pour un nombre de locataires de 17 répartis sur 10 immeubles. Ces chiffres sont excellents bien qu'en très légère baisse.

À noter également un très bon taux d'encaissement des loyers à plus de 98% (98,02%). Quelques impayés d'un montant marginal sont à signaler.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de rester vigilante quant à la situation locative pour éviter la vacance de surfaces significatives.

Les comptes sociaux 2024

Les comptes sociaux de ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2024 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil

Produits financiers

(En €)		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Produits des participations non contrôlées	+	-	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	262,06	72 485,87	37 846,67	37 325,50
Autres produits financiers	+	78 311,28	291 793,45			2 242,00
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-	-	-	-
Total I Produits financiers		78 311,28	292 055,51	72 485,87	37 846,67	39 567,50

Charges financières

Charges d'intérêts des emprunts	-	1 221 864,06	1 125 753,18	515 818,04	339 982,62	370 668,49
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-	-	-
Dépréciations	-	-	-	-	-	-
Total II Charges financières		1 221 864,06	1 125 753,18	515 818,04	339 982,62	370 668,49
Résultat financier C = I-II		-1 143 552,78	-833 697,67	-443 332,17	-302 135,95	-331 100,99

Produits exceptionnels

Produits exceptionnels	+	-		14 485,00	94 850,06	3 730,96
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-		-		
Total I Produits exceptionnels		-	-	14 485,00	94 850,06	3 730,96

Charges exceptionnelles

Charges exceptionnelles	-	-	5 929,00	400,01		260,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		-	5 929,00	400,01		260,00
Résultat exceptionnel D = I-II		-	-5 929,00	14 084,99	94 850,06	3 470,96
Résultat net (A+B+C+D)		6 135 976,25	5 107 359,67	4 700 107,89	4 385 870,79	2 722 223,94

Le résultat de ESG Pierre Capitale ressort à un montant de 9,95 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 10,72 € par part étant précisé que 4 comptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre : 2,59 € par part (acompte net : 2,43 €)
- Acompte 2^e trimestre : 2,65 € par part (acompte net : 2,48 €)
- Acompte 3^e trimestre : 2,79 € par part (acompte net : 2,58 €)
- Acompte 4^e trimestre : 2,69 € par part (acompte net : 2,54 €)

La SCPI a pu ainsi assurer à ces associés un taux de distribution de 5,22 % en augmentation par rapport à 2023 (5,16 %).

Le Conseil de Surveillance salue cette performance qui confirme que les bases de la SCPI sont solides.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 14 773,25 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	6 717	2 162	2 481	1 108
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	2 948	180	800	630
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	772 645 €	406 310 €	344 605 €	97 990 €

Au 31 décembre 2024, 41 parts sont en attente de retrait.



Les expertises immobilières et la valeur des parts : baisse du prix de part

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 1^{er} avril 2025 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2024 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2024 à :

<i>Adresse</i>	<i>Détention</i>	<i>Type</i>	<i>Surface locative (m²)</i>	<i>Valeur d'expertise (HD) au 31/12/2024</i>
5 rue Dareau 75014 Paris = DAREAU 7	Directe	Services	2 520	4 260 000
7 rue Dareau 75014 Paris = DAREAU 8	Directe	Commerce	750	6 000 000
30 Villa de Lourcine 75014 Paris = DAREAU 9	Directe	Bureau	2 828	15 200 000
39-41 avenue Maurice Thorez 94200 Ivry-sur-Seine	Directe	Bureau	3 371	11 300 000
Eugen-Sägner-Ring 5, Brunthal-Munich	Directe	Services	5 000	15 900 000
Perchtinger StraÙes 5, Munich	Directe	Commerce	4 894	17 700 000
10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	Directe	Commerce	3 137	9 150 000
18 Chau. Jules César, 95520 Osny	Directe	Bureau	12 053	14 500 000
Aschaffenburg - Allemagne	Directe	Logistique		31 100 000
Camping Orée de l'Océan	Directe	Hôtels		5 900 000
Total			34 553	131 010 000

Les dernières expertises ressortent avec une légère baisse de l'ordre de 2% sur l'ensemble du portefeuille. Compte tenu du contexte, la Société de Gestion a estimé qu'il était pertinent de procéder à une baisse du prix de part de ESG Pierre Capitale à compter du 20 janvier 2025 qui sera ainsi ramené à 188 euros soit une baisse de 8,3%.

Nous partageons cette analyse qui s'inscrit d'ailleurs dans les directives de l'AMF. Cet ajustement paraît nécessaire afin de maintenir une adéquation de ESG Pierre Capitale avec la valeur actualisée de son patrimoine (basée sur les expertises immobilières).

Il est à noter que les fondamentaux de la SCPI restent très sains et les locataires de qualité.

Par ailleurs la capacité distributive de ESG Pierre Capitale reste intacte et ce nouveau prix de part pourrait attirer de nouveaux investisseurs escomptant un meilleur taux de rendement.

La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à l'occasion de l'assemblée générale du 30 juin 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, il a été procédé à l'élection des membres du Conseil de Surveillance dont les mandats étaient arrivés à expiration. Le Conseil est désormais composé comme suit :

Membres du conseil de surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - **PRÉSIDENT** - Représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC

Swiss Life Banque Privée - Représentée par Monsieur Jean-Michel CLAUDE

L'institution de Prévoyance Banque Populaire (I.P.B.P.) - Représentée par Monsieur Vincent MARZIN

Swiss Life France - Représentée par Monsieur Philippe RICHER

SCI O'SOLEIL - Représentée par Monsieur Aurélien ROL

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

À l'occasion de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui se tiendra en 2026, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le Conseil salue, dans son ensemble, le caractère précurseur de cette démarche par la SCPI ESG Pierre Capitale sur le marché des fonds immobiliers qui est l'une des premières SCPI à obtenir ce label en date 4 janvier 2021.

Pour rappel, la SCPI ESG Pierre Capitale a obtenu la labellisation ISR en 2020, avec un premier cycle de 3 ans qui s'est achevé en 2023. Ce label a fait l'objet d'un renouvellement en 2023. Il a concrétisé les efforts et l'engagement de la Société de Gestion en faveur de l'investissement immobilier responsable.

Pour ce second cycle de labellisation ISR 2024-2026 et afin de continuer à refléter la stratégie du fonds, les 9 indicateurs suivis par ESG Pierre Capitale ont évolué : 7 restent inchangés et 2 sont nouveaux : Atténuation au changement climatique et gouvernance. Cette nouvelle grille ISR intègre des critères comme l'alignement aux accords de Paris et la biodiversité, afin de fixer des objectifs d'amélioration continue.

Le Conseil se montre très satisfait du renouvellement de ce label assurément vertueux et permettant également de différencier la SCPI auprès de futurs porteurs de parts mais aussi des locataires. Il convient à présent de poursuivre les efforts et de valoriser au mieux la SCPI à cet égard.

Modification et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier et apporter des précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement suite notamment à la modification des articles 422-231 et 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ainsi :

- la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement sera désormais réservée aux porteurs dont la demande de retrait est en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits ;
- le montant maximum de dotation du fonds de remboursement sera fixé par l'Assemblée Générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R.214-157 3° b) du Code monétaire et financier ;
- en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque Associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;
- il ne sera possible de bénéficier du fonds de remboursement qu'une seule fois par période de 12 mois ;
- l'Assemblée Générale des associés délèguera à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fera l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RGAMF.

La Société de Gestion procèdera aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil rappelle qu'un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 19 octobre et 14 novembre 2023 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France.

Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

- Convention conclue entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, société de gestion et Gérante de la SCPI ;
- Objet : gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
- Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.

Cette convention a été modifiée par différents avenants. Au 31 décembre 2024, les honoraires s'élevaient à 123 575,86 euros.

Le Conseil rappelle en outre les commissions perçues par la Société de Gestion au cours du dernier exercice écoulé :

Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 257 665 euros.



Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 953 732,67 euros.

Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, 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.

- En cas de suspension de la variabilité du capital pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires *à la prochaine assemblée*

Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier l'article 10 « *Retrait des Associés* » 3. « *Modalités de retrait sur le fonds de remboursement* » des statuts afin notamment de préciser que la décision de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer la fluidité du marché des parts relève de la compétence de l'Assemblée Générale des associés conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF et non de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Création et dotation d'un fonds de remboursement et autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement

La Société de Gestion nous a également fait part de son intention de proposer aux associés, conformément à l'article 10 des statuts de la Société :

- de décider la création d'un fonds de remboursement,
- d'autoriser la Société de Gestion à doter ou non ledit fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,
- d'autoriser la Société de Gestion à affecter les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social au fonds de remboursement, pour leur montant total ou estimé nécessaire,
- de déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation serait expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Modification de l'article 2 « Objet »

La Société de Gestion nous a informé de sa volonté de proposer aux associés de modifier l'article 2 « Objet » des statuts afin de mettre en conformité l'objet social de la Société avec l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, les SCPI pouvant désormais à titre accessoire :

- acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers,
- ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Autres modifications statutaires

La Société de Gestion nous a présenté les autres modifications statutaires qu'elle entendait soumettre à votre approbation, à savoir principalement :

- Sur la mise en conformité de certaines dispositions au regard des évolutions réglementaires (attributions de la société de gestion, compétences de l'assemblée générale ordinaire/extraordinaire, règles de quorum aux assemblées générales et extraordinaire, nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales, composition du Conseil de Surveillance...),
- Sur les précisions apportées sur les distributions relatives aux parts sociales faisant l'objet d'un démembrement de propriété.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions extraordinaires qui sont soumises à votre approbation.



4.

Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI ESG Pierre Capitale
(Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'assemblée générale
SCPI ESG Pierre Capitale
153, rue Saint-Honoré, 75001 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI ESG Pierre Capitale relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Île-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.*

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



Rapport spécial du commissaire aux comptes *sur les conventions réglementées*

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux Associés
SCPI ESG Pierre Capitale
 153, rue Saint-Honoré, 75001 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Swiss Life Asset Managers France

• Mandat cadre d'administration de biens

Cette convention a été conclue aux conditions suivantes :

- Objet : gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
- Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr
 Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Île-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Cette convention a été modifiée par différents avenants.

Au 31 décembre 2024, les honoraires s'élevaient à 123 576 euros.

- **Commission de souscription**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 257 665 euros.

- **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 953 732,67 euros.

- **Commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5% HT :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **Commission sur réalisation des parts sociales**

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150€ HT, 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.

En cas de suspension de la variabilité du capital pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT.

Au 31 décembre 2024, cette commission s'élevait à 0 euro.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER





5.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale et projets de résolutions

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 26 juin 2025

À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024,
- Approbation des conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Approbation des rapports du Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Approbation des valeurs de la SCPI
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Modifications et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

À titre extraordinaire

- Création d'un fonds de remboursement et autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement,
- Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts,
- Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et EXTRAORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions règlementaires et modification corrélative des articles 19, 28 et 29 des statuts,
- Modification de l'article 14 « Indivisibilité des parts sociales » des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec le nouvel article L. 214 - 99 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214 – 103 et suivants du Code monétaire et financier et modification corrélative des articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts,
- Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative de l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts,
- Modification de l'article 2 « Objet » des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.



Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 26 juin 2025

À titre ordinaire

1^{re} résolution

- *Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 6 135 976,25 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^e résolution

- *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, **approuve** les termes desdits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

3^e résolution

- *Constataction de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 98 689 280,00 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 1 238 240 €, le capital étant passé de 97 451 040,00 € à 98 689 280,00 € au cours de l'exercice écoulé.

4^e résolution

- *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **donne** quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

5^e résolution

- *Approbation des rapports du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance, **approuve** ces rapports et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

6^e résolution

- *Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 de :	6 135 976,25 €
le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2024 de :	421 492,11 €
Constitue un bénéfice distribuable de :	6 557 468,36 €
Décide de l'affecter :	
à la distribution aux associés à hauteur de :	6 121 203,00 €
- soit :	10,70 €
par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de :	6 121 203,00 €
au compte de « report à nouveau » à hauteur de :	14 773,25 €
Portant ainsi le compte « report à nouveau » à :	436 265,36 €

7^e résolution

- *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **approuve en tant que de besoin**, les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	102 826 917,31 €
- soit par part	166,71 €
Valeur de réalisation	94 526 625,68 €
- soit par part	153,25 €
Valeur de reconstitution	115 978 524,94 €
- soit par part	188,03 €

8^e résolution

- *Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **autorise** la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » et

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propiétaire en cas de convention contraire.

La distribution de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'Assemblée Générale **prend acte** qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

9^e résolution

- *Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **autorise** la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'Assemblée Générale **prend acte** que le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte d'associés assujettis à l'Impôt sur les sociétés et non-résidents, imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2024 à 0 euro, soit 0 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

10^e résolution

- *Indemnisation du Conseil de surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **décide** qu'en indemnisation annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire maximum de 400 euros par réunion à titre de jetons de présence pour les membres présents physiquement et 300 euros pour les membres participants à distance, pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, dans la limite globale maximum annuelle de 10 000 euros pour le Conseil de Surveillance ;

décide que le Conseil de Surveillance pourra décider d'attribuer des jetons de présence supplémentaires au bureau de Conseil de Surveillance (Président, Vice Président, Secrétaire, le cas échéant) dans la limite globale maximum annuelle de 10 000 euros indiquée ci-dessus ;

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

11^e résolution

- *Modifications et précisions aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de modifier les limites et critères d'utilisation du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, la création et la dotation d'un fonds de remboursement de parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts peut être autorisée par l'assemblée générale des associés de la SCPI qui en fixe les limites et critères d'utilisation et qui délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du RGAMF.
- L'Assemblée Générale pourra donner pouvoir à la Société de Gestion aux fins de procéder à la dotation du fonds de remboursement.
- La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale des associés et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction notamment des arbitrages effectués sur le patrimoine.
- Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est fixé par l'Assemblée Générale à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R.214-157 3° b) du Code monétaire et financier.
- La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RGAMF.

- Les Associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de six mois sur le registre de retrait recevront de la Société de Gestion un courrier recommandé avec avis de réception dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement.
- En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque Associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.
- L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce courrier recommandé pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.
- En cas de réponse positive dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera remboursé. Les demandes seront exécutées sur le fonds de remboursement dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits et dans la limite des capacités de remboursement du fonds.
- Lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.
- Un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de douze mois.
- En cas de refus de l'associé notifié à la Société de Gestion ou en l'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion dans un délai de quinze jours à compter de la réception du courrier recommandé :
 - l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente de souscription correspondante ;
 - l'associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze mois.

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement définis ci-dessus.

À titre extraordinaire

12^e résolution

- *Création d'un fonds de remboursement et autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide la création d'un fonds de remboursement,

autorise la Société de Gestion à doter ou non le fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,

autorise la Société de Gestion à affecter les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social au fonds de remboursement, pour leur montant total ou estimé nécessaire,

délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

13^e résolution

- **Modification de l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide de modifier l'article 10 « Retrait des Associés » 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 10 - Retrait des associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts et déléguer à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles conformément aux dispositions de l'article 422-231 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF). Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions sont fixées conformément à la réglementation et sont précisées dans la note d'information de la Société. »

14^e résolution

- **Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et modification corrélatrice des articles 19, 28 et 29 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide :

- de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires ;
- de modifier corrélativement l'article 19 des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...] »
- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de modifier corrélativement l'article 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts de la Société afin :
 - de supprimer l'alinéa 6 : « *Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution* », et
 - de soumettre à la compétence de l'assemblée générale ordinaire la décision de créer et de doter le fonds de remboursement visé à l'article 10 des statuts de la Société ;

l'article 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » étant désormais rédigé comme suit :

« Article 28 - Assemblée Générale ORDINAIRE »

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

(...)

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.

(...)

Elle peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts, sur proposition de la Société de Gestion.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de modifier corrélativement l'article 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts de la Société afin de supprimer l'alinéa 4 : « *Elle peut décider de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts, sur proposition de la Société de Gestion.* »

prend acte que la Note d'Information de la Société le cas échéant sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

15^e résolution

- **Modification de l'article 14 « Indivisibilité des parts sociales » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide de modifier l'article 14 des statuts de la Société (ajout d'un quatrième alinéa), désormais rédigé comme suit :

« Article 14 - Indivisibilité des parts sociales »

(...)

La Société sera valablement libérée du paiement des distributions, qu'elle qu'en soit la nature (résultat, plus-values, réserves, etc.) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

16^e résolution

- **Mise en conformité des statuts de la Société avec le nouvel article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélatrice de l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié le nombre de membres dans les conseils de surveillance des SCPI prévu à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance des SCPI devant être désormais composé au minimum de 3 associés (contre 7 auparavant) et au maximum de 12 associés (sans maximum auparavant),

décide en conséquence de modifier l'article 24 « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 24 - Conseil de Surveillance »

■ Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés Fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années et sont toujours rééligibles.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale constitutive du 20 décembre 2016.

À l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

À la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

(...)

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur au nombre minimum d'associés prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

prend acte que la Note d'Information de la Société le cas échéant sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

17^e résolution

- *Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214-103 et suivants du Code monétaire et financier et modification corrélatrice des articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévu aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier,

décide en conséquence de modifier les articles 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » et 29 « Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE » des statuts de la Société désormais rédigés comme suit :

« Article 28 - Assemblée Générale ORDINAIRE »

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier. Si cette condition de quorum le cas échéant n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 29 - Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit respecter, le cas échéant, les conditions de quorum prévues à l'article L.214-103 du Code monétaire et financier et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum, le cas échéant, n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

prend acte que la Note d'Information de la Société le cas échéant sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

18° résolution

- *Mise en conformité des statuts de la Société avec les nouvelles modalités de participation et de vote aux assemblées générales prévues au nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatrice de l'article 27 « Assemblées Générales » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a inséré un nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, permettant aux SCPI de prévoir dans leurs statuts la possibilité :

- d'autoriser les associés à participer et à voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication ; et
- de tenir les assemblées générales exclusivement par un moyen de télécommunication ;

décide en conséquence de modifier l'article 27 « Assemblée Générale » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 27 - Assemblées Générales

(...)

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

■ Participation aux assemblées générales

La Société de Gestion pourra autoriser les associés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier.

(...)

Pour le calcul du quorum le cas échéant, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum le cas échéant et le sens des votes.

(...)

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis le cas échéant, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

(...)

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

■ Assemblées générales tenues exclusivement par moyens de télécommunication

Les assemblées générales pourront se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions prévues aux articles L.214-103 et suivants du Code monétaire et financier. »

prend acte que la Note d'Information de la Société le cas échéant sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

19^e résolution

• *Modification de l'article 2 « Objet » des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« **Article 2 - Objet**

(...)

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code Monétaire et Financier. À titre non limitatif, la Société peut notamment :

- *procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,*
- *à titre accessoire, acquérir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.*

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

prend acte que la Note d'Information de la Société le cas échéant sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

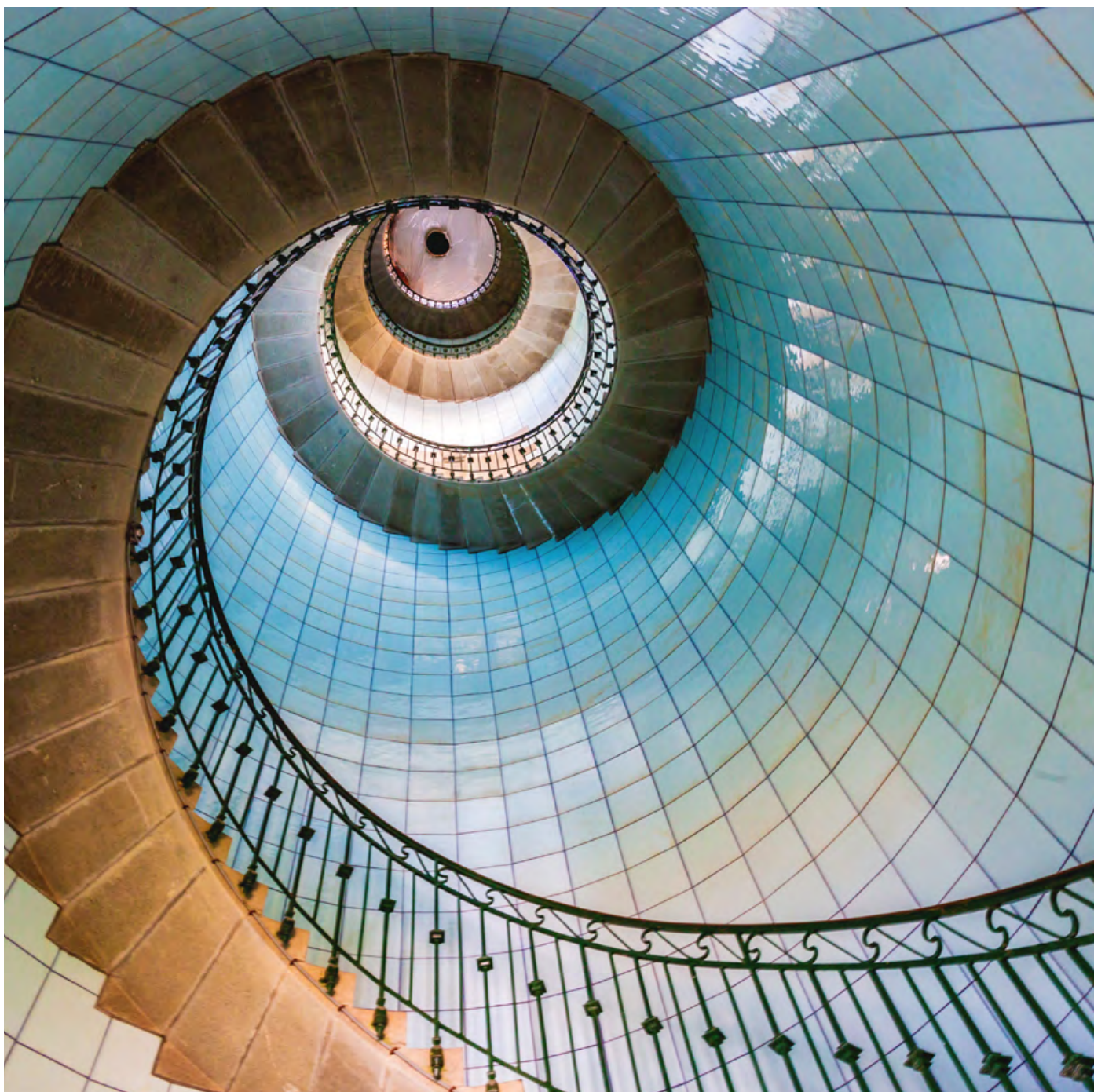
20^e résolution

• *Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Glossaire

- **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 (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** : 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.
- **Provision pour Gros Entretien (PGE)** : La PGE vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état. Il en est ainsi pour les gros entretiens dont l'importance exceptionnelle justifie l'étalement de la prévision de la charge dans le temps.



*Adresse de correspondance :
Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris*

*Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z*

