



SwissLife  
Asset Managers

3<sup>ème</sup> trimestre 2023

# SCPI ESG Pierre Capitale

## Présentation

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

\* Investissement Socialement Responsable



## Chiffres-clés

au 30/09/2023

### Données financières

	Capitalisation	124 734 300 €
	Nombre d'associés	737
	Nombre de parts	608 460
	Prix de souscription Valeur de retrait	205 € 184,5 €
	Taux de distribution 2022	5,05 %
	Taux de distribution net 2022 (ex TDVM)*	4,93 %
	Dernière revalorisation du prix de la part (le 30 décembre 2022)	1 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	642

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	96,29 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	98,70 %
	Nombre de locataires	16
	Nombre d'immeubles	9
	Surface totale	35 108

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



À la suite de la récente crise inflationniste et de la remontée des taux directeurs, l'immobilier traverse aujourd'hui une période de rééquilibrage de ses valeurs d'expertises qui doivent s'adapter à ce nouveau contexte macro-économique.

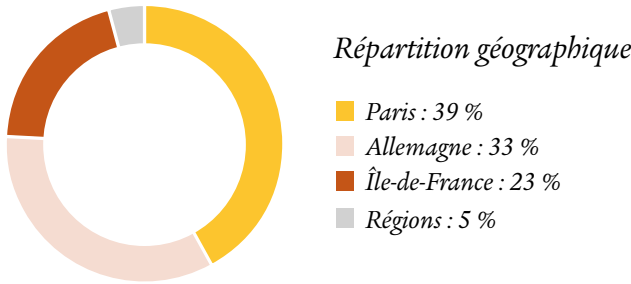
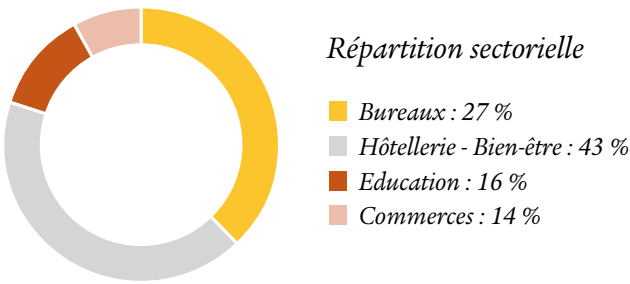
Ainsi, et suivant la recommandation de l'AMF, nous avons pris la décision de faire expertiser l'ensemble des actifs du patrimoine de la SCPI ESG Pierre Capitale au

30 juin 2023 afin de contrôler l'adéquation entre prix de souscription et réalité économique. Cette campagne fait ressortir une décote contenue à seulement -3,8% sur le semestre, permettant à nouveau de démontrer la résilience de notre portefeuille d'actifs immobiliers.

Par ailleurs, d'un point de vue transaction, la fin de trimestre a été marquée par la cession d'un actif de bureau parisien situé dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, permettant d'une part de cristalliser de la plus-value distribuable, et qui permettra d'autre part de réemployer le produit de la cession sur des niveaux de rendement supérieurs tenant compte du repricing constaté sur les différentes classes d'actifs immobiliers, afin de soutenir le taux de distribution de ESG Pierre Capitale.

# Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2023 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## Evolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

	4T2022	1T2022	2T2023	3T2023
Nombre de parts souscrites sur la période	95 708	13 221	15 368	14 974
Nombre de parts compensant les retraits	260	695	165	10 124
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	19 566 840 €	2 567 830 €	3 116 615 €	994 250 €

Au 30/09/2023, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2023	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 17 janvier 2023)	2,62 €	2,51 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,27 €	2,18 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	2,38 €	2,27 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 17 janvier 2023)	-	-
Total	7,27 €	6,96 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	38,2 M€
Ratio d'endettement**	26 %
Taux moyen des emprunts	2,13 %
Taux fixe	2,13 %
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,25

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI ESG Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêté du Bulletin Trimestriel.

## Activité locative

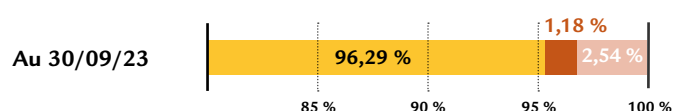
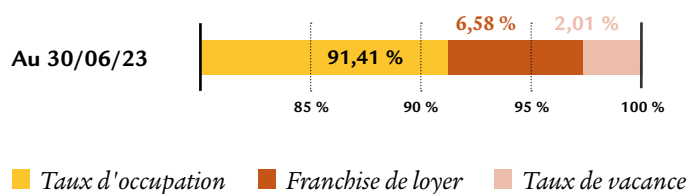
Libérations

Type	Mode de détention	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent
-	-	-	-	-

## Mouvements locatifs au cours du trimestre:

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

## Taux d'occupation financier (en %)



Commentaires :  
Franchise de loyer de Pomme de Pain (21 772,9€).  
Impayé de Vilogia (20 195,27€), Keep Cool (9 560€)

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir**
99,34 %*	1 924 523 €	5,49 ans

\* Pondération sur le loyer



### < Vente d'un immeuble de bureaux multi locataires situé au sein du 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, situé rue des Reculettes

- **Une localisation de qualité** : situé à proximité de la place d'Italie et des principales lignes de métro, il comprend 9 étages sur une surface de plus de 2500m<sup>2</sup>. Cet actif entièrement loué est totalement en adéquation avec la demande du marché, en proposant de petits plateaux et 10 places de parking extérieur.
- **Une plus-value intégralement redistribuée aux associés** : au 31/12/2023, sous condition de validation par la prochaine assemblée générale de la SCPI ESG Pierre Capitale.
- **Un repositionnement stratégique dans le contexte de marché actuel** : Les produits de cette cession vont être réinvestis dans les prochaines semaines sur un actif présentant des plus hauts niveaux de rendement ce qui soutiendra le taux de distribution 2023 de ESG Pierre Capitale.

# Caractéristiques de la SCPI

au 30/09/2023

Capital nominal	97 319 680 €
Prix de souscription/part	205 €
- Valeur nominale	160 €
- Valeur de reconstitution	211,09 €
- Valeur de réalisation 2022	174,50 €
- Prime d'émission	45 €
Valeur de retrait/part	184,5 €
Commission de souscription	12 % TTC*
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription

Valeur IFI au 31/12/2022	
- Résident	162,51 €
- Non résident	113,81 €
Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	04/01/2017
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
N° visa AMF	SCPI n°17-02
Capital maximal statutaire	250 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaire aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit

\* TTC : Toutes Taxes Comprises.

## Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France - SA au capital de 671 167 € immatriculée au RCS de Marseille n° 499 320 059.

Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055.

Siège social situé au 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - fr.

swisslife-am.com

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

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 125 € prime d'émission incluse.

- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du sixième mois suivant la date de souscription.

#### Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,

- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,

- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

#### Fiscalité :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Déclaration des revenus : Swiss Life Asset Managers France, vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI ESG Pierre Capitale au titre de l'année précédente.

Imposition à l'IFI : L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la Fortune Immobilière » (IFI) en

lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

#### Frais de mutation des parts :

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

#### Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

Crédits photos : Saentys ; Matthias Baumgartner ; Myphotoagency

### LEXIQUE

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.

- **Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : Montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM)

- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

- **Valeur de reconstitution** : Il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.