



SwissLife
Asset Managers

SCPI ESG *Pierre Capitale*

La SCPI patrimoniale de votre épargne

Bulletin trimestriel d'information N°25/03

3^{ème} trimestre 2025 - Période analysée 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Validité du bulletin 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

L'essentiel du trimestre

L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

La Banque centrale européenne a maintenu ses taux directeurs inchangés en septembre, mais les taux souverains français ont néanmoins connu une remontée significative, approchant du seuil des 3,6 % fin août, contre 3,2 % début juillet.

Cette tension sur les marchés obligataires se répercute directement sur le coût du crédit immobilier, avec des taux moyens désormais proches de 4 % au 3e trimestre 2025 pour les profils standards selon nos observations. Même dans ce contexte en demi-teinte, l'immobilier reste une valeur refuge.

En France, les incertitudes politiques et économiques peuvent freiner certains investisseurs, mais elles ne remettent pas en cause les fondamentaux du marché. Les valeurs, selon nos observations récentes sur les différentes typologies les localisations, sont à la stabilisation, et l'écart entre les taux directeurs de la BCE et les taux de rendement immobiliers est désormais plus en ligne avec la moyenne décennale.

Dans ce cadre, la SCPI apparaît comme une solution pertinente : elle permet d'accéder à l'immobilier avec un niveau de risque maîtrisé, tout en bénéficiant d'un rendement attractif.

La SCPI Pierre Capitale, avec un taux d'occupation physique de près de 97%, offre à ses porteurs de parts un taux de distribution en augmentation constante depuis 2020, et projette à nouveau en 2025 d'atteindre cet objectif de taux de distribution. Cet objectif n'est pas garanti.



Julien GUILLEMET
Directeur adjoint,
Responsable des Fonds
Grand Public

Chiffres clés

au 30.09.2025



Capitalisation

116 910 056 €



Nombre d'associés

1 091



Dividende brut
trimestriel

2,79 €



Taux d'Occupation
Financier

96,28 %



Partenariat
Reforest'Action

1016
arbres plantés

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sous réserve de la validation en Assemblée générale.

***Avant crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands.**

L'actualité de ESG Pierre Capitale :

à voir ou à revoir

Retrouvez toute l'actualité de ESG Pierre Capitale sur **fr.swisslife-am.com** et sur nos réseaux sociaux.



Les performances



Distribution dividende par part

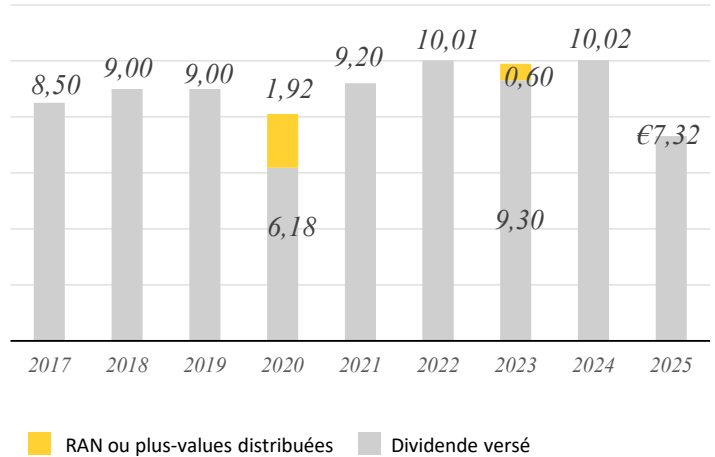
En € par part en pleine
jouissance

Acompte brut
(avant paiement
de la fiscalité
étrangère)

Acompte
net

Acompte 1^{er} trimestre Versé le 23/04/2025	2,52 €	2,32 €
Acompte 2^e trimestre Versé le 21/07/2025	2,60 €	2,42 €
Acompte 3^e trimestre Versé le 21/10/2025	2,79 €	2,58 €
Acompte 4^e trimestre Versé le JJ/MM/2025	-	-
Total	7,91 €	7,32 €

Dividendes nets versés par part (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements.



Performance Globale Annuelle (PGA)

5,22%
PGA 2024*

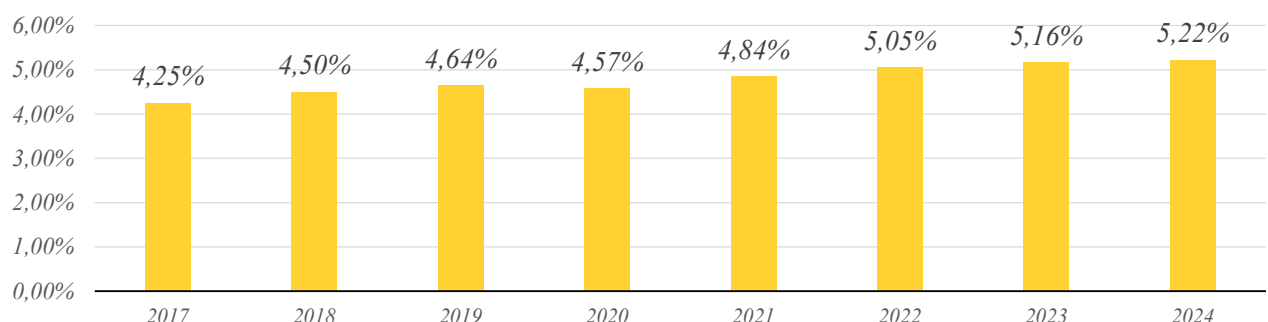


Historique taux de distribution (depuis la création)

5,22%
Taux de
distribution 2024*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sous réserve de la validation en Assemblée générale. *Avant crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands.

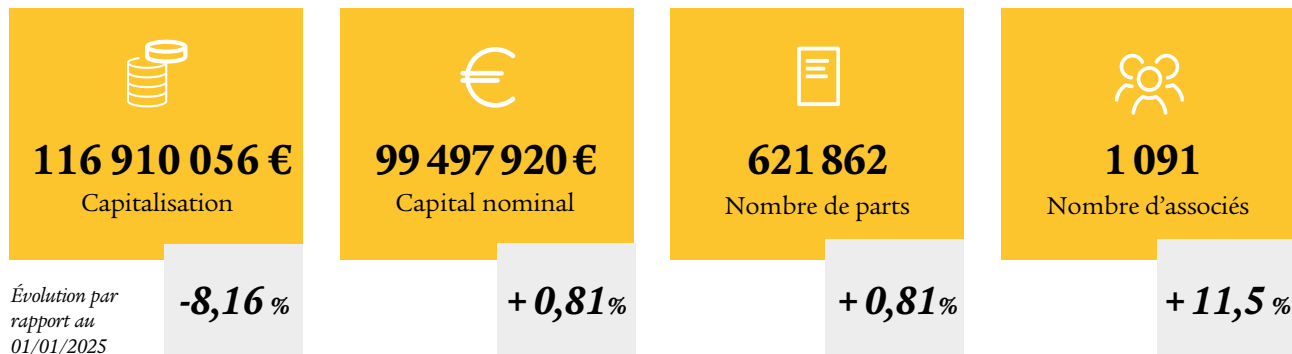
Evolution du taux de distribution depuis la création de ESG Pierre Capitale





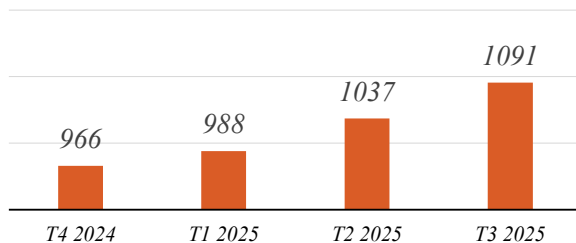
Évolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

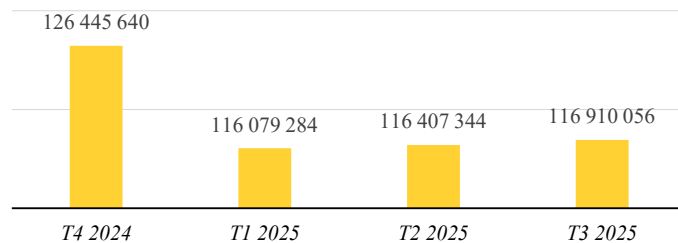


	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Nombre de parts souscrites sur la période	1108	2 186	1 964	4 378
Nombre de parts compensant les retraits	630	1 551	219	2 104
Part en attente de retrait	41	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	97 990 €	119 380 €	328 060 €	427 512

Évolution du nombre d'associés



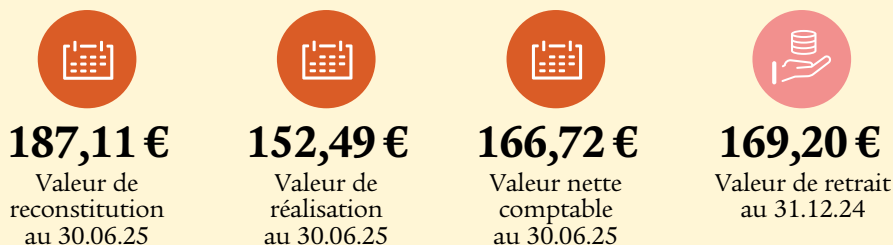
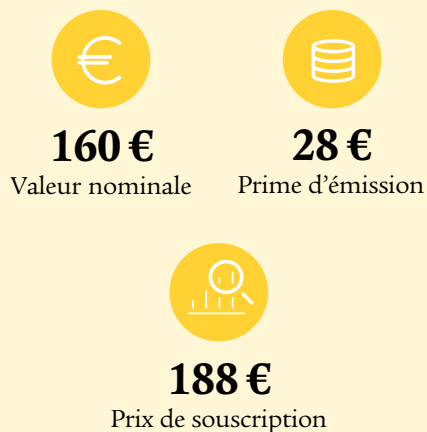
Évolution de la capitalisation (en €)



La baisse observée au T1 s'explique par la réduction de la prime d'émission et du prix de part en janvier 2025, dans un objectif d'ajustement à la valeur de marché.



Information sur le prix de la part



Historique revalorisation prix de part

- Revalorisation du prix de la part le 1er décembre 2021 : 1,5%
- Revalorisation du prix de la part le 30 décembre 2022 : 1%
- Ajustement du prix de la part le 20 janvier 2025: -8,3 %

Le patrimoine



Le patrimoine de ESG Pierre Capitale en un coup d'œil



10

Nombre
d'immeubles



15

Nombre
de locataires



71 252 m²

Surface
totale



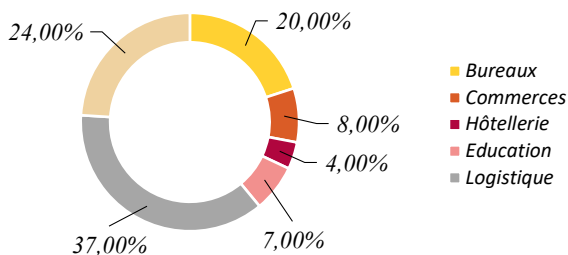
2 304 259 €

Montant des
loyers encaissés
ce trimestre

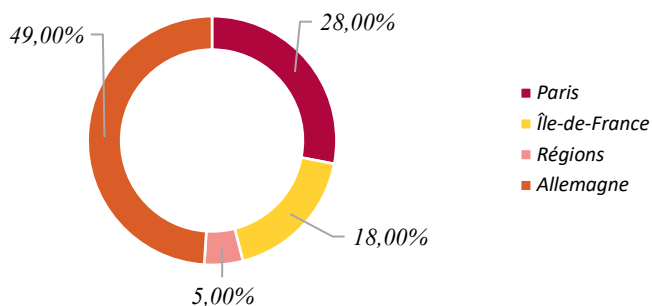


Répartition des actifs

Répartition sectorielle



Répartition géographique

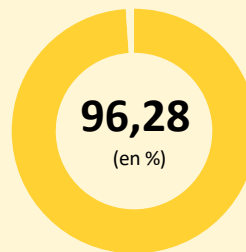


Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

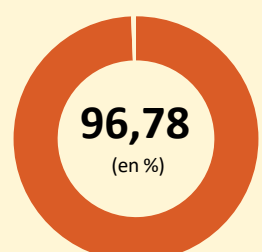


Activité locative

TOF⁽¹⁾



TOP⁽²⁾



- Taux de vacance : **4 %**
- Franchise de loyer : **0 %**



4,09 ans

Durée moyenne
des baux restant
à courir

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique

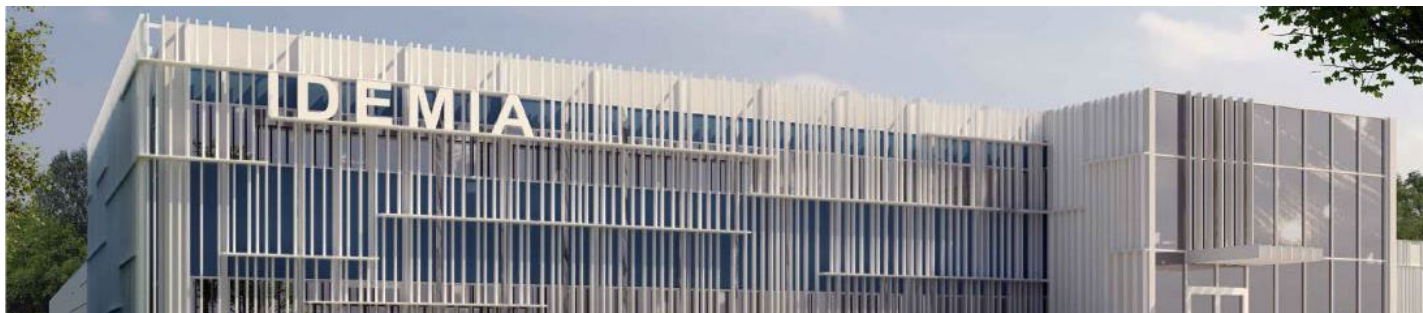


Le patrimoine de ESG Pierre Capitale

au 30.09.2025

Nom	Pays	Typologie
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 Ste-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

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.



Informations générales

Caractéristiques de ESG Pierre Capitale

Commission de souscription	12 % TTC*
Au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
Au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription

Pour plus d'informations sur les caractéristiques et les frais, veuillez vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France fr.swisslife-am.com

Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40 %
Dette bancaire	38,18 M€
Ratio d'endettement**	28 %
Taux moyen des emprunts	2,74 %
Taux fixe	2,74 %
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,50 an

* TTC: Toutes Taxes Comprises.

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

Valeur IFI au 31/12/2024	
Résident	170,86 €
Non-résident	81,02 €
Classification	SCPI à Capital Variable
Date de création (RCS)	04.01.2017
Durée de placement recommandée	10 ans
N° d'immatriculation	824 744 189 RSC Paris
N° Visa AMF	SCPI n°17-02
Capital social maximum statutaire	250 000 000 €
Expert immobilier	CBRE VALUATION
Dépositaire	Société Générale
Commissaires aux comptes	Price Waterhouse Coopers Audit



Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part soit une somme minimum de 188 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription sur 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 française actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

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

Imposition à l'IFI : l'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1^{er} janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé "Impôt sur la Fortune Immobilière" (IFI) en lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1^{er} janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.

À cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1^{er} janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

Frais de mutation des parts

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 HT (soit 180€ TTC au 1^{er} janvier 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).

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
- **Performance annuelle globale** : indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués sur la période de référence.
- **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.
- **Valeur nette comptable** : correspond à la valeur historique brute du patrimoine, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.
- **Prix d'achat Acte-En-Main (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour apporter des réponses à vos questions. N'hésitez pas à contacter également notre service client.



partenaires@swisslife-am.com



01 45 08 79 70

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

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°07000055.

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

Adresse de correspondance :
122, rue La Boétie, 75008 Paris,
France

fr.swisslife-am.com

