



Présentation

La SCPI Pierre Capitale a vocation à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, principalement de Bureaux et de Services (santé, hôtels, résidences seniors). Le patrimoine sera diversifié géographiquement avec une répartition équilibrée entre la France et l'Europe, notamment l'Allemagne.






Chiffres-clés au 30/09/2018

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	73 069 000 €
	Nombre d'associés	84
	Nombre de parts	73 069
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2018 (TDVM)*	4,50 %
	Trésorerie restant à investir	1 658 802 €
	Ratio d'endettement**	35 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	71

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	98,3 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	99,3 %
	Nombre de locataires	22
	Nombre d'immeubles	7
	Surface totale	21 907 m ²

* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

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

Édito



Avec l'acquisition au mois de septembre d'un hôtel 4 étoiles à Munich exploité dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 12 ans, la SCPI Pierre Capitale a atteint son objectif d'allocation d'actifs ! Ses investissements sont désormais équilibrés sur le plan géographique entre la France et l'Allemagne, et également sur le plan sectoriel entre les Bureaux et les Services à la personne (hôtels, autres services ...).

L'exposition en Allemagne permet notamment de bénéficier d'une fiscalité attractive sur les revenus issus des actifs allemands avec un taux d'imposition de 15,82 %. Ces revenus allemands taxés une seule fois à la source ne sont donc pas imposés fiscalement au titre de l'impôt sur le revenu en France.

Par ailleurs la diversification sur le plan sectoriel permet de profiter de deux leviers : la croissance et l'emploi pour les actifs de Bureaux et la consommation des ménages pour l'immobilier de Services à la Personne.

A Paris, la pénurie des offres de surfaces de Bureaux combinée à une demande attisée par le fort dynamisme des entreprises oriente encore les valeurs locatives à la hausse. Les loyers « prime » atteignant 850 €/m² dans le QCA (Quartier Central des Affaires) ont des répercussions vertueuses sur les loyers des immeubles de seconde main dans l'ensemble des arrondissements de la capitale.

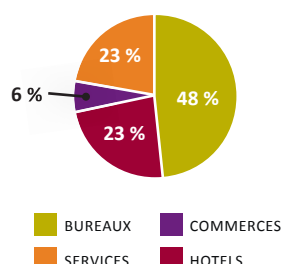
Pour rappel, Pierre Capitale a amorcé ses investissements en 2017 avec 5 immeubles Paris *intra muros* situés dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements de Paris. Dans ce contexte, la SCPI Pierre Capitale vise pour 2018 un Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel de 4,50 %.

Julien Guillemet, Gérant

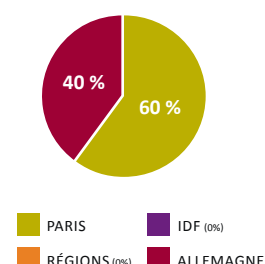
Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
Nombre de parts souscrites sur la période	899	5 638	929	-
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	899 000 €	5 638 000 €	929 000 €	-

Commentaires : Au 30/09/2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

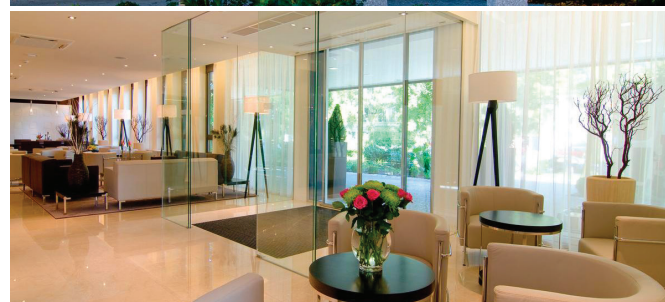
	2018
Acompte 1 ^{er} trimestre	11 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	11 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le 10/10/2018)	11 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (prévisionnel)	12 €
	45 €
Taux de distribution sur la valeur de marché prévisionnel 2018 (TDVM)	4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	32 M€
Ratio d'endettement	35 %
Taux moyen des emprunts	0,90 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1,25 ans

RÉPARTITION



3 PERCHTINGER STRASSE 80379 MUNICH

Cette nouvelle acquisition est exploitée par l'opérateur Achat Hotel dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 12 ans fermes. Achat Hotel est un acteur reconnu dans son secteur avec plus de 40 hôtels exploités à travers l'Allemagne et l'Europe de l'Est. L'hôtel bénéficie d'un excellent emplacement au cœur de Munich, à proximité immédiate d'une station de métro.

Évolution du patrimoine

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

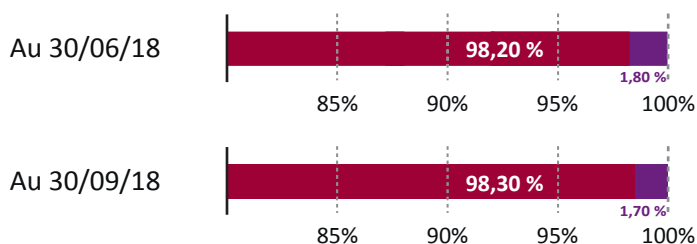
TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M.	RENTABILITÉ PRÉVISIONNELLE OU LOYER ANNUEL
SER	Direct	3 Perchtinger Strasse 80379 MUNICH	4 894 m ²	Achat Hotel	21 849 858 €	1 102 388 €

CESSION DU TRIMESTRE

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	PRIX DE CESSION	PLUS-VALUE / MOINS-VALUE
-	-	-	-	-	-

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

Taux d'occupation financier (en %)



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

Commentaires : Légère augmentation du TOF liée à l'intégration de l'hôtel à Munich dans le portefeuille



39-41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Immeuble de Bureaux qui bénéficie d'une visibilité immédiate depuis le périphérique parisien. Loué à 5 locataires de qualité, il bénéficie ainsi de revenus locatifs mutualisés. Son taux de rendement s'élève à 5 %.



14 RUE DES REULETTES 75013 PARIS

Immeuble de Bureaux à proximité de la place d'Italie et de ses transports publics avec un prix au m² de 5 956 € et un taux de rendement de 4,91 %.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
91,91 %	910 916 €	6,11 ans

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 30/09/2018

Capital nominal	58 455 200 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Prix de souscription/part	1 000 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
- Valeur nominale	800 €	Durée de placement recommandée	8 ans
- Prime d'émission	200 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Valeur de retrait/part	896 €	N° visa AMF	SCPI n°17-02
Commission de souscription	10,40 % TTC*	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Dépositaire	Société Générale
Délai de jouissance	1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription	Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

* TTC : Toutes Taxes Comprises - TTI : Toutes Taxes Incluses.

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

SA au capital de 395 350 € 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 42 Allée Turcat Mery CS70018 13008 Marseille CEDEX. Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - www.swisslife-reim.com

SERVICE CLIENTS : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-reim.fr

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 000 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.
- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du quatrième 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 REIM (France), vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Pierre Capitale au titre de l'année précédente.

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

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine

immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1^{er} janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées 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 8 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.

LEXIQUE

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.
- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)** : montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.
- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM)
- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.
- **Valeur de reconstitution** : Il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.
- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.