

### 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 31/12/2019

#### DONNÉES FINANCIÈRES

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
|    | Capitalisation  | 79 792 000 €     |
|   | Nombre d'associés                                       | 217              |
|  | Nombre de parts   | 79 792           |
|  | Prix de souscription<br>Valeur de retrait               | 1 000 €<br>896 € |
|  | Taux de Distribution sur valeur de marché 2018 (TDVM)*  | 4,50 %           |
|  | Ratio d'endettement**                                   | 33 %             |
|  | Partenariat Reforest' action<br>nombre d'arbres plantés | 199              |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

#### DONNÉES DU PATRIMOINE

|   |                                   |                       |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
|  | Taux d'occupation financier (TOF) | 92,9 %                |
|  | Taux d'occupation physique (TOP)  | 93,8 %                |
|  | Nombre de locataires              | 20                    |
|  | Nombre d'immeubles                | 8                     |
|  | Surface totale                    | 23 526 m <sup>2</sup> |

\* 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'arrêté du Bulletin Trimestriel.

### Édito



**Le marché locatif francilien tertiaire a connu une année 2019 très dynamique.** Tout d'abord le taux de vacance : au plus bas depuis 10 ans sur l'Île-de-France avec une moyenne de 5,1% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 versus 5,5% à la fin de la même période en 2018. Sur Paris il est également historiquement faible à 2,2% - avec Paris QCA (Quartier Central des Affaires) à 1,5% et Paris hors QCA à 2,7% -. Par ailleurs, l'offre de bureau dans le QCA sur les 9 premiers mois de l'année baisse de 11% par rapport à la même période en 2018. Cette pénurie bénéficie aux actifs situés hors QCA : le volume de transactions sur ce marché hors QCA est en effet en baisse de 12% sur cette même période. Depuis sa création, la SCPI Pierre Capitale a acheté cinq actifs dans les 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> arrondissements de Paris sur la base de taux de rendement à hauteur de 4,85%. Ces immeubles bénéficient depuis de l'appréciation des valeurs locatives de marchés entraînés par les valeurs prime du QCA. Dans la couronne parisienne Sud, les loyers atteignent 396€/m<sup>2</sup> pour les immeubles en état d'usage et 440€/m<sup>2</sup> pour les bureaux rénovés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019. A titre d'exemple, l'immeuble situé rue des Reculettes se louait il y a deux ans 290€/m<sup>2</sup>. Les dernières signatures de baux sur cet actif ont été réalisées sur la base de 340€/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% en deux ans. Ces éléments de marché valident notre stratégie d'investissement consistant à acquérir sur des marchés parisiens secondaires aux valeurs d'acquisitions défensives, et profitant également de potentiels de réversion locative très intéressants. **Quelles perspectives pour 2020 ?** Si l'on regarde à la fois l'offre (future) à un an sur les marchés de bureaux, en baisse de 7% depuis un an dans le QCA (au 30 septembre 2019), et les mises en chantier en baisse de 23% sur cette même période, les perspectives de revalorisation des valeurs locatives devraient mécaniquement se poursuivre en 2020 dans tous les marchés de Paris *intra-muros*.

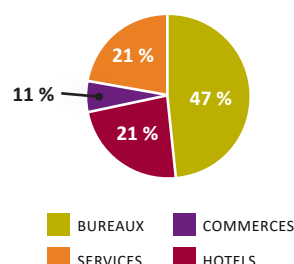
Sources : BNP Advisory et CBRE

Julien Guillemet, Gérant

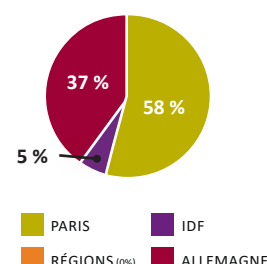
### Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2019 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 2019   | 2T 2019     | 3T 2019     | 4T 2019     |
|---|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre de parts souscrites sur la période       | 692       | 1073        | 2100        | 1588        |
| Nombre de parts compensant les retraits         | 0         | 0           | 0           | 21          |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 692 000 € | 1 073 000 € | 2 100 000 € | 1 567 000 € |

**Commentaire :** Au 31/12/2019, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

### EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

|  | 2019 |
|--|------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre                        | 11 € |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre                       | 11 € |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre                       | 11 € |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 15/01/2020) | 12 € |
| Total  | 45 € |

Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2019 (TDVM) 4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Ratio d'endettement maximum           | 40 %     |
| Dette bancaire                        | 35,2 M€  |
| Ratio d'endettement                   | 33 %     |
| Taux moyen des emprunts               | 0,80 %   |
| Taux fixe                             | -        |
| Taux variable                         | 0,80 %   |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 2,96 ans |

RÉPARTITION



10 AVENUE DE L'HUREPOIX 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

Ce bâtiment est loué à 100% par Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé d'une durée ferme de 6 ans. Il bénéficie d'une bonne localisation dans le 1<sup>er</sup> centre commercial d'Ile-de-France et est classé 3<sup>ème</sup> en termes de chiffre d'affaires.

## Activité Locative

### RELOCATIONS ET RENOUELEMENTS

| TYPE | MODE DE DÉTENTION | LOCALISATION                                  | SURFACE DE L'ACTIF | SURFACE RELOUÉE    | LOYER    | LOYER PRÉCÉDENT |
|------|-------------------|---|--------------------|--------------------|----------|-----------------|
| BUR  | Direct            | 39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE | 412 m <sup>2</sup> | 412 m <sup>2</sup> | 90 640 € | 112 431 €       |

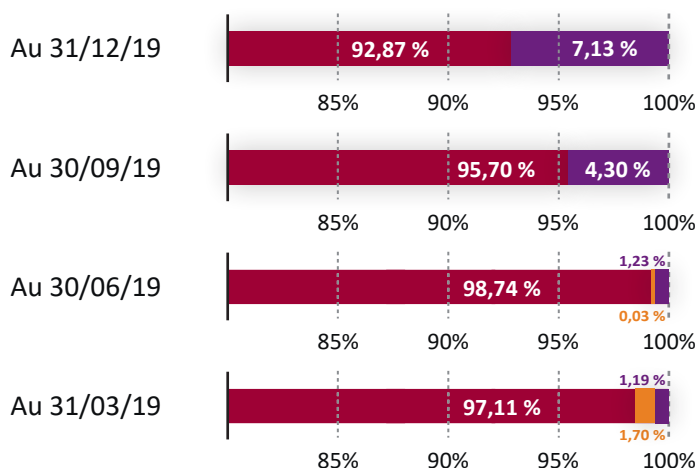
### LIBÉRATIONS

| TYPE | MODE DE DÉTENTION | LOCALISATION                                  | SURFACE LIBÉRÉE    | LOYER     |
|------|-------------------|---|--------------------|-----------|
| BUR  | Direct            | 39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE | 200 m <sup>2</sup> | 50 826 €  |
| BUR  | Direct            | 39/41 rue Maurice Thorez 94200 IVRY SUR SEINE | 842 m <sup>2</sup> | 196 843 € |

## Mouvements locatifs au cours du trimestre



## Taux d'occupation financier (en %)



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



14 RUE DES RECULETTES 75013 PARIS

Ensemble immobilier composé de bureaux, loué intégralement. Il est localisé à proximité de la place d'Italie. Son emplacement idéal permet de rallier facilement le quartier de la gare Montparnasse et la Rive droite de Paris.

| TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL) | MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE | DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR* |
|--------------------------------------|---|--|
| 99,04 %                              | 1 282 197 €                               | 5,60 ans                                 |

\* Pondération sur le loyer



# Caractéristiques de la SCPI

AU 31/12/2019

|  |  |                                 |                              |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Capital nominal</b>                             | <b>63 833 600 €</b>  | <b>Valeur IFI au 31/12/2018</b> |                              |
| <b>Prix de souscription/part</b>                   | <b>1 000 €</b>   | - Résident                      | 852,13 €                     |
| - Valeur nominale                                  | 800 €  | - Non résident                  | 520,14 €                     |
| - Prime d'émission                                 | 200 €  | Classification                  | SCPI à Capital Variable      |
| <b>Valeur de retrait/part</b>                      | <b>896 €</b>   | Date de création (RCS)          | 04/01/2017                   |
| <b>Valeur de réalisation 2018</b>                  | <b>869,91€</b>   | Durée de placement recommandée  | 8 ans                        |
| <b>Valeur de reconstitution 2018</b>               | <b>1 049,49€</b>   | N° d'immatriculation            | 824 744 189 RCS Paris        |
| <b>Commission de souscription</b>                  | <b>10,40 % TTC*</b>  | N° visa AMF                     | SCPI n°17-02                 |
| - au titre des frais de collecte de capitaux       | 8,00 % TTI*  | Capital maximal statutaire      | 250 000 000 €                |
| - au titre des frais de recherche d'investissement | 2,40 % TTC*  | Expert immobilier               | CBRE VALUATION               |
| <b>Délai de jouissance</b>                         | <b>1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b> | Dépositaire                     | Société Générale             |
|  |  | Commissaire aux comptes         | PriceWaterhouseCoopers Audit |

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

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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 CLIENTS** : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-am.com

## 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 Asset Managers 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<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 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 ; Myphotoagency

## LEXIQUE

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

- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)** : montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

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