

SwissLife
Asset Managers

SCPI *ESG Pierre Capitale*

La SCPI patrimoniale de votre épargne

Bulletin trimestriel d'information N°26/03

3ème trimestre 2026 - Période analysée 1er juillet au 30 septembre 2026
Validité du bulletin 1er octobre au 31 décembre 2026

Portail-SCPI.fr

Fortuny

L'essentiel *du trimestre*

L'édito

Cher(e)s associé(e)s,



Julien GUILLEMET
Directeur adjoint,
Responsable des Fonds
Grand Public

Au 30 septembre 2026, l'environnement économique et financier demeure marqué par des tensions persistantes sur les marchés obligataires, avec une hausse significative des taux souverains en Europe, notamment des OAT françaises en lien avec les difficultés budgétaires de la France et le climat politique incertain.

L'écart avec le bund Allemand se creuse avec une différence de 120 points de base, contre 55 en février dernier, illustrant des économies à deux vitesses. Dans ce contexte, la SCPI ESG Pierre Capitale poursuit sa stratégie de diversification, notamment entre les marchés immobiliers français et allemands.

Dans un marché toujours exigeant, ESG Pierre Capitale poursuit également les actions engagées pour valoriser son patrimoine et renforcer sa résilience. Les programmes d'amélioration réalisés sur les actifs du portefeuille et les efforts de commercialisation visent à favoriser leur attractivité et à, accompagner la relocation des surfaces vacantes, contribuant ainsi à améliorer la visibilité sur les revenus locatifs du portefeuille. Cette dynamique s'inscrit dans la stratégie de gestion de long terme du patrimoine de la SCPI.

L'essentiel *du trimestre*

Chiffres clés

au 30.09.2026

Capitalisation
116 931 676 €

Nombre d'associés
1 216

Taux de distribution (TD) 2025[1]
5,05 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025[2]
-3,24 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)
86,84%

Délai de jouissance
1er jour du ***6e*** mois

Dividende net trimestiel T3 2026
2,22 €

Prix de souscription
188 €

[1]Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 0 % des revenus versés par la SCPI ESG Pierre Capitale sont non récurrents. Sous réserve de la validation en Assemblée Générale
[2]La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N
Source : Guide ASPIM 2025 «Modalités de calcul et de publication des données SCPI »

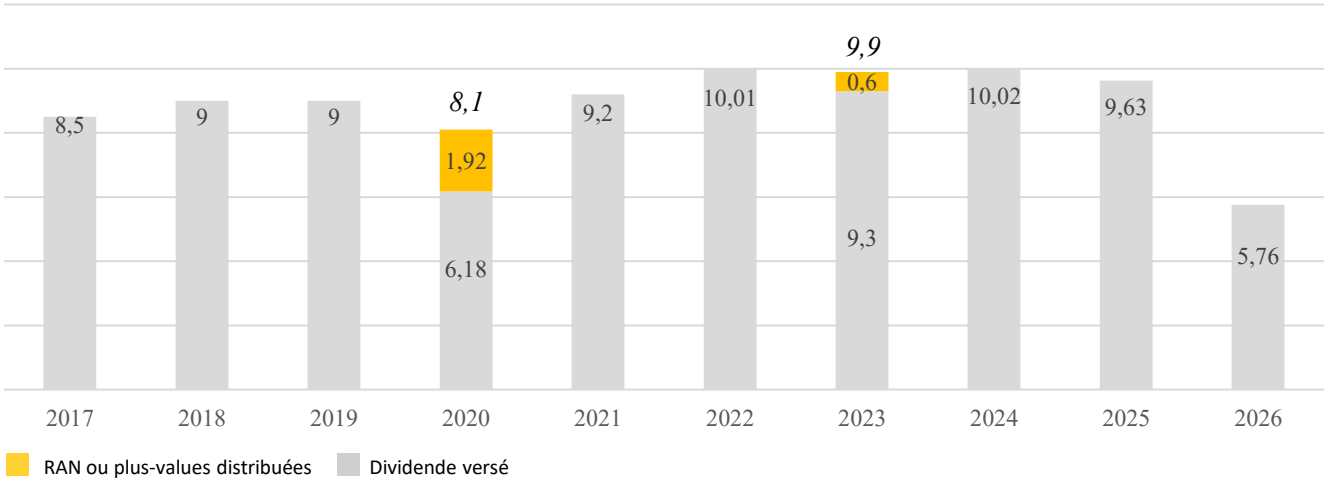
Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Concernant l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Les performances

Distribution dividende par part

En € par part en pleine jouissance	**Acompte brut** (avant paiement de la fiscalité étrangère)	**Acompte net**
Acompte 1er trimestre *Versé le 24/04/2026*	2,04 €	1,86 €
Acompte 2e trimestre *Versé le 24/07/2026*	1,79 €	1,68 €
Acompte 3e trimestre *Versé le 27/10/2026*	2,40 €	2,22 €
Acompte 4e trimestre *Versé le JJ/MM/2026*	€	€
Total	***6,23 €***	***5,76 €***

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.

Les performances

Indicateur de performances 2025

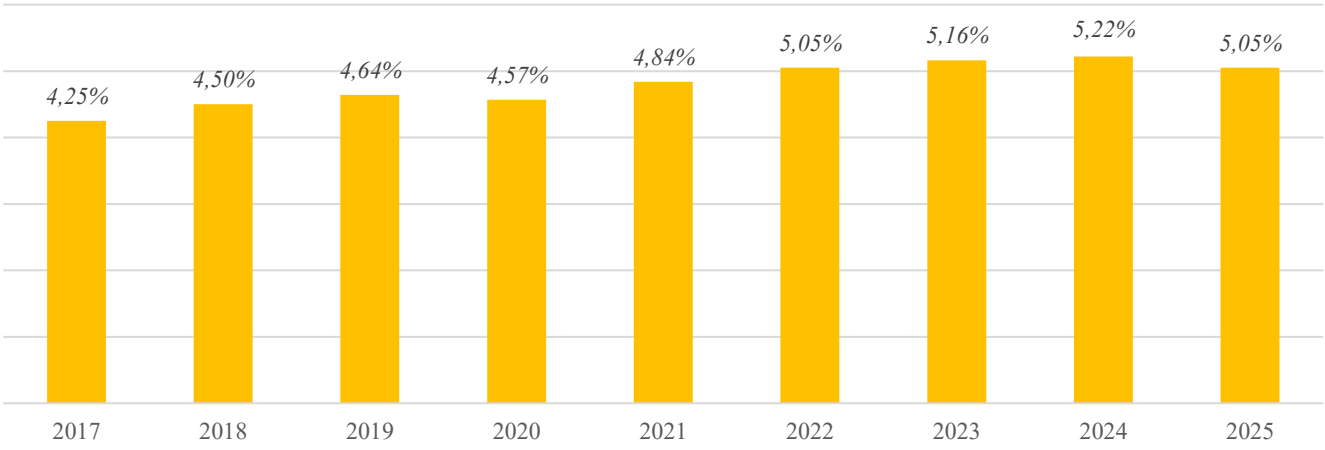
5,05%	-3,24%	2,21%
Taux de distribution 2025 [1]	PGA 2025 [2]	TRI 5 ans [3]

[1] Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. En 2025, 0 % des revenus versés par la SCPI ESG Pierre Capitale sont non récurrents. Sous réserve de la validation en Assemblée Générale

[2] La Performance Globale Annuelle (PGA) : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N

[3] TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement. Il représente le taux de rendement moyen attendu chaque année.

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



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

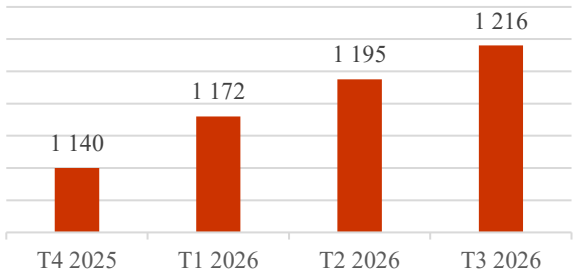
Évolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

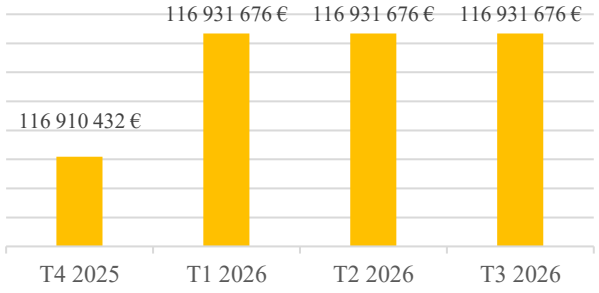
116 931 676 €	99 516 320 €	621 977	1 216
Capitalisation	Capital nominal	Nombre de parts	Nombre d'associés
Évolution par rapport au 01/01/2026	+ 0,02 %	+ 0,02 %	+ 0,02 %	+ 6,25 %

	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
Nombre de parts souscrites sur la période	1 947	3 464	2 000	1 519
Nombre de parts compensant les retraits	1 945	3 351	2 000	1 519
Part en attente de retrait	2623	2 211	2 249	4710
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	376 €	21 244 €	0 €	0 €

Évolution du nombre d'associés



Évolution de la capitalisation (en €)



Information sur le prix de la part

160 €
Valeur nominale

28 €
Prime d'émission

188 €
Prix de souscription

185,54 €
Valeur de reconstitution au 30.06.26

151,17 €
Valeur de réalisation au 30.06.26

166,83 €
Valeur nette comptable au 30.06.26

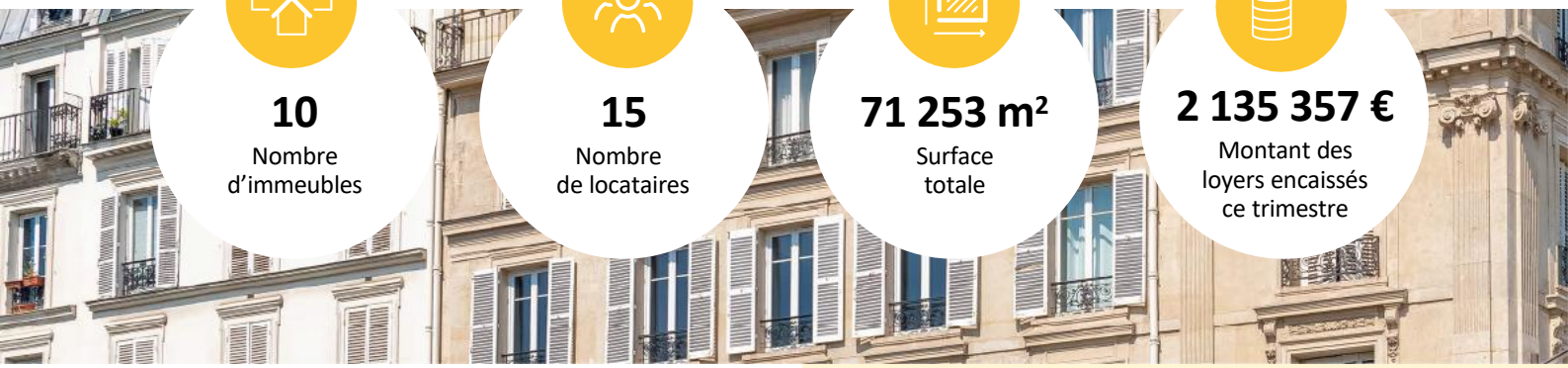
169,20 €
Valeur de retrait au 30.06.26

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 15 janvier 2025: -8,3 %

Le patrimoine

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



10
Nombre d'immeubles

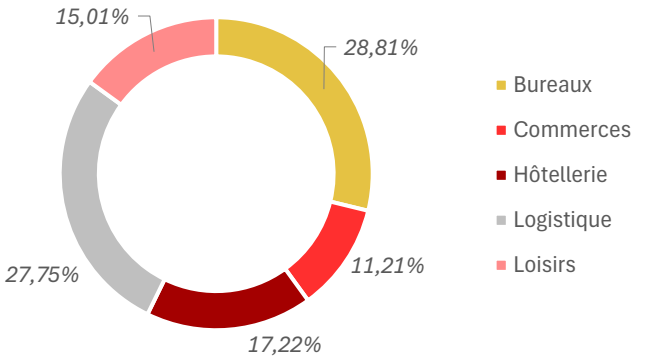
15
Nombre de locataires

71 253 m²
Surface totale

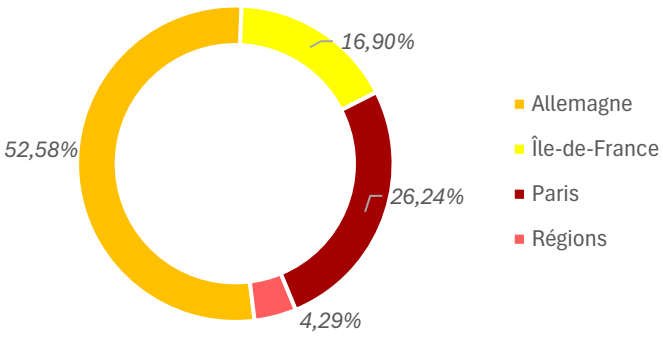
2 135 357 €
Montant des loyers encaissés ce trimestre

Répartition des actifs

Répartition sectorielle



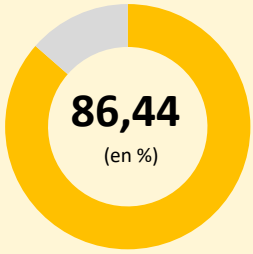
Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 30.09.2026 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

Activité locative

TOF [1]



TOP [2]



- Taux de vacance : **12,35 %**
- Franchise de loyer : **1,21 %**

[1] Taux d'Occupation Financier (TOF): Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par me montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (Définition ASPIM)

[2] Taux d'Occupation Physique (TOP) : il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (Définition ASPIM)

3,70 ans
Durée moyenne des baux restant à courir

Le patrimoine de ESG Pierre Capitale

au 30.09.2026

Nom	Pays	Typologie
30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	France	Bureaux
5 rue Dareau, 75014 Paris	France	Loisirs
7 rue Dareau, 75014 Paris	France	Commerces
39-41 avenue Maurice Thorez, 75013 Paris	France	Bureaux
18 Chaussée Jules César, 95520 Osny	France	Bureaux
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	Loisirs
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	1er 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	45,02 M€
Ratio d'endettement**	31,95 %
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 31/12/2025	
Résident	177,35 €
Non-résident	68,33 €
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 de188 € 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 confron- tation, 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 (PGA)** : 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 (TD)** : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable (Norme ASPIM)
- **Taux d'Occupation Financier (TOF):** rapport entre le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location et le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (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

Chez Swiss Life Asset Managers France, nous croyons en une croissance durable, alignée avec les enjeux du monde de demain. Nos stratégies d'investissements combinent des éléments quantitatifs et qualitatifs et prennent en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance. Quelles que soient vos attentes en matière d'investissement responsable, nous sommes pleinement investis à vos côtes. Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de 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