



SwissLife  
Asset Managers

# SCPI ESG *Pierre Capitale*

*La SCPI patrimoniale de votre épargne*

**Bulletin trimestriel d'information N°24/04**

4<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

# L'essentiel du trimestre

## L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

Ces 2 dernières années, nous avons assisté à un réajustement des valorisations des actifs immobiliers en lien avec la hausse des taux directeurs, avec un impact plus ou moins important selon les typologies d'actifs. Le bureau a été le segment plus touché, notamment à la suite de la généralisation du télétravail qui a bouleversé les habitudes des entreprises. D'autres typologies, comme l'hôtellerie, ont été très peu affectées, portées par un intérêt toujours marqué des investisseurs.

Depuis sa création, votre SCPI ESG Pierre Capitale a délivré un rendement en ligne avec son objectif affiché de 4,72%\* en moyenne, et projette un taux de distribution de 5,22%\*\* en 2024 sous réserve d'approbation en Assemblée Générale.

ESG Pierre Capitale a donc su démontrer, malgré ce contexte difficile, sa capacité à se transformer et à capitaliser sur un patrimoine de qualité afin d'améliorer sa performance et de générer pour ses porteurs le meilleur taux de distribution depuis sa création. Néanmoins, comme presque toutes les autres SCPI du marché, son patrimoine a connu des valorisations en baisse, qui ont toutefois été limitées du fait de la qualité des emplacements des immeubles en portefeuille et de leur bonne santé locative, qui ont été de réels atouts tout au long de cette crise immobilière.

**\*Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds.**

**\*\*Les performances passées ne présument en rien de performances actuelles ou futures.**



**Julien GUILLEMET**  
Directeur adjoint,  
Responsable des Fonds  
Grand Public

## Chiffres clés

au 31.12.2024



Capitalisation  
**126 445 640 €**



Nombre d'associés  
**966**



Dividende brut  
trimestriel  
**2,69 €**



Taux de  
distribution 2024 \*  
**5,22%**



Taux d'Occupation  
Financier  
**97,87%**



Partenariat  
Reforest'Action  
**891**  
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](https://fr.swisslife-am.com) et sur nos réseaux sociaux.

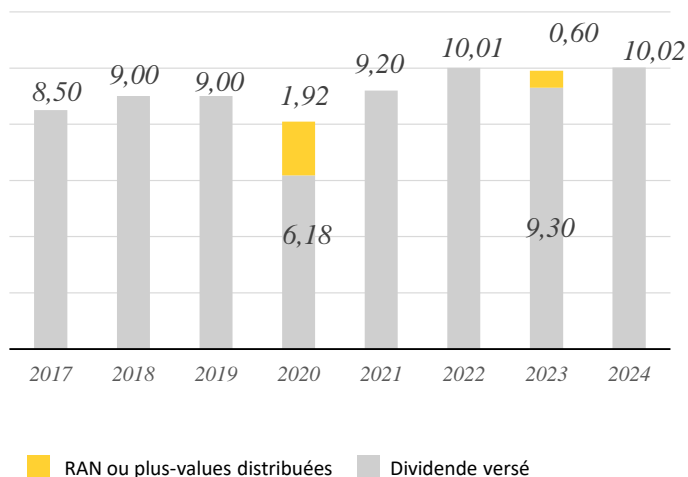


# Les performances

## Distribution dividende par part


En € par part en pleine jouissance	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
<b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre</b> Versé le 18/04/2024	2,59 €	2,43 €
<b>Acompte 2<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 18/07/2024	2,65 €	2,48 €
<b>Acompte 3<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 18/10/2024	2,79 €	2,58 €
<b>Acompte 4<sup>e</sup> trimestre</b> Versé le 20/01/2025	2,69 €	2,54 €
<b>Total</b>	<b>10,72 €</b>	<b>10,02 €</b>
<b>Taux de distribution YTD 2024</b>	<b>5,22 %</b>	<b>4,89 %</b>


### Dividendes nets versés par part (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Historique taux de distribution (depuis la création)

  
**5,22 %**  
Taux de distribution 2024\*

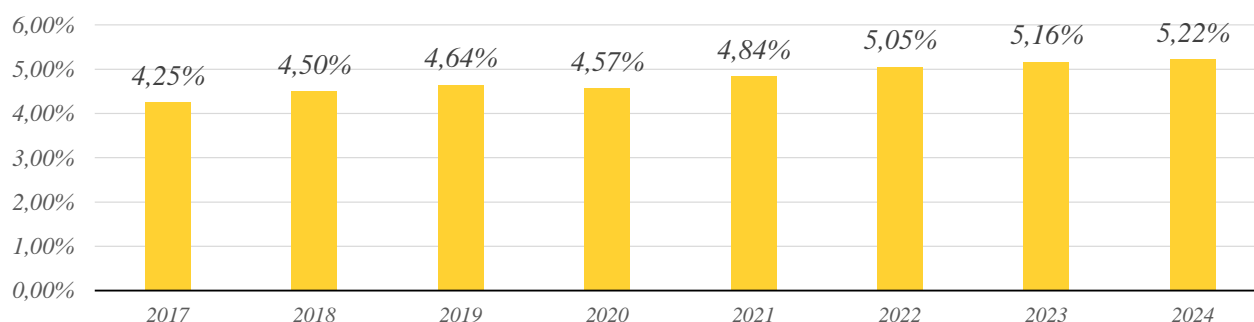
  
**4,89 %**  
Taux de distribution net 2024 (ex TDVM)

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.

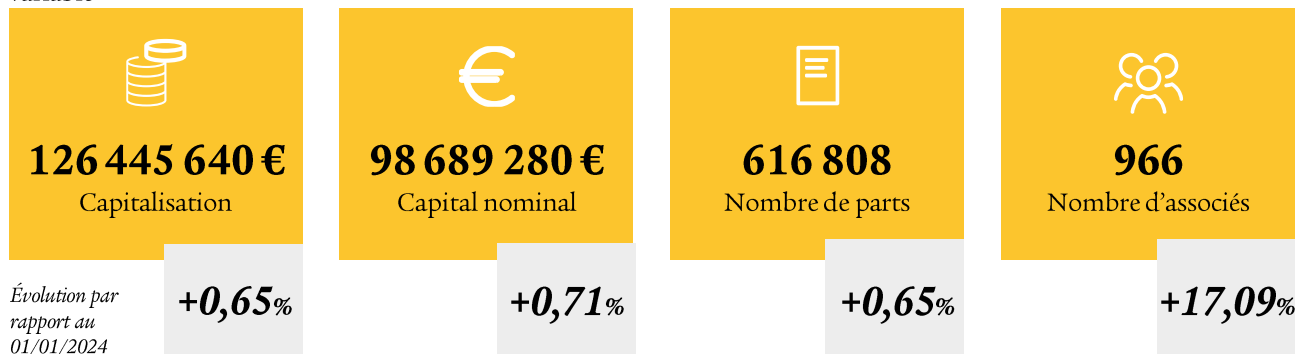


### Evolution du taux de distribution depuis la création de ESG Pierre Capitale



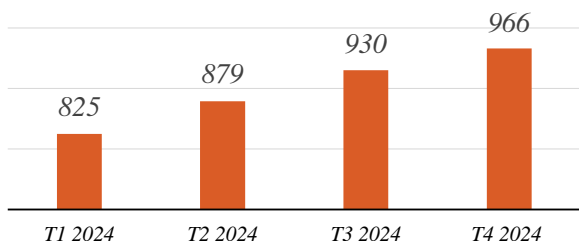
## Évolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

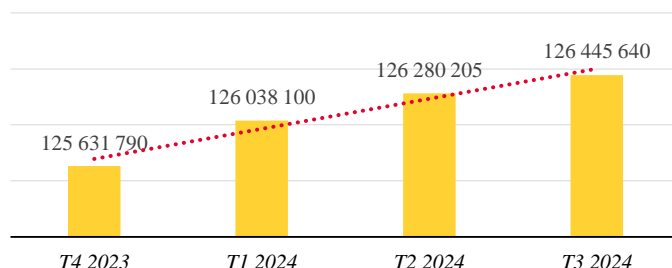


	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
<b>Nombre de parts souscrites sur la période</b>	6 717	2 162	2 581	1 108
<b>Nombre de parts compensant les retraits</b>	2 948	180	800	630
<b>Part en attente de retrait</b>	0	0	100	41
<b>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</b>	772 645 €	406 310 €	306 105 €	97 990 €

### Évolution du nombre d'associés



### Évolution de la capitalisation (en €)



## Information sur le prix de la part

**160 €**  
Valeur nominale
 **45 €**  
Prime d'émission

**205 €**  
Prix de souscription

**188,03 €**  
Valeur de reconstitution 2024 \*

**153,25 €**  
Valeur de réalisation 2024\*

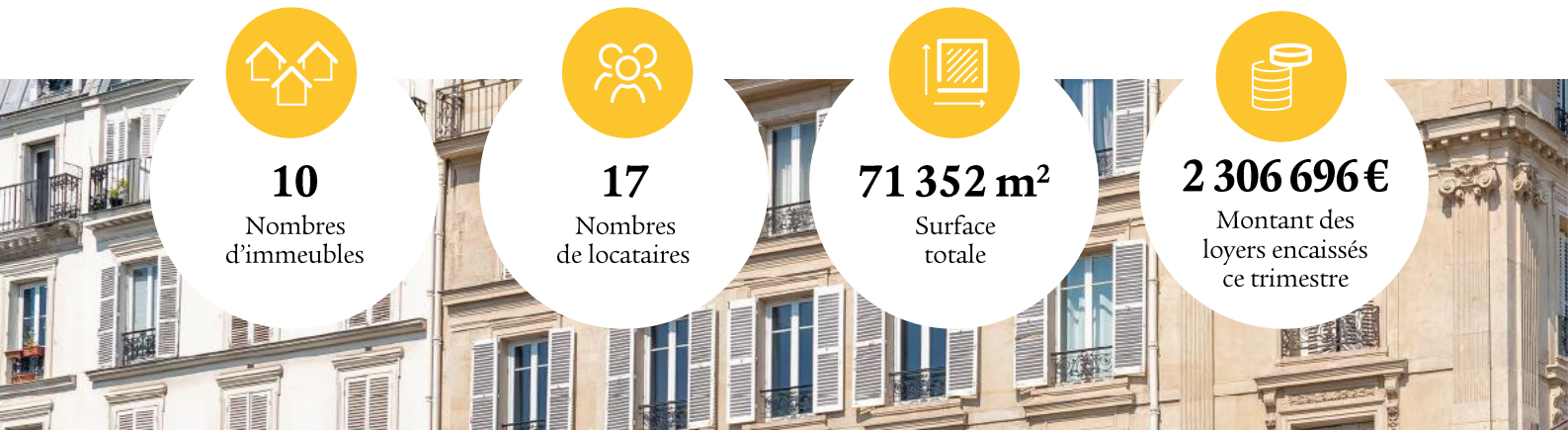
**184,50 €**  
Valeur de retrait

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%

\* TTC: Toutes Taxes Comprises

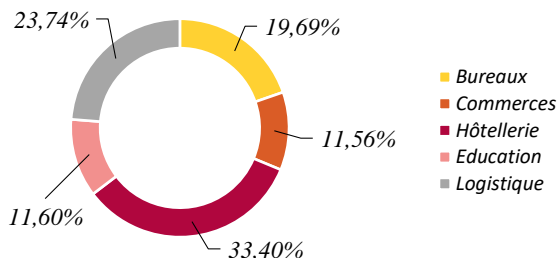
# Le patrimoine

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

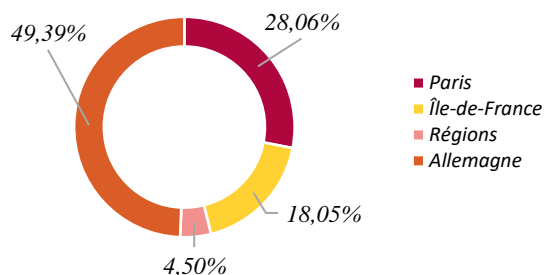


### Répartition des actifs

#### Répartition sectorielle

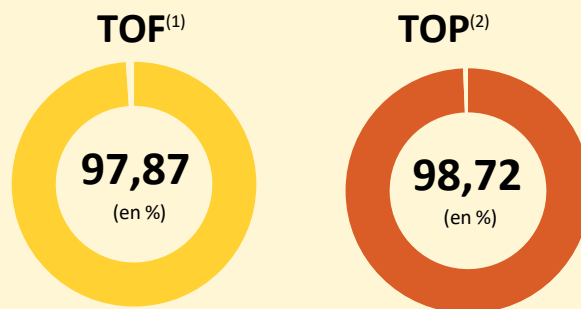


#### Répartition géographique



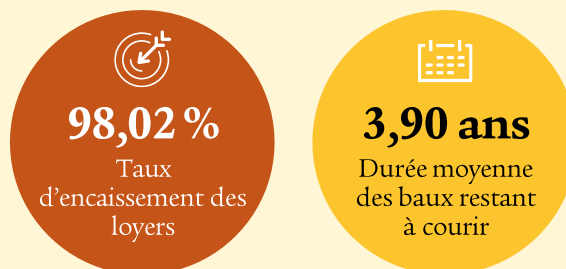
Par référence à la valeur d'expertise au 31.12.2024 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

### Activité locative



- Taux de vacance : **2,11 %**
- Franchise de loyer : **0 €**

- Mouvement locatif du trimestre : Pas de modification
- Commentaire : Impayé de HF Music de 67 294 €, Impayé de SONOSCANNER de 27 007,44 € et Impayé de SPIDERS de 10 922,62 €.



(1) TOF : Taux d'Occupation Financier  
(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



## Ajustement du prix de la part à compter du 20/01/2025

Depuis plus de deux ans, nous assistons à un réajustement des valorisations des actifs immobiliers, en lien avec la hausse des taux, avec un impact plus ou moins important selon les typologies d'actifs. Le bureau a été le segment le plus touché, notamment du fait de la généralisation du télétravail qui a bouleversé les habitudes. D'autres typologies, telle que l'hôtellerie, ont été très peu affectées, portées par des tendances solides. Avec un marché immobilier encore complexe en 2024, mais en voie de stabilisation, nous pensons, chez Swiss Life Asset Managers France, que nous devrions désormais atteindre un point bas du cycle.

Depuis sa création, votre SCPI ESG Pierre Capitale a réalisé sa meilleure année en 2024 avec un rendement qui atteint 5,22 %\*.

Comme la plupart des SCPI du marché, le patrimoine de ESG Pierre Capitale a connu des baisses de valorisation depuis 2022. Toutefois, la qualité des emplacements des immeubles en portefeuille et la diversification sectorielle, initiée dès le départ, ont été de réels atouts tout au long de la phase d'ajustement du marché immobilier. Grâce à cela, nous avons jusqu'alors pu maintenir le prix de la part de ESG Pierre Capitale.

Les dernières expertises au 31 décembre 2024 montrent que les valorisations sont en phase de stabilisation avec encore une légère baisse de l'ordre de 2 % sur l'ensemble du portefeuille. Il nous semble aujourd'hui pertinent, pour la première fois depuis la création de la SCPI, de réajuster le prix de part à la baisse afin de maintenir un alignement de ESG Pierre Capitale avec la valeur actualisée de son patrimoine (basée sur les expertises immobilières).

Ainsi, à compter du 20 janvier 2025, le prix de la part de votre SCPI est ramené à 188 €, soit une baisse de 8,3 %.

Pour les associés actuels de la SCPI, cette baisse du prix de part n'affecte en rien la capacité distributive de la SCPI. Nous rappelons que 50 % du portefeuille en revenus est localisé en Allemagne, ce qui permet de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse\*\*. Le taux d'occupation financier du patrimoine de ESG Pierre Capitale reste très élevé, à 97,87 %, grâce à l'action de nos équipes de gestion, au contact des immeubles et des locataires sur le terrain. Ce changement n'impacte donc pas les loyers perçus par les associés sur la SCPI ESG Pierre Capitale. Cependant, les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis et la qualité des locataires en place ne préjuge pas de la qualité des locataires futurs.

Selon nos équipes d'investissement, le marché offre déjà de belles opportunités d'acquisitions sur des niveaux de rendement plus élevés que par le passé (autour de 7-8 % selon les typologies d'actifs). La bonne adéquation du nouveau prix d'achat de la SCPI ESG Pierre Capitale avec la valeur d'expertise des immeubles au 31/12/2024 pourrait stimuler de nouveaux investisseurs sur un taux de rendement à l'investissement réhaussé. Ce qui, in fine, pourrait être bénéfique pour tous les associés dans un contexte de marché mieux orienté.



## Le patrimoine de ESG Pierre Capitale

au 31.12.2024

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 <sup>er</sup> 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](http://fr.swisslife-am.com)

## Endettement

Ratio d'endettement maximum**	40%
Dette bancaire	38,2 M€
Ratio d'endettement**	27,5%
Taux moyen des emprunts	2,74%
Taux fixe	2,74%
Taux variable	N/A
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1 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.

<b>Valeur IFI au 31/12/2023</b>	
Résident	171,03 €
Non-résident	87,25 €
<b>Classification</b>	SCPI à Capital Variable
<b>Date de création (RCS)</b>	04.01.2017
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans
<b>N° d'immatriculation</b>	824 744 189 RSC Paris
<b>N° Visa AMF</b>	SCPI n°17-02
<b>Capital maximal statutaire</b>	250 000 000 €
<b>Expert immobilier</b>	CBRE VALUATION
<b>Dépositaire</b>	Société Générale
<b>Commissaires aux comptes</b>	Price Waterhouse Coopers Audit



## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part soit une somme minimum de 205 € 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<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.

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<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).

## 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-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](mailto: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 :  
153 Rue Saint-Honoré, 75001 Paris,  
France

[fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

