



SwissLife
Asset Managers

Real Estate

SCPI ESG *Pierre Capitale*

Rapport
annuel
2023





Sommaire

1. ESG PIERRE CAPITALE EN BREF.....	5
<i>Édito</i>	5
<i>Le mot du Président</i>	5
<i>Commentaire du Gérant sur l'exercice 2023</i>	5
<i>Chiffres clés</i>	6
<i>La Société de Gestion</i>	7
<i>ESG Pierre Capitale</i>	7
2. RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
<i>Point marché</i>	9
<i>Évolution du patrimoine immobilier</i>	21
<i>Évolution du capital</i>	27
<i>Rapport de la Société de Gestion</i>	32
<i>Résolutions extraordinaires</i>	32
<i>Rapport financier</i>	35
<i>Comptes annuels de l'exercice 2023</i>	35
<i>Annexe aux comptes annuels</i>	39
<i>Rapport de la Société de Gestion</i>	48
<i>Rapports périodiques basés sur les principes SFDR</i>	58
3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	73
<i>Rapport Général</i>	73
<i>Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier</i>	78
4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	83
<i>Rapport du Commissaire aux Comptes</i>	83
<i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes</i>	86
5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS	89
<i>Ordre du jour</i>	89
<i>Texte des résolutions</i>	90
<i>Glossaire</i>	96



1.

ESG Pierre Capitale en bref..

Édito



Le mot du Président

Frédéric BÔL
Président du Directoire
Swiss Life Asset Managers France

Dans un contexte économique atypique, la SCPI ESG Pierre Capitale a su conjuguer combativité et résilience. Nous avons fait le choix de poursuivre notre stratégie de gestion en conservant une allocation européenne et diversifié sur le plan sectoriel afin de réduire les risques et accroître les opportunités. De manière très concrète, nous avons accentué notre exposition à Allemagne grâce à un investissement réalisé sur le secteur de la logistique. Avec ce positionnement affirmé, nous misons sur un secteur en fort développement.

À fin décembre 2023, le portefeuille est ainsi pratiquement à l'équilibre avec 51% des actifs situés en France et 49% en Allemagne. Ces deux économies offrent des cycles de marché distincts nous permettant de diminuer notre risque tout en maximisant les bénéfices investisseurs. En complément, cette approche nous permet de maintenir des rendements stables et cohérents avec l'objectif de distribution de la SCPI.



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2023

Julien GUILLEMET
Gérant de la SCPI ESG Pierre Capitale
Swiss Life Asset Managers France

Les marchés immobiliers ont été particulièrement chahutés en 2023 et pour cause la hausse des taux d'intérêt ayant entraîné une baisse mécanique des valorisations et un ralentissement du volume des transactions. Dans ce contexte, la SCPI ESG Pierre Capitale a néanmoins su tirer son épingle du jeu et affiche un taux de distribution 2023 de + 5,16%.

La plus haute performance enregistrée depuis la création en janvier 2017, c'est également la 2^e année consécutive où le taux de distribution est supérieur à 5%. Cette stabilité de la performance témoigne avant tout de la résilience et de la qualité du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI ESG Pierre Capitale.

Au regard des baisses de valorisations immobilières enregistrées sur le marché en 2023, se traduisant par une baisse du prix de la part pour une grande majorité des SCPI de la place, la SCPI ESG Pierre Capitale a su contenir la baisse des valeurs d'expertise du patrimoine à hauteur de -8,3% sur l'année 2023 grâce au travail mené tout au long de l'année par les équipes d'asset management ainsi que par les équipes en charge du sourcing et de la sélection des actifs.

Dans ces circonstances, la SCPI ESG Pierre Capitale n'a pas eu à corriger son prix de part et maintient donc son prix de souscription à 205 €.

L'année 2024 pourrait offrir de belles perspectives avec un marché immobilier qui montre d'ores et déjà des premiers signes de stabilisation des prix et un retour des investisseurs sur le marché des transactions immobilières.

Les actifs immobiliers prisés par les investisseurs seront ceux qui se seront adaptés aux nouvelles attentes des utilisateurs. Par exemple, le bureau de « demain » aura intégré dans sa conception l'expérience collaborateur en étant plus attractif, plus accueillant pour tous, et plus durable avec un profil énergétique sobre. Une implantation centrale, à proximité des zones dynamiques sera également plébiscitée. Le bureau « gagnant » sera celui qui répondra à l'ensemble de ses critères.

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

Chiffres clés au 31.12.2023



Date de création
2017



Taux de distribution* 2023
5,16 %



Capitalisation
124 859 145 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières



Nombre d'associés
784



Nombre de parts
609 069



Prix de souscription
205 €



Valeur de retrait
184,50 €

Données du Patrimoine



Nombre de locataires
17



Surface totale
75 352 m²



Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2023
94,33 %



Ratio d'endettement**
27,02 %

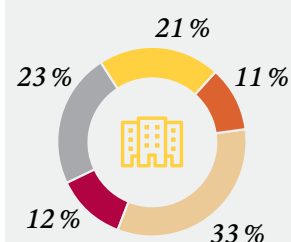
Répartition géographique



Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)



Patrimoine 10 immeubles



- Hôtellerie Bien-Être
- Logistique
- Bureaux
- Éducation
- Commerces

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Taux de distribution. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands.

** Le ratio d'endettement de la SCPI ESG 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 vénale de ses actifs à la date d'arrêt du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel.

La Société de Gestion

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Swiss Life Asset Managers France

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 671 167 €

Siège social : 2 bis, boulevard
Euroméditerranée - Quai d'Arcenc -
CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2

Directoire

Président :
Frédéric BÔL

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président :
Stephan MÄCHLER

Vice-président :
Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé, représentant permanent : Hermann INGLIN
- Swiss Life France, représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine, représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Sylvie ALBERT-BRATTEL
- Mark FEHLMANN

ESG Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Conseil de Surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - Président

Représenté par M. Christophe de VAUBLANC exerçant les fonctions de Directeur Swiss Life Assurance Gestion Privée dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

Swiss Life Banque Privée

Représenté par M. Jean-Michel CLAUDE, membre du directoire exerçant les fonctions de Directeur Général.

Swiss Life France

Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur de la Gestion des mandats Titres de la société Swiss Life Asset Managers France dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

SCI O'SOLEIL

Représentée par M. Aurélien ROL, Gérant.

M. Christian BOUTHIE M. Jean-Luc BRONSART M. Hervé HIARD

IPBP

Institution de Prévoyance Banque Populaire, représenté par M. Vincent MARZIN.

Commissaire aux comptes

Titulaire :

PriceWaterhouseCoopers Audit

Le mandat du commissaire aux comptes arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2029.

Expert immobilier

CBRE VALUATION

Le mandat de l'expert en évaluation arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2026.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023.



2.



Rapports de la Société de Gestion

Point marché

Environnement Macroéconomique et Immobilier 2023

Environnement Financier 2023

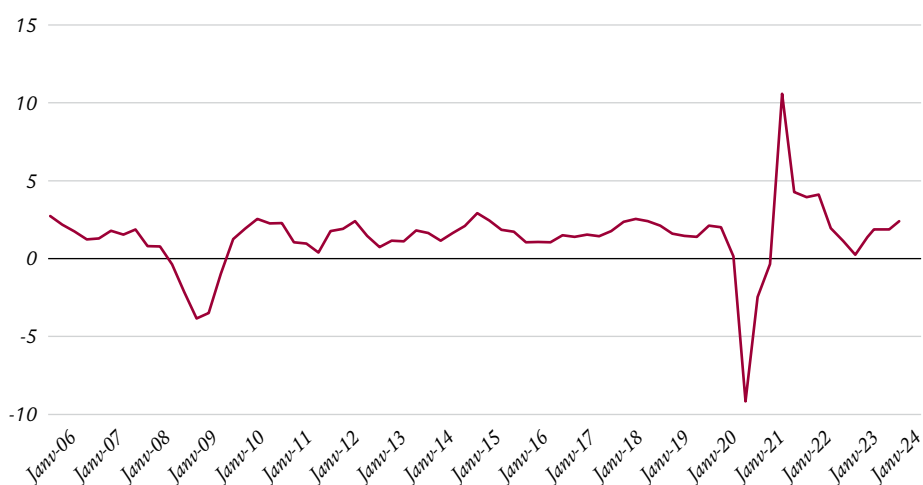
Selon le FMI, en 2023 la croissance économique mondiale est en net ralentissement à 3%, provoquée par le resserrement monétaire et les tensions géopolitiques. Sur le plan financier, l'année a été coupée en deux : jusqu'à fin octobre l'ajustement monétaire s'est opéré à marche cadencée. Puis, le pivotement de la Fed vers l'arrêt de la hausse des taux directeurs et le début des anticipations d'assouplissements monétaires a entraîné un rallye généralisé.

Aux États-Unis, la croissance du PIB ressortirait à 2,4% plus vigoureux qu'anticipé. En 2024, la croissance s'assagirait autour de 1%, selon SLAM, avec un scénario de *soft landing*, atterrissage en douceur, également envisagé par les marchés.

Le taux de chômage est au plus bas historique depuis 50 ans. Le marché du travail reste tendu car le taux d'activité n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise sanitaire. Il reste inférieur de quelques points à sa tendance moyenne sur 10 ans : ce déséquilibre explique la tension sur les salaires dans certains secteurs. Un taux inférieur à 4%, est synonyme de « surchauffe ».

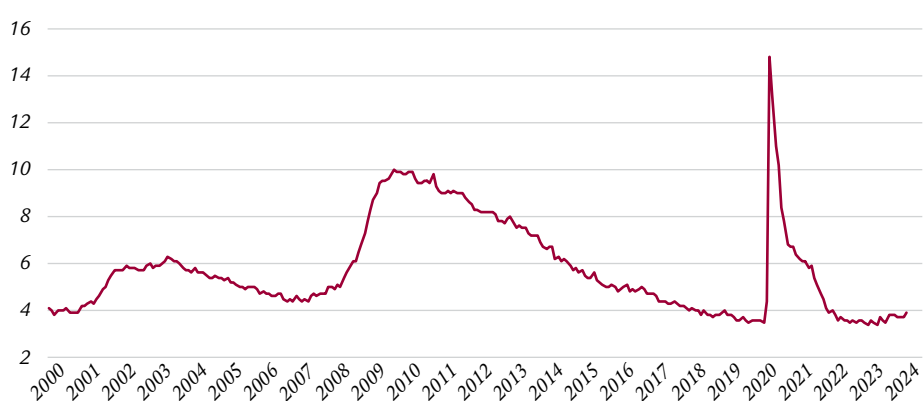
Croissance États-Unis (%)

Source : Bloomberg



Taux de chômage aux États-Unis (%)

Source : Bloomberg



L'inflation américaine a ralenti nettement en décembre à 3,2% comparativement à son niveau tendanciel observé en 2023 : l'indice plus large du *Personal Consumption Expenditure*, scruté par la FED, est tombé à 2,6% en décembre dernier, contre 3,1% en novembre. Les contraintes sur l'offre se sont graduellement atténuées notamment via la composante de l'énergie, à présent force de désinflation.

L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2% en lien avec la croissance des salaires. Selon notre scénario, en 2024 l'inflation ralentirait à 2,8%.

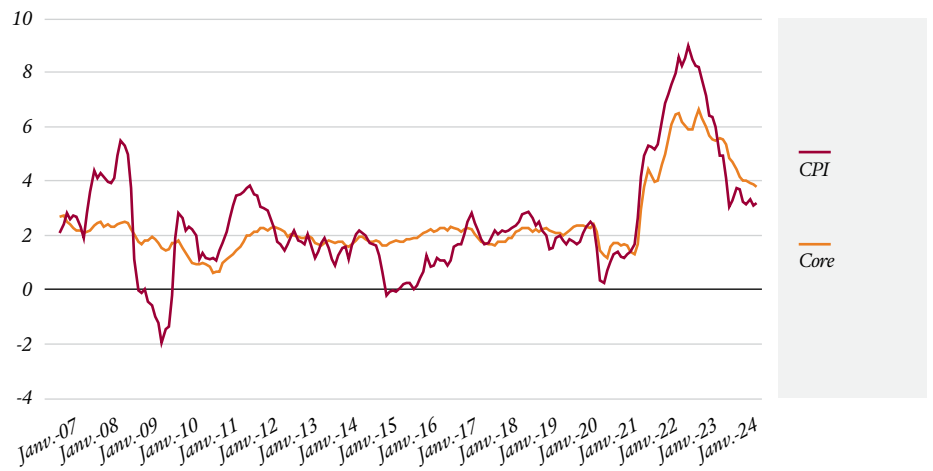
La Fed a orchestré 525 points de base de hausse des Fed Funds de mars 2022 à juillet 2023 portant le taux effectif à 5,3%. Les taux d'intérêt réels sur les emprunts d'État à 10 ans sont en territoire positif.

Conséquence d'une telle hausse, les croissances annuelles des masses monétaires M2 et M3 sont passés en territoire négatif. L'objectif des Banques centrales de 2% d'inflation semble apparemment plus proche aux États-Unis qu'en zone euro, dès lors que l'économie américaine est moins impactée par les prix de l'énergie.

L'attitude de la Fed dans la gestion des taux directeurs sera déterminante, intensifier son pivotement ou revenir dessus considérant que les marchés d'actions sont à leur plus haut historique.

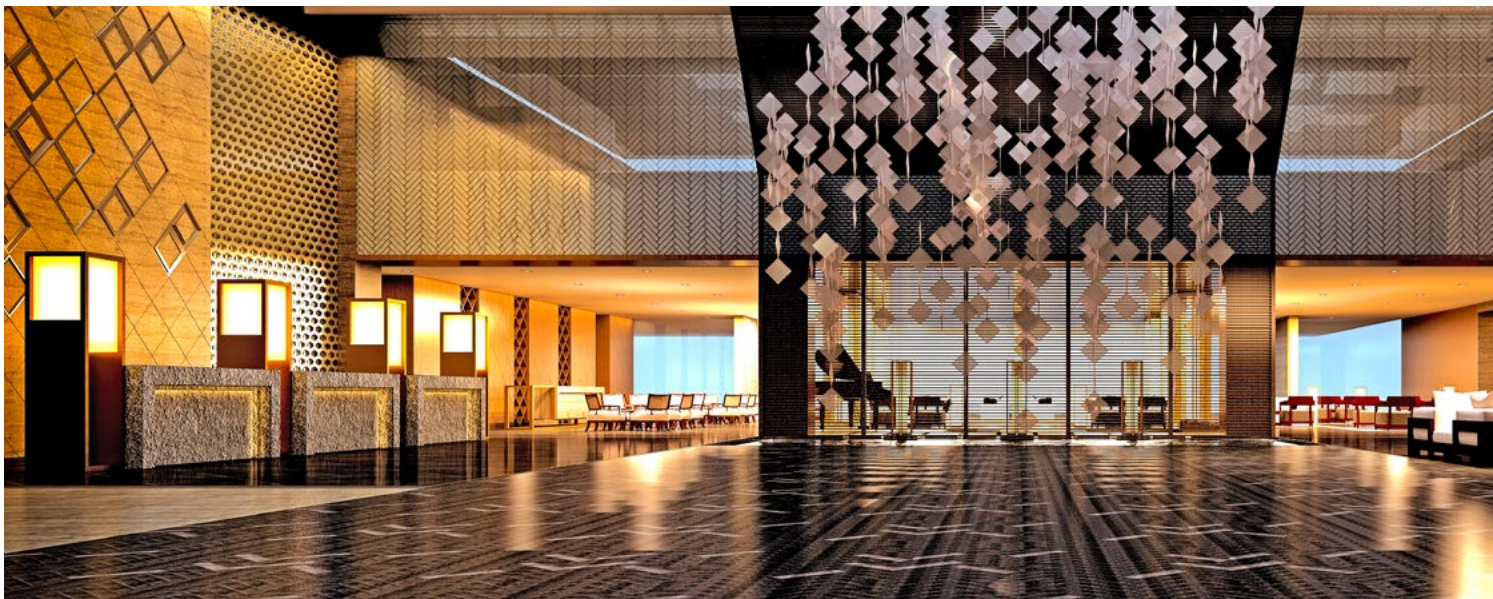
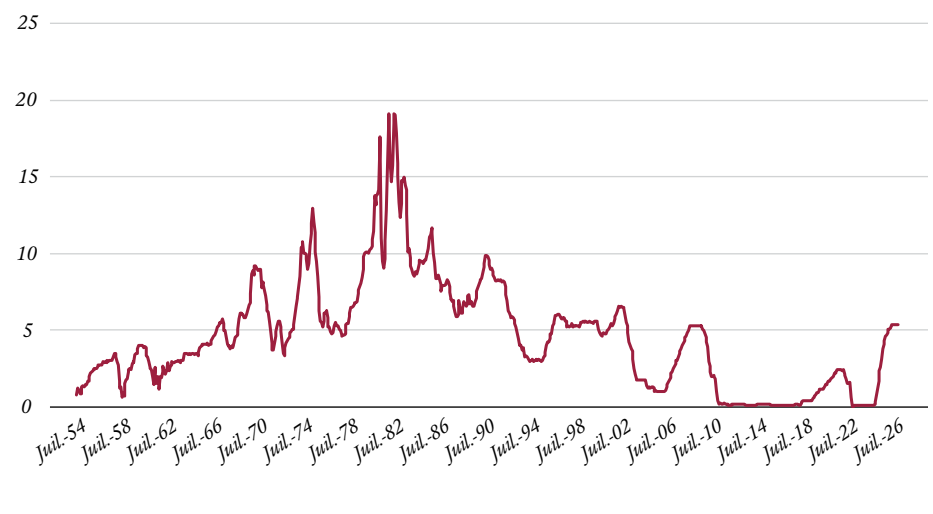
Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg



Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg

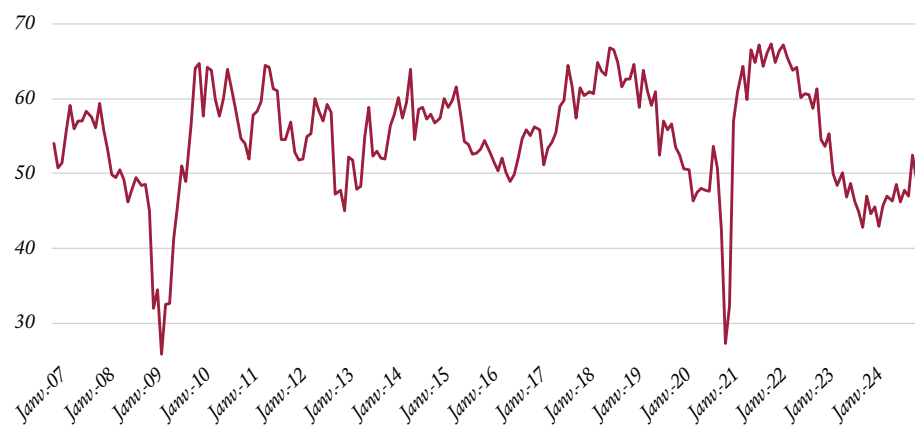


L'indice ISM Manufacturier s'est rapidement dégradé mais à la fin 2023 il semble s'être redressé. Son niveau reste bien en deca de sa moyenne de long terme, corroborant les anticipations d'un atterrissage de la croissance économique américaine dans les 3 à 6 prochains mois, potentiellement une récession technique.

En Zone Euro, la croissance en 2023 aurait été timide à 0,5%, la zone restant toujours pénalisée depuis le choc d'offre déclenché par la guerre en Ukraine avec une hausse des prix de l'énergie qui a grevé la compétitivité des entreprises. L'Allemagne et l'Italie sont les économies les plus pénalisées par la baisse de la demande extérieure, notamment sur les secteurs des biens d'équipement et l'ensemble de leur industrie manufacturière. L'Allemagne est en récession industrielle et son PIB se serait contracté de 0,2% tandis que la France aurait mieux résisté, même si sa croissance de 0,8% reste modeste. Le niveau d'inflation passé a pesé sur la consommation des ménages tandis que

Indice ISM manufacturier États-Unis

Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.



le resserrement monétaire opéré par la Banque Centrale a pesé sur l'investissement des entreprises.

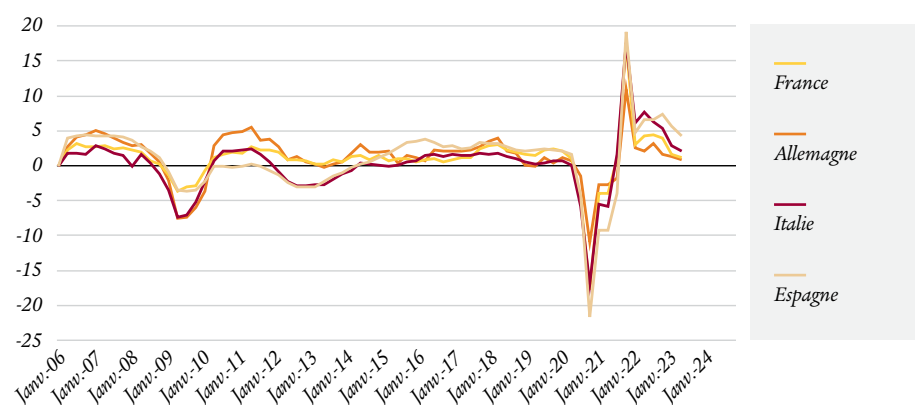
En 2024, aucun rebond de la croissance n'est attendu, celle-ci devrait une nouvelle fois être relativement anémiée autour de 0,3% selon SLAM versus 0,5% pour le consensus, légèrement plus optimiste. La France enregistrait une croissance de 0,7% contre 0,8% en 2023. L'Allemagne

resterait très pénalisé sans croissance véritable, pour SLAM tandis que le consensus espère une hausse de 0,4%. Le différentiel de croissance entre France et l'Allemagne repose sur un impact distinct de l'intensité de la crise énergétique mais aussi de la diversification de leur modèle économique, hors effet Jeux Olympiques. L'Italie enregistrerait une croissance de 0,4% contre +0,9% en Espagne.

Les politiques budgétaires en zone euro seraient plus restrictives avec un arrêt des boucliers tarifaires, n'associant de fait aucun soutien à l'économie. Aux États-Unis en revanche, la politique resterait plus expansionniste. C'est aussi ce différentiel qui explique des disparités dans les potentiels européens et américains.

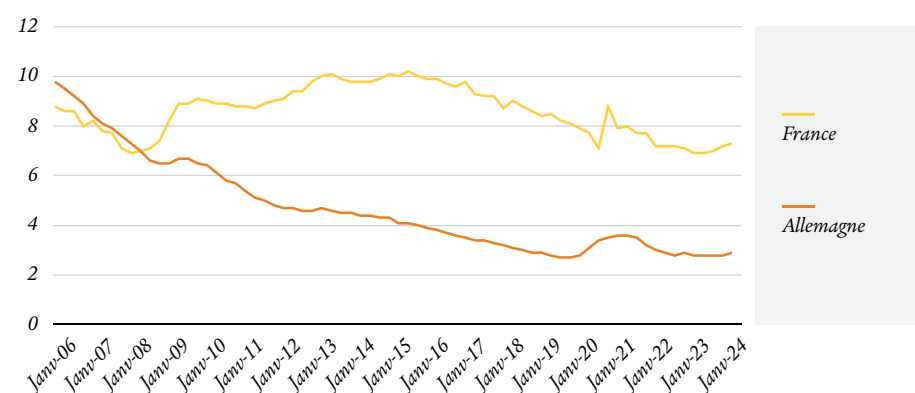
Croissance du PIB (% sur un an)

Source : Bloomberg



Taux de chômage (%)

Source : Bloomberg



Le profil des dettes publiques reste très différent : celui de l'Allemagne baisse à 64,8% du PIB et contraste avec les niveaux de la France (112% du PIB), de l'Espagne (110% du PIB) et de l'Italie (141% du PIB). Les dynamiques restent baissières en Espagne et Italie depuis 2020. La France même si elle a pour l'heure maintenue sa crédibilité sur les marchés financiers au regard de ses besoins de refinancement, n'a pas engagé une dynamique de baisse. La réforme des retraites s'est inscrite dans cette stratégie de long terme pour diminuer le poids de la dette publique mais le risque crédit n'a pas totalement disparu.

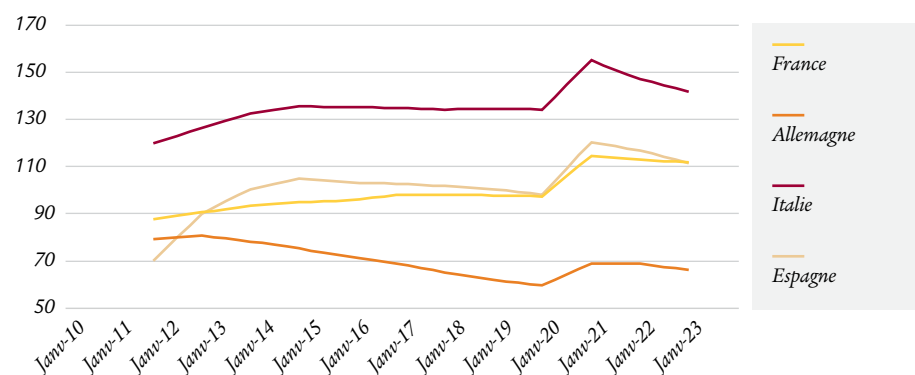
Les indicateurs de confiance des ménages étaient relativement synchrones entre les quatre grandes économies de la zone euro : aux mêmes maux, les mêmes effets. La persistance de l'inflation, même si en ralentissement, a pesé sur le pouvoir d'achat et la confiance des ménages, comme nous l'anticipions voici un an. La capacité d'épargne est en baisse et la hausse des taux d'intérêt est synonyme de désolvabilisation pour de nombreux ménages. Si un redressement des perspectives s'observe, le niveau de l'indice reste bas, témoignage que la situation des ménages reste fragile. Le ralentissement de l'inflation en 2024 permettrait de rétablir la confiance, mais une croissance poussive ne permettra pas un rebond de la consommation privée.

Tout comme aux États-Unis, les indicateurs de confiance dans l'industrie en zone euro se sont graduellement dégradés. Certes, les tensions liées aux prix de l'énergie se sont apaisées, mais les prix restent élevés par rapport à leur moyenne avant crise sanitaire. L'Allemagne est particulièrement vulnérable au ralentissement mondial vu sa structure du commerce extérieur et l'orientation de son industrie manufacturière.

Si la transition climatique doit permettre une accélération de mutations industrielles majeures sur l'ensemble du continent, l'environnement de taux d'intérêt réels élevés n'est pas propice à favoriser l'investissement des entreprises. La reconfiguration géostratégique mondiale nécessite une

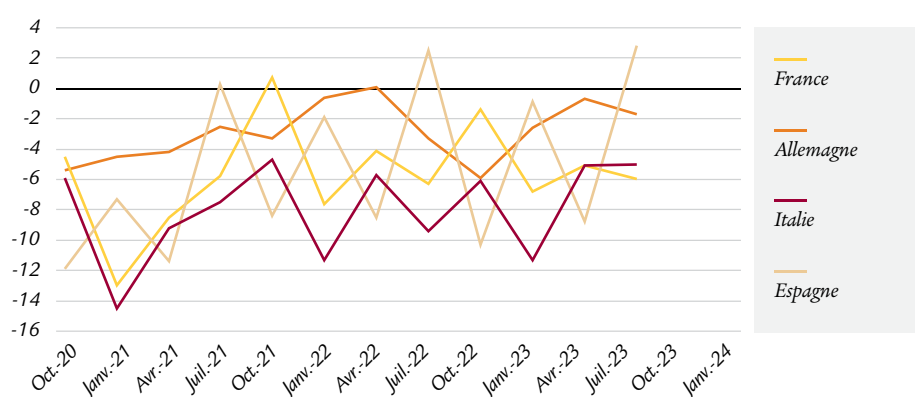
Dette publique en % du PIB

Source : Bloomberg



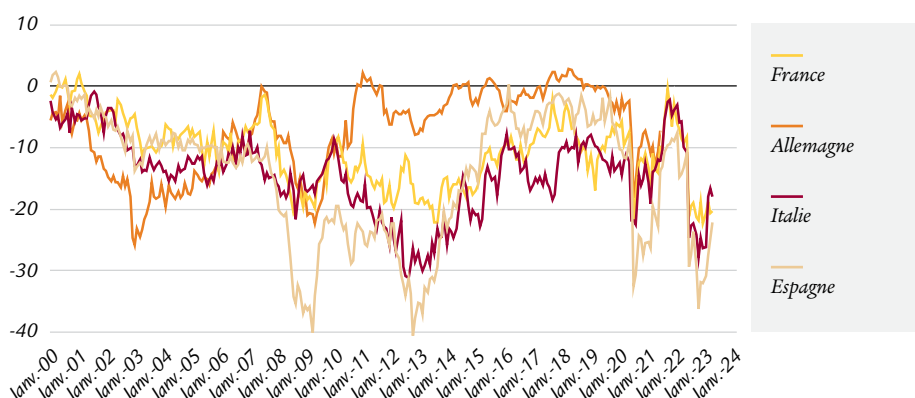
Déficit public en % du PIB

Source : Bloomberg



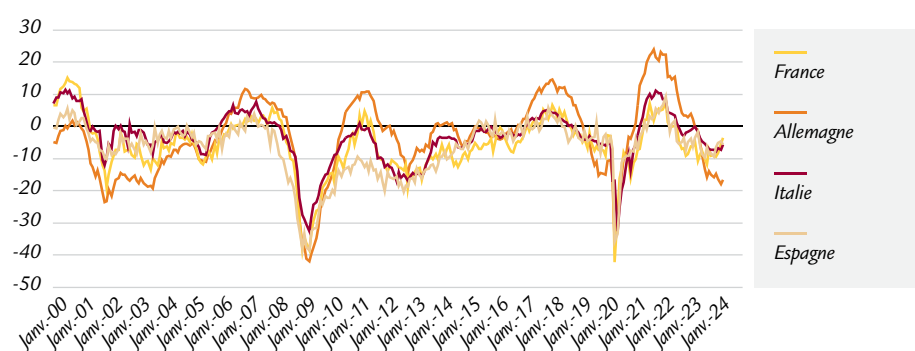
Confiance des consommateurs (% soldes des réponses)

Source : Bloomberg



Confiance dans l'industrie (% soldes des réponses)

Source : Bloomberg.
Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.



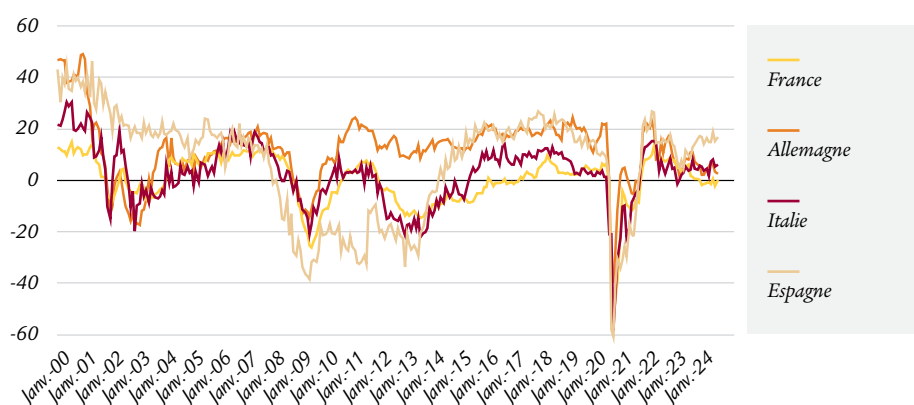
plus grande indépendance industrielle européenne, cela est désormais acté : les plans ciblés de la commission européenne sur les prochaines années devraient être, à terme, des facteurs de soutien sur l'ensemble des territoires.

Les services se sont essouffés en fin d'année comme en témoigne la dégradation des indicateurs de confiance : le tourisme fortement contributeur à la croissance en France, Espagne et Italie, pourrait désormais pâtir de ce moindre

optimisme des ménages. Néanmoins, la France aura son effet Jeux Olympiques pendant trois mois, même si à ce jour l'ensemble des professionnels, hors secteur de l'hôtellerie, expriment des craintes quant à son organisation.

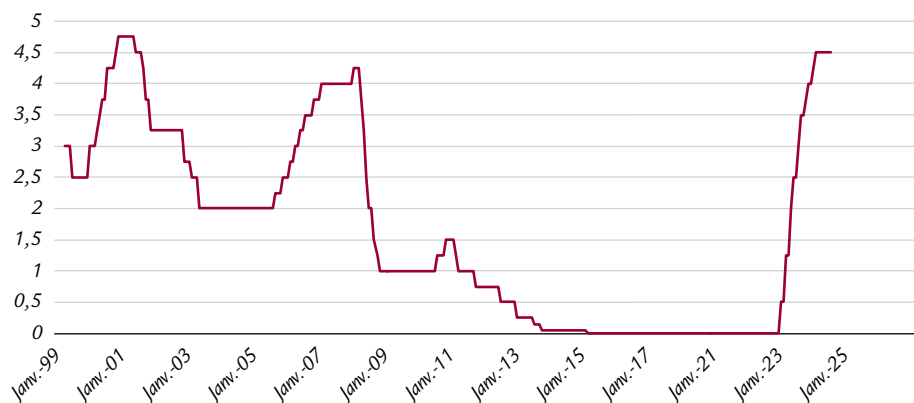
Source : Bloomberg. Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

Confiance dans les services (% soldes des réponses)



Taux de refinancement de la BCE en %

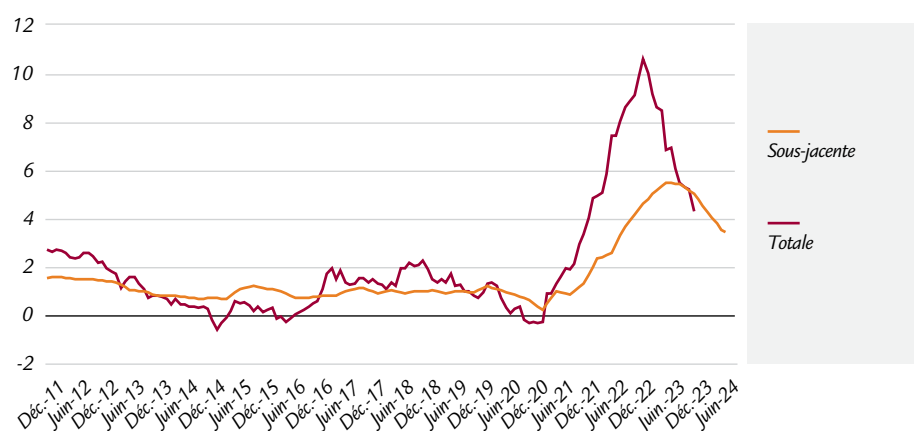
Source : Bloomberg



La BCE a haussé ses taux directeurs de juillet 2022 à septembre 2023 de 450 points de base, portant le taux de dépôt à 4.0%. Ce resserrement monétaire, brutal a connu une pause à l'automne. Le taux de facilité de refinancement passe à 4,50% et celui de la facilité de prêt marginal à 4,75%.

Inflation de la zone euro (%)

Source : Bloomberg



La croissance monétaire M3 de la zone euro est juillet 2023, avec un point bas à -1,2% en septembre dernier. Depuis la vigueur de la contraction s'est relâchée puisqu'au mois de novembre, la bisse sur un an est ressortie à -0,8%. Derrière cette tendance agréée de la zone euro, les contractions de la masse monétaire ont des profils de baisse très disparates, clé pour identifier les impacts sur la croissance et par effet de diffusion sur l'immobilier. C'est en Italie que le retournement de M3 a été le plus violent, résultat du niveau des taux élevés auxquelles font face les entreprises. La baisse en Allemagne s'explique par la panne de l'industrie manufacturière et les incertitudes sur les modifications à opérer, depuis la concurrence chinoise via les véhicules électriques.

En zone euro, l'inflation a ralenti : en 2023, elle est ressortie à 5,5, les prix de l'énergie pesant graduellement moins qu'en 2022. En décembre, l'inflation sur un an progresse à 2,9% en légère hausse par rapport au niveau de novembre. Au mois de décembre, l'inflation sous-jacente est à 4,1% en Allemagne, à 3,7% en France, 3,8% en Italie et 3,3% en Espagne, des niveaux élevés tirés par l'inflation salariale.

Les taux des emprunts d'État ont été très volatils sur l'ensemble de l'année, en lien avec le rythme et anticipations sur l'ajustement monétaire. Depuis l'automne, les taux se sont assagis mais restent élevés comparativement à la décennie passée. À la fin du mois de janvier, les taux Allemands sont à 2,27%, 2,79% en France, 3,2% en Espagne et 3,8% en Italie. Les mouvements sur les taux des emprunts d'État pourraient exacerber plus de volatilité que par le passé, c'est du moins ce que suggèrent les indicateurs associés sur les marchés financiers.

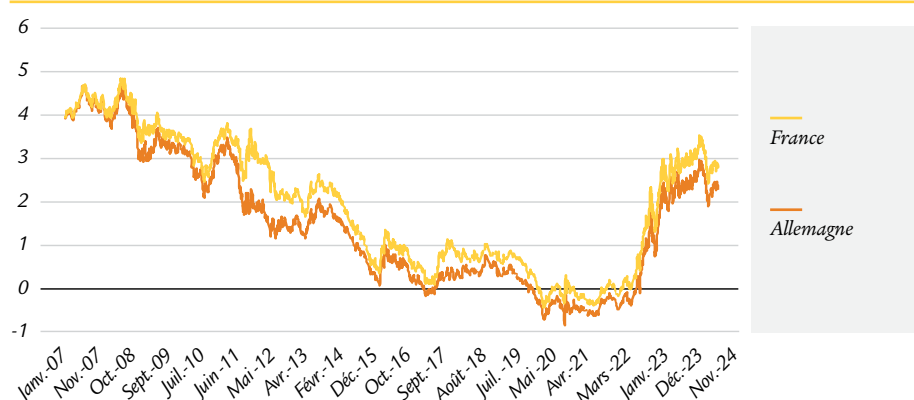
L'écart entre les emprunts d'État allemands et français est finalement resté entre 40 et 60 bp alors qu'il a eu tendance à s'écarter avec l'Italie, essentiellement pendant la période électorale de septembre 2022.

En France, le programme indicatif de financement pour 2024 est à hauteur de 285 Mds euros d'émissions nettes de dette à moyen et long terme nettes des rachats : 9,7% du PIB, un volume stable comparé à 2023. Ces émissions de dette contribueront à couvrir le besoin de financement de l'État (près de 295,8 Mds d'euros 2023), du fait d'un déficit budgétaire de quasi 144,4 Mds d'euros et de près de 156,4 Mds d'euros d'amortissements de dette à moyen et long terme venant à échéance en 2024. Pour rappel, la dette française est détenue à près de 53% par des non-résidents et sa maturité moyenne est de 8 ans.

En 2024, les élections américaines seront scrutées par le marché, dans un contexte d'instabilité dès lors que 51% de la population mondiale vote.

Taux des emprunts d'État 10 ans en %

Source : Bloomberg



Écart France-Allemagne Taux 10 ans (pb)

Source : Bloomberg



Environnement Immobilier 2023

• Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises s'est améliorée comparative-ment à 2022. Les foncières ont bénéficié du « rallye », suite au « pivot » de la Fed. Les foncières ont enregistré des performances à deux chiffres en 2023, les foncières européennes et françaises se positionnant devant leurs pairs américains. Les décotes par secteur se sont nettement résorbées : le secteur industriel est désormais en surcote. Les prix se sont redressés, jusqu'à dépasser le niveau de 2019, pour les segments industriels et de l'hôtellerie.

• Immobilier direct

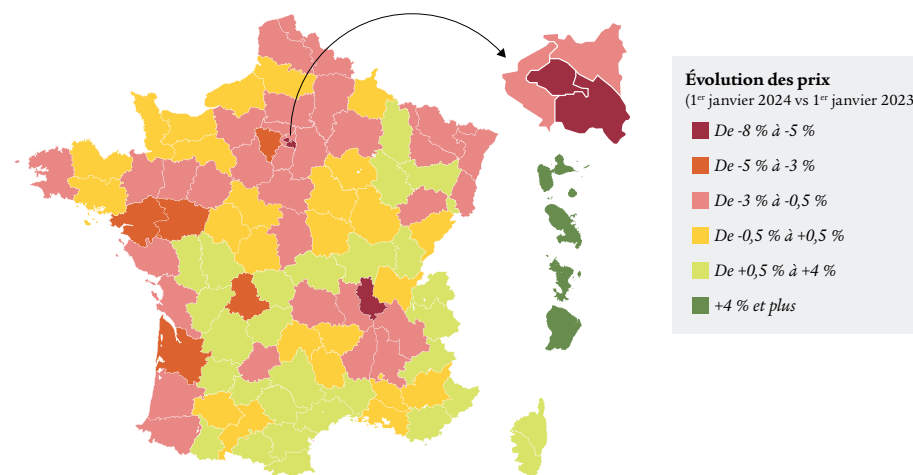
Le **marché résidentiel ancien** est en net repli en 2023 : en volume, 875 000 transactions auraient été réalisées, soit une baisse historique de 22%. Record historique depuis 50 ans en termes de baisse, et retour à 2018 en termes de niveau. Comme anticipé, le choc de taux d'intérêt a eu raison de la demande en érodant la solvabilité des ménages, estimé à 15% du pouvoir d'achat immobilier sur ces deux dernières années.

C'est donc le phénomène cumulatif de hausse de l'inflation, qui a pesé sur les budgets ces dernières années, la hausse des taux et l'accès au crédit, fortement resserré, qui explique les 240 000 ventes de moins qu'en 2022. Cette baisse de la demande entraîne une baisse des prix de 7% en moyenne, selon les différentes sources dont la Chambre des Notaires. Signal du retournement, à Paris, les prix sont désormais inférieurs au seuil des 10 000 €/m², soit 9 966 €/m².

Si le marché reste contrasté sur l'amplitude du virage baissier, en 2023, la baisse de prix est généralisée même si d'amplitude différenciée selon les sous-marchés. Sans surprise, les baisses les plus significatives sont venues corriger les fortes hausses de prix sur des zones/biens atypiques. En Île-de-France, la correction s'exprime différemment selon les sous-marchés : sur un an, la baisse est de 4% en moyenne, tandis qu'à Paris intra-muros, la correction des prix à la baisse est de 8% sur un an. En région parisienne hors Paris, la baisse est inférieure à 4%, de -3% sur

Évolution annuelle des prix par département

Source : Fnaim



deux ans, tandis que sur cinq ans, les prix restent en hausse de 11% contre moins de 2% pour Paris). Sur les 10 premières villes de Province, la baisse est inférieure à 3% sur un an ; le niveau des prix sur cinq ans reste supérieur de 20% (+19% pour les sous-marchés périphériques des marchés de province). Ces chiffres suggèrent donc une analyse sur moyen terme pour juger de la correction en tant que telle, notamment pour anticiper les opportunités potentielles à moyen terme. La combinaison d'une forte demande moins d'offres disponibles, depuis la contraction des mises en chantiers, une tension foncière, renforcée depuis la loi sur la non-artificialisation des sols, est favorable pour les investisseurs de long terme.

En termes géographiques, l'évolution des ventes suggère la bonne tenue de l'Ouest et du Sud de la France. Dans cette partie de la France, les tendances post-covid perdurent : attrait de la résidence en maisons, zones rurales et périurbaines. Néanmoins, les experts soulignent que les exigences en termes de réglementations (DPE et travaux à réaliser) peuvent peser sur la demande et mécaniquement accélérer la baisse des prix de certains biens et certaines localisations.

Sur le marché du crédit, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production est en nette baisse depuis juin 2022. En ce début d'année, le niveau de crédit converge vers 10 Mds d'euros par mois contre un

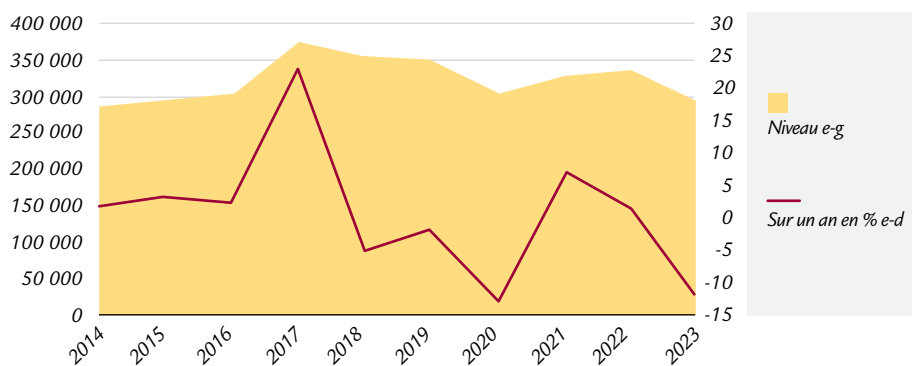
niveau de 20 Mds en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires sont en hausse en lien avec celle des OAT 10 ans : selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 4,2% contre 1,1% en février 2022. Cette hausse correspondrait à une perte de pouvoir d'achat (en matière d'acquisition) de 15%, ou de manière équivalente à 54 000 euros de capacités d'achat, estimée à 162 000 euros à fin 2023. En 2024, les taux d'intérêt resteront élevés malgré les anticipations de baisse : les professionnels estiment que si volume des ventes se contractait de 10%, soit un atterrissage à 800 000 transactions, la baisse des prix pourrait s'accélérer pour les localisations dont le niveau au mètre carré est le plus élevé.

Sur le marché du neuf, l'année 2023 marque une rupture pour le secteur : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble de la France Métropolitaine, sont en retrait de 12% par rapport à 2022, et de -10% par rapport à leur moyenne depuis 2014. Au total 295 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés, sous le seuil symbolique des 300 000 mises en chantier.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, la hausse des taux d'intérêt, associée aux hausses passées des prix des matériaux de construction, de l'énergie et des matières premières ont eu raison de l'activité.

Mise en chantier

Source : INSEE



C'est l'ensemble de la filière qui est aujourd'hui impactée par les contraintes de taux d'intérêt.

Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeur du mois de janvier 2024, les promoteurs sont plus optimistes sur les conditions de financement à venir, notamment sur le logement neuf (libre, prêts conventionnés, accession sociale, prêts à taux zéro et dans une moindre mesure pour les prêts locatifs aidés). Le stock des logements invendus diminue pour la première fois depuis le second semestre 2022. L'opinion sur les mises en chantier s'améliore tiré par les perspectives sur la demande d'achat, plus que celle liée à la location : au-delà de ces meilleures orientations de court terme, le niveau observé reste inférieur à sa moyenne observée depuis 2014. Le solde d'opinion associé à l'évolution du prix moyen des logements mis en vente se dégrade encore, en s'écartant de sa moyenne. L'opinion sur les prix des terrains s'est détendue tant dans le secteur que pour le secteur aidé, mais pas véritablement de fort rebond quant aux entreprises souhaitant lancer de nouveaux programmes. En effet, les apports des acquéreurs continue de se dégrader et touche un point bas. Sur les perspectives de prix, le solde d'opinion est négatif et retrouve son niveau de 2016.

La crise du logement, notamment sur le volet de l'accession, continuerait d'être favorable au secteur locatif notamment dans les zones tendues. Pour exemple, à Paris le loyer moyen est de 27,6 €/m² contre des niveaux provinciaux compris entre 9 €/m² et 16,9 €/m², soit la fourchette entre Saint-Étienne et Nice.

Sur les 15 premières agglomérations, la moyenne est autour de 13 €/m² contre 11 €/m² pour les 15 dernières, à ceci près que la dispersion, ou écart par rapport à la moyenne est plus élevée sur les zones tendues des 15 premières agglomérations françaises.

Sur le marché de l'investissement résidentiel : selon les estimations, en 2023 le volume d'investissement serait autour de 2 Mds d'euros, contre 5,4 Mds d'euros en 2022. Le secteur est caractérisé par un marché à deux vitesses : les ventes en blocs dans le neuf ont tiré l'activité avec le résidentiel géré (coliving et résidences étudiantes), tandis que le résidentiel classique est plus à la peine. L'analyse des transactions suggère que 60 % porte sur des VEFA, en lien avec la sur-représentation des produits résidentiel géré et intermédiaire. L'Île-de-France concentre toujours l'essentiel

des volumes, 70 % en 2023. Le taux de rendement du résidentiel classique est estimé à 3,35 % avec des décotes blocs ou découpe : le cycle fait la part belle aux stratégies de type *ValueAdd*, notamment pour repositionner des actifs en termes d'usage (vers du géré), ou sur une trajectoire énergétique plus vertueuse.

Sur le marché des bureaux, 2023 signe la récession du secteur, via un volume commercialisé à 1,9 million de m² en Île-de-France, inférieur aux 2 millions en moyenne depuis 2014. Ce volume de demande placée est en hausse de 17 % sur un an, et reste inférieur de 12 % par rapport à la moyenne décennale. Sans surprise, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement : c'est la célèbre polarisation de la demande. Certains sous segments de marché comme le croissant Ouest et les marchés périphériques de la première et seconde couronne continuent de souffrir d'une carence de la demande locative, l'effet du télétravail continuant à vider des tours notamment dans des sous-marchés moins établis et moins bien connectés en termes d'infrastructures de transports publics. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, se font sur Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de



l'espace: *in fine*, l'équation économique reste avantageuse pour les locataires puisqu'une réduction de la demande en mètre carré de 20 à 30% permet en moyenne de ne pas substantiellement renchérir le coût lié à la location. Ce phénomène est observé depuis l'année 2021, il est à inscrire dans la durée comme nous l'avions anticipé dès la fin 2020.

Conséquence de ces relocalisations et des incertitudes, ce sont les demandes pour les petits et moyennes surfaces qui ont fait le plein en 2023 avec plus de 1,3 million de m² commercialisés. Ainsi, la surface moyenne par transaction à Paris augmente de 14% tandis que pour la première fois depuis 10 ans, la taille moyenne des surfaces supérieures à 5 000 m² dépasse le niveau moyen commercialisé en périphérie. Sans surprises, le retournement du cycle industriel explique la contraction notable de la demande placée pour les surfaces supérieures à 5 000 m², en baisse de 22% par rapport à la moyenne de long terme. En regard d'une faible croissance économique pour 2024, la demande placée de bureaux en Île-de-France resterait potentiellement inférieure à 2 millions de m².

Le taux de vacance s'établit à 7,9% à la fin de 2023 (contre 6,8% fin 2020), tiré par la hausse de l'offre immédiate à 4,7 millions de mètres carrés. Cette hausse occulte de fortes disparités, l'essentielle de la hausse de l'offre immédiate étant imputable au marché de La Défense et des couronnes Nord et Est, en raison de livraisons de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental.

Les valeurs locatives en Île-de-France sont contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciées par sous segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer *prime* qui avait crevé la barre symbolique des 1 000 €/m²/an en 2022, progresse à 1070 €/m². Le loyer moyen *prime* continue de progresser pour atteindre près de 1 000 €/m²/an en hausse de 11% sur un an. À Paris, l'écart de loyer entre les surfaces



rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistrent une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux et une hausse des franchises. Fin 2023, les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : en moyenne de 26% du loyer facial selon le sous segment de marché et le type de surfaces (à plus de 27% pour les grandes surfaces). Le phénomène de divergences de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement, conséquence de la fracture structurelle qui caractérise le marché.

Le marché de l'investissement tertiaire enregistre 12 Mds d'euros de transactions en 2023, une baisse de 61% par rapport à sa moyenne sur cinq ans. Le dernier trimestre signe le volume le plus faible depuis ces 20 dernières années. Le bureau ne représente désormais que 53% des engagements. Il est évident que la violente hausse des OAT, celle des coûts de financement et l'anticipation de la décompression des taux de capitalisation ont pesé sur l'activité du marché. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Île-de-France qui sont les plus délaissés, notamment les actifs obsolètes et autres actifs considérés comme des friches.

D'une manière générale, comme c'est le cas lors d'un retournement de cycle, les anticipations des acheteurs et des vendeurs n'étant pas convergentes, le marché s'est grippé. Les difficultés des SCPI, notamment via la demande de rachats, ont mis en évidence les décotes nécessaires pour retrouver de la liquidité, même sur le prime. Les volumes transactés sont désormais plus petits (97% des transactions sont inférieures à 100 millions d'euros) et la valeur métrique moyenne oscille autour de 17 500 €/m² fin 2023 contre 20 300 €/m² fin 2022. En régions, le marché des bureaux s'est montré plus résilient : l'absence de sur-offre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques.

Les taux de capitalisation ont décompressé depuis le second semestre 2022 : à Paris, le taux est passé de 2,80% à 4,25% sur le prime selon certains brokers - à 4,00% pour d'autres brokers. Cette absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux a pu atteindre 200 à 250 points de base. En revanche, en régions, les taux de capitalisation prime n'ont pas autant décompressé que sur le marché francilien.

	Taux cap (%) déc-23	Évolution depuis juin-22
Paris Centre (CBD)	4,25%	1,50%
Paris Centre Est	4,25%	1,50%
Paris Rive Gauche	4,25%	1,25%
Paris La Défense	4,75%	1,50%
Paris Ouest	4,75%	1,50%
Paris Boucle Seine	4,25%	1,25%
Paris Sud Ouest	5,50%	2,00%
Paris Nord	6,00%	2,00%
Paris Sud Ouest	5,50%	2,00%
Paris Est	7,50%	2,00%
Paris Décentralisé	4,25%	1,00%
La Défense Périphérie	6,00%	1,75%
Lyon	5,50%	2,00%
Marseille	5,75%	1,50%
Bordeaux	5,75%	1,75%
Strasbourg	6,25%	1,00%
Lille	5,75%	1,65%
Toulouse	6,00%	1,00%
Nice	6,25%	1,25%
Nantes	5,75%	1,00%

Taux Cap. = Taux « Prime »

Source : Cushman&Wakefield



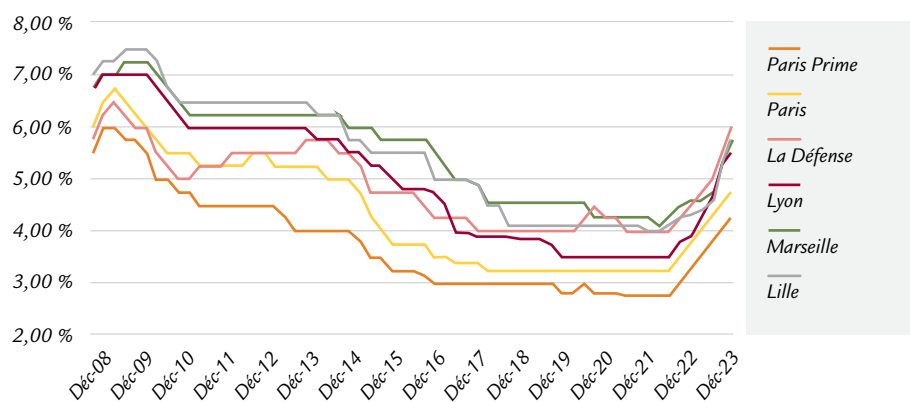
Le resserrement des politiques monétaires des Banques Centrales et du retrait de la liquidité ont été visibles et notables sur l'ensemble des marchés immobiliers. En Europe, les hausses successives des taux directeurs ont mécaniquement entraîné la hausse des taux obligataires, avec une volatilité significative. Les contre-performances sur d'autres classes d'actifs ont également pesé sur les portefeuilles immobiliers, en augmentant le ratio d'exposition immobilière.

Sur toutes les classes d'actifs immobiliers, les décompressions se sont poursuivies dans des amplitudes plus ou moins variables, tel que ce qui a été décrit sur le marché des bureaux. Premier secteur plus impacté par l'accélération de la décompression, celui de la logistique très dépendant du cycle économique. Paradoxalement, le segment des commerces a moins réagi, en raison des décompressions passées et des changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire, que le segment a été moins ébranlé.

Les loyers de commerce se stabilisent ou décrochent un peu plus, notamment dans les axes plus secondaires. Le loyer prime sur les Champs-Élysées est retombé à son niveau de 2013 et il n'enregistre pas de nouvelle baisse en 2023. De la même

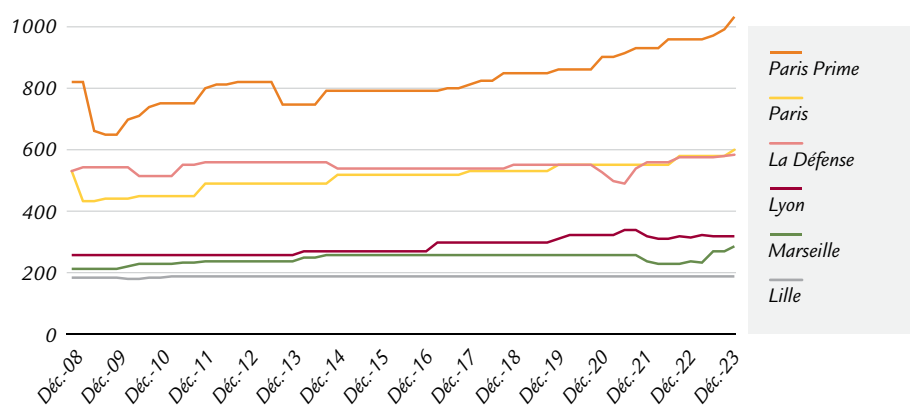
Taux de capitalisation (%)

Source : Cushman&Wakefield



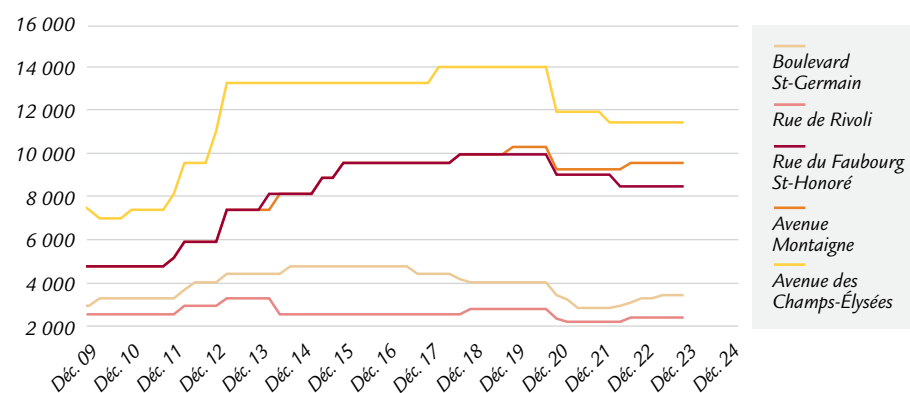
Loyers (%)

Source : Cushman&Wakefield



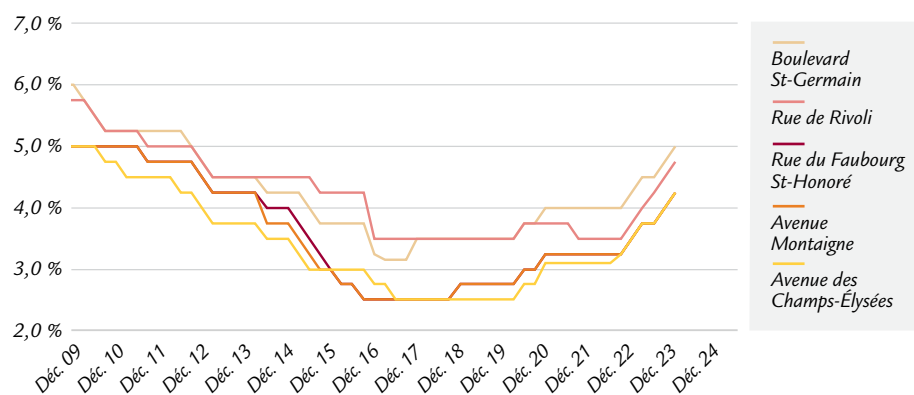
Loyers Prime - Paris (€/m²)

Source : Cushman&Wakefield



Rendements Prime - Paris (%)

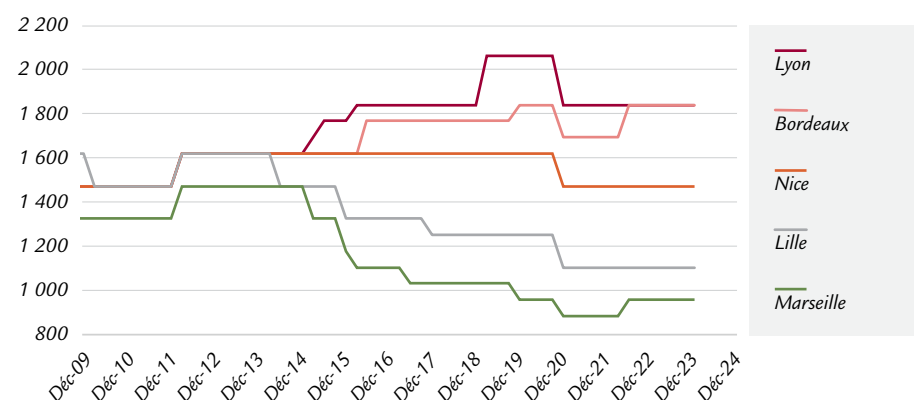
Source : Cushman&Wakefield



Les investisseurs se sont positionnés sur les commerces dans le sillage de la baisse des prix enregistré depuis la crise sanitaire : en 2023, les transactions représentent plus de 25 % du total des volumes investis sur le marché français. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à la baisse des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout en matière de repositionnement ou changements d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation (des *dark's kitchen*, de l'entrepotage à la logistique du dernier kilomètre en ville).

Loyers Prime - Régions (€/m²)

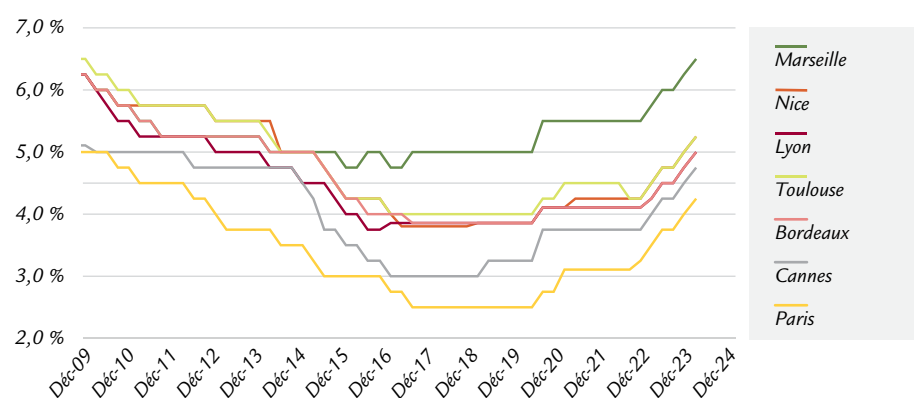
Source : Cushman&Wakefield



Dernière remarque sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement aux baisses de valorisations. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

Rendements Prime - France (%)

Source : Cushman&Wakefield



manière, les taux de capitalisation sur ces localisations prime ont continué leur hausse et retrouvent leur niveau de crise de la dette souveraine.

La plupart des villes régionales n'ont pas facialement enregistré de baisses significatives des loyers, même si les avantages commerciaux sont nécessaires pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés,

en fonction du chiffre d'affaires, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires lié à la baisse du pouvoir d'achat des ménages encore érodé par l'inflation en 2023. En revanche, les taux de capitalisation ont suivi le mouvement observé sur le *prime* parisien : décompression graduelle de 50 à 100 en moyenne et plus sur les localisations secondaires.

En 2024, la correction se poursuivrait en lien avec la poursuite de la hausse des taux et des primes de risque, même si 80 % de la correction semble déjà s'être matérialisée. Le marché français a semblé plus immunisé que certains de ses homologues en lien avec des anticipations plus sereines à court, moyen et long terme sur l'économie et sa diversification. Toutefois, il n'est pas exclu que des ventes forcées se matérialisent si les pratiques de rachats deviennent hémorragiques, *toutes choses égales par ailleurs*, ou si les banques mettent un veto à certains refinancements (pour les actifs échoués).

Focus sur le marché hôtelier

En 2023, le secteur hôtelier français a de nouveau enregistré des performances exceptionnelles, renforcées sa demande domestique et internationale. Les chiffres donnent un peu le vertige, aussi favorables, ils sont synonymes d'enivrement. Selon les données d'In Extenso, disponibles à la mi-février 2024, le taux d'occupation en 2023 a progressé de 3 % par rapport à 2022 et un prix moyen ressort en hausse de 7%.

Dans un contexte d'inflation qui reste élevée, même si en ralentissement, l'année 2023 s'est caractérisée par des performances soutenues sur de nombreux segments et localisations françaises. Selon In-Extenso, en 2023, le chiffre d'affaires hébergement (RevPar) en France est en hausse de 10 % sur un an supérieur à 19 % par rapport à son niveau de 2019. La France, première destination mondiale, a su tirer son épingle du jeu depuis la crise sanitaire, même si en 2023, l'effet coupe du monde de rugby a probablement inflaté les prix en certaines localisations.

Les performances, en termes de prix moyen, par gamme d'hôtel restent positives sur tous les segments les écarts de croissance selon le type d'offre s'étant résorbé comparativement à 2022 : le marché du haut de gamme et du luxe enregistre une hausse du prix moyen de 7 % après 27 % par rapport au niveau de 2019 contre 8 % pour le milieu de gamme (après 15 % en 2022 par rapport à 2019), et 7 % pour l'économique (après 10 % en par rapport à 2022) et 9 % sur le super-économique (11 % en 2022 par rapport à 2019). Les taux d'occupation sont aussi en hausse, d'amplitudes de 1 % à 5 %, les taux d'occupation en absolu étant très différents entre le luxe ou le super-économique. Fait notable, les chiffres d'affaires qui avaient déjà dépassé leur niveau de 2019 continuent de progresser mais à des rythmes encore soutenus malgré le ralentissement économique : +12% sur le haut de gamme et luxe après +13%, +11 % sur le milieu de gamme après +8%, +7% sur l'économique après +9 % et enfin le super-économique enregistre une hausse de 10% contre 1%

antérieurement. Ce rebond du segment super-économique s'explique par l'effet rugby mais aussi par le fait qu'en phase de ralentissement, les voyageurs révisent leur budget à la baisse plutôt que raccourcir leurs séjours. Nos analyses montrent d'ailleurs qu'en phase de ralentissement, voire de récession, le super-économique et l'économique sont des typologies résilientes notamment sur la demande domestique.

Sans surprise, le rebond des chiffres d'affaires continue d'être plus rapide à Paris (+17% après +18%), poussé par l'effet rugby et par des week-ends prolongés toujours favorables à Paris, ville des lumières et des amoureux. Les hausses ont été plus mesurées mais notables sur la Côte d'Azur (11 % après +18 %) et en Province (+8% après 7%) : ces croissances à deux chiffres sont toujours expliquées par le rebond des touristes étrangers, cross-border et internationaux. La parité euro dollar est restée favorable aux touristes américains, qui sont des adeptes de la France, pour le bonheur des hôteliers parisiens. Les segments du haut de gamme et le luxe, segments les plus pénalisés pendant l'épisode de crise sanitaire, bénéficient de cet engouement américain.

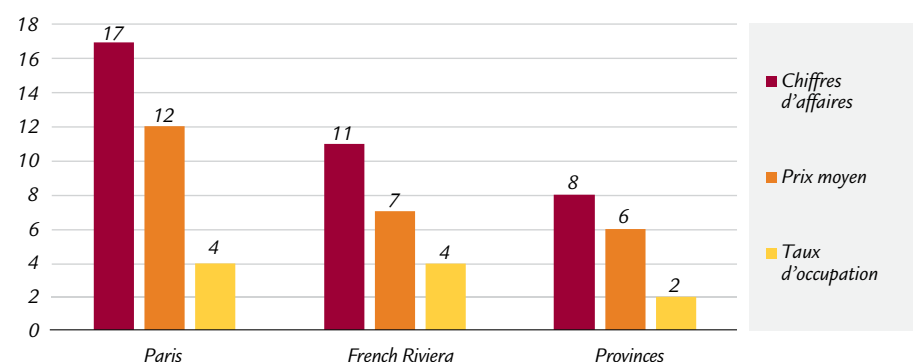
Au total, l'offre de l'hôtellerie française s'est très vite adaptée aux nouvelles exigences de demande, de *lifestyle de bleisure* mais aussi d'éco-responsabilité. Paradoxalement, le secteur hôtelier français est favorisé par les changements structurels, dont le travail hybride qui

favorise les séjours les plus fréquents et lisse les pics de fréquentation. Sur le marché des transactions, malgré un fort ralentissement des volumes, comme sur les autres marchés, l'appétit ne se tarit pas. Les investisseurs institutionnels ont multiplié les petites lignes plus que les portefeuilles dans un contexte de rareté de produits et de hausse du coût du financement. Signe qui ne trompe pas, les investisseurs internationaux, fonds souverains et fonds de pension sont unanimes pour se positionner sur le segment à long terme en vertu de ses solides fondamentaux à long terme : une demande plus intra-européenne, une offre diversifiée mais aussi plus contrainte en termes de « pipeline » comparativement à d'autres pays européens et la possibilité d'associer différents profils de risque par produit. Nouvelle donne, la stratégie murs et fonds et autres structurations possibles pour doper la performance d'un portefeuille plus global, sont recherchés sur un marché perçu comme transparent et profond.

En 2024, malgré le ralentissement économique et les vents contraires, une inflation en ralentissement mais dont le niveau pénalise le pouvoir d'achat des ménages et les charges des opérateurs, le secteur bénéficiera du soutien des Jeux Olympiques, comme en témoigne déjà l'envolée des prix moyens et des taux d'occupation.

Indicateurs clés 2023 comparé à 2022 (% évolution)

Source : In-Extenso



Évolution du patrimoine immobilier

Patrimoine Immobilier au 31.12.2023

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



La SCPI ESG Pierre Capitale a acquis à la fin de l'année 2023 un immeuble de logistique en Allemagne, situé à Aschaffenburg dans la banlieue de Francfort. Cette acquisition permet ainsi d'améliorer la diversification typologique et géographique de la SCPI, tout en améliorant le rendement courant du portefeuille avec un taux de rendement supérieur à 6,50% pour cet actif.

Cessions

Acheté à la création de la SCPI ESG Pierre Capitale en juillet 2017, l'immeuble de bureau, situé rue des Reculettes dans le 13^e arrondissement de Paris, a été cédé fin septembre 2023. L'opération permet de dégager une plus-value qui a été répartie entre les associés de la SCPI au 27.12.2023 à hauteur de 0,60 € par part.

Répartition du patrimoine (sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2023)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Bureaux	20,6%
Services	11,2%
Hôtellerie - Bien-être	33,0%
Éducation	11,9%
Logistique	23,3%

• Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1^{re} couronne, régions)

Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

France	51,1%
Allemagne	48,9%

Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)

Paris	29,2%
Île-de-France	17,6%
Régions	4,3%

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31.12.2023 s'élève à 133 710 000 €, soit une diminution à périmètre constant de -8,3% par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31.12.2022. Cette évolution s'inscrit dans un contexte macro-économique tendu et un durcissement des principales politiques monétaires mondiales. Celles-ci ont ainsi remonté fortement leurs taux d'intérêt directeurs dans une volonté de contenir l'inflation, et les taux de capitalisation des actifs immobiliers ont ainsi été également impactés afin d'en reconstituer la prime de risque.

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31.12.2023	% de la valorisation globale HD au 31.12.2023
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Achat Hôtel	18 600 000 €	13,9%
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunthal	15 700 000 €	11,7%
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Camping Orée de l'Océan	5 700 000 €	4,3%
Bureaux	Direct	39-41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	12 900 000 €	9,6%
Éducation	Direct	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	15 900 000 €	11,9%
Hôtellerie - Bien-être	Direct	5 rue Dareau, 75014 Paris	4 110 000 €	3,1%
Commerces	Direct	7 rue Dareau, 75014 Paris	6 120 000 €	4,6%
Commerces	Indirect	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois	8 880 000 €	6,6%
Bureaux	Direct	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	14 600 000 €	10,9%
Logistique	Direct	Schippnerstraße2-4, Aschaffenburg	31 200 000 €	23,3%
Total			133 710 000 €	100,0%

Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31.12.2023 :

SCPI ESG Pierre Capitale	En €	En € par part
Valeur de réalisation	97 154 233	159,51
Valeur de reconstitution	116 720 875	191,64

Situation locative

- Taux d'occupation au 31.12.2023**

Taux d'occupation

Taux d'occupation Financier	98,28%
Taux d'occupation Physique	99,36%

- Congés reçus en 2023**

Type	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent	Remarques
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	465,1 m ²	137 646 €	Libération le 30/06/2024 par Pomme de Pain

POMME DE PAIN quittera ses locaux sur l'immeuble 39-41 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine (R+3) le 30 juin 2024 à la suite du congé envoyé le 4 septembre 2023.

- Baux signés en 2023**

Aucun bail n'a été signé au cours de l'année 2023.

Montants des loyers quittancés en 2023 :

Type	Localisation	Loyer quittancé en 2023
Hôtellerie - Bien-être	Achat Hôtel, Perchtinger Str. 3, 81379 Munich, Germany	1 231 331,55 €
Hôtellerie - Bien-être	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal	1 260 032,43 €
Hôtellerie - Bien-être	Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod, 85220 Landevieille	265 075,00 €
Bureaux	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	720 775,35 €
Éducation	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	773 631,73 €
Services	5 rue Dareau, 75014 Paris	297 452,46 €
Commerces	7 rue Dareau, 75014 Paris	343 426,42 €
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	645 813,49 €
Commerces	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte Geneviève des bois	659 735,87 €
Autre	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	1 312 522,87 €
Logistique	Schippnerstraße 2-4, Aschaffenburg	390 425,00 €
Total		7 900 222,17 €

• **Créances douteuses :**

Aucune créance douteuse au cours de l'année 2023.

• **Principaux contentieux :**

- La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau - 75014 Paris) a assigné en référé son bailleur, la SCPI ESG PIERRE CAPITALE afin d'obtenir le remboursement de provisions pour charges versées entre 2016 et 2018.

Par ordonnance de référé rendue le 12 décembre 2019, le tribunal de grande instance de Paris a fait droit à l'ensemble des demandes du bailleur.

En l'occurrence, la société locataire a été condamnée à titre provisionnel à verser 131 954,07 € TTC au titre des provisions pour charges impayées et régularisations de charges de 2017 et 2018, mais également 4 000 € d'article 700 du code de procédure civile. Le jugement a fait l'objet d'une requête pour omission et l'ordonnance est en cours de rectification.

À la suite de la décision de faire appel du premier jugement par la société HF MUSIC, la Cour d'Appel de Paris a rendu son jugement le 12 novembre 2020, faisant droit à toutes les demandes de la société ESG PIERRE CAPITALE. La société HF MUSIC est donc condamnée à verser au bailleur la somme de 169 025,14 euros, en ce compris le loyer du deuxième trimestre 2020, ainsi que la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

- La Société HF MUSIC, respecte ses engagements de règlement fixés à la suite du jugement du 12 novembre 2020 : 173 025,14 € à régler : 6 000 € réglés au 01/01/2021, 6 000 € réglés au 01.03.2021.

D'avril 2021 à septembre 2022 règlement de 8 000 € par mois entre le 25 et le 31 de chaque mois. Versement du solde en octobre 2022 soit la somme de 17 025,14 €.

- La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau - 75014 Paris) a assigné son bailleur la SCPI ESG PIERRE CAPITALE, pour manquement lié l'obligation de délivrance.

Le 15 décembre 2021, HF MUSIC ATRIUM a reçu une mise en demeure du Syndicat de Copropriétaires aux termes de laquelle l'accès actuel des locaux par le passage villa Lourcine tel que prévu au bail se trouve en contradiction avec le règlement de copropriété.

En date du 9 juin 2023, Madame Marie-Hélène PENOT, juge au tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal a rendu une ordonnance de référé ordonnons une médiation entre la SCPI ESG PIERRE CAPITALE et la SAS HF MUSIC ATRIUM et a désigné en qualité de médiateur Monsieur Hirbod DEGHANI-AZAR.

Nous avons proposé à HF MUSIC ATRIUM une entrée via le 30 Villa Lourcine, qui ne sera donc pas remise en question par la copropriété.

Le 25 janvier 2024, la partie adverse a unilatéralement mis un terme à la médiation, ce qui annonce une reprise du contentieux.



Travaux

- **Travaux d'amélioration réalisés en 2023**

5-7 Dareau : lourdes réparations sur les tours aéroréfrigérantes en 2021.

Le plan prévisionnel d'entretien sert de support à la détermination d'une provision pour risques et charges :

- la Provision pour Gros Entretien (PGE).

Les dépenses couvertes par cette provision doivent répondre aux conditions suivantes :

- Toutes les dépenses non prévues au plan sont de facto exclues,
- Ces dépenses doivent être probables, individualisées (c'est-à-dire prévues immeuble par immeuble) et évaluées avec une approximation suffisante sur les 5 prochaines années,
- Toutes les dépenses, bien qu'inscrites dans le plan prévisionnel d'entretien mais constituant des dépenses de remplacement, ne peuvent pas être provisionnées car elles sont immobilisables selon le nouveau plan comptable.

- **État des PGE 2023 - 2025**

(Périmètre : 30 Avenue Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39-41 avenue Maurice Thorez)

PGE 2023 - 2025 (€ HT)	2023	2024	2025
Montant au 01/01	53 766	125 455	
<i>Dotations</i>	71 688	54 545	
<i>Reprises</i>	0	-180 000	
Montant au 31/12	125 455	150 000	0

Assurances

Nature de l'assurance des actifs et principales caractéristiques.

Courtier : cabinet DIOT.

Assureur : AXA France - Police flotte Swiss Life AM (France).

Nature : Multirisque propriétaire (couverture des murs et RC propriétaire d'immeuble).

Endettement & levier

ESG Pierre Capitale dispose :

- d'une ligne de crédit de 40 500 000 € auprès de SwissLife Assurance et Patrimoine. Au 31.12.2023, le montant utilisé de cette ligne de crédit est de 34 362 000 €. Cette ligne de crédit est en tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an à compter du 31.12.2023.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20%. Sur l'exercice 2023, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 1 000 316 €.

- d'une ligne de crédit de 4 500 000 € auprès de SwissLife Assurance Retraite. Au 31.12.2023, le montant utilisé de la ligne de crédit est de 3 818 000 €. Cette ligne de crédit est en tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an à compter du 31.12.2023.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20%. Sur l'exercice 2023, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 111 146 €.

Au 31.12.2023, le ratio d'endettement est de 27,02%.

Évolution du capital

Chiffres Clés

Chiffres clés	au 31.12.2023
Capitalisation	124 859 145 €
Nombre d'associés	784
Nombre de parts	609 069

Évolution du marché des parts

Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023
Nombre de parts souscrites sur la période	13 221	15 368	14 974	8 902
Nombre de parts compensant les retraits	695	165	10 124	8 293
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	2 567 830 €	3 116 615 €	994 250 €	124 845 €

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de retrait.

Année	Montant du capital nominal	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
31.12.2019	63 833 600,00	4 345 600,00	398 960,00	177	1 098 623,46	1 000
31.12.2020	76 113 760,00	12 280 160,00	475 711,00	287	2 069 075,49	200
31.12.2021	76 560 320,00	446 560,00	478 502,00	349	847 967,34	203
31.12.2022	92 158 078,36	15 597 758,36	575 658,00	449	3 241 186,07	205
31.12.2023	97 451 040,00	7 177 443,48	609 069	784	1 073 405,00	205

1. Diminué des retraits

2. Prix payé par le souscripteur

Évolution du prix de la part

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<i>Prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier (en euros)</i>	1 000	200	203	203	205
<i>Dividende versé au titre de l'année</i>	45,00	8,10	9,83	10,01	9,90
<i>Rentabilité de la part (en %)⁽¹⁾</i>	4,50%	4,05%	4,84%	4,93%	4,83%
<i>Report à nouveau cumulé par part (en euros)</i>	1,82	2,75	0,85	0,71	0,67

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Le prix de souscription au 31.12.2023 est de 205 € par part dont 160 € de capital nominal et 45 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184,50 € par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 191,64 € par part.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

<i>Année</i>	<i>Nombre de parts cédées ou retirées</i>	<i>% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier</i>	<i>Demande de cessions ou de retraits en suspens</i>	<i>Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait</i>	<i>Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)</i>
<i>N-4</i>	21,00	0,01%	-	1 mois	1 098 623,46
<i>N-3</i>	9 408,00	1,98%	-	1 mois	2 069 075,49
<i>N-2</i>	11 909,00	2,49%	-	1 mois	847 967,34
<i>N-1</i>	21 654,00	3,76%	-	1 mois	3 241 186,07
<i>N</i>	19 277,00	3,16%	-	1 mois	1 073 405,00



Évolution par part des résultats financiers

Année	31.12. 2019	% du total des revenus	31.12. 2020	% du total des revenus	31.12. 2021	% du total des revenus	31.12. 2022	% du total des revenus	31.12. 2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾	16,42		17,61		16,20		18,83		19,70	
Recettes locatives brutes	12,61	77%	9,71	55%	12,62	78%	11,27	60%	12,69	64%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0%	0,49	3%	0,40	2%	0,40	2%	0,00	0%
Produits divers	3,77	23%	7,40	42%	3,19	20%	7,15	38%	7,01	36%
Total	16,42	100%	17,61	100%	16,20	100%	18,83	100%	19,70	100%
Charges⁽¹⁾	-3,30	20%	-3,15	18%	-4,08	25%	-4,29	23%	-6,35	32%
Commission de gestion	-1,27	8%	-0,34	2%	-1,16	-7%	-1,38	7%	-1,29	7%
Autres frais de gestion	-1,89	11%	-2,35	13%	-2,42	-15%	-2,43	13%	-4,77	24%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,12	1%	-0,14	1%	-0,02	0%	-0,03	0%	-0,14	1%
Charges locatives non récupérables	-0,02	0%	-0,32	2%	-0,48	-3%	-0,44	2%	-0,15	1%
Sous total charges externes	-3,30	20%	-3,15	18%	-4,08	25%	-4,29	23%	-6,35	32%
Amortissement net	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Patrimoine	-0,38	2%	-2,14	12%	-0,19	1%	-0,56	3%	-0,35	2%
Provisions nettes ⁽²⁾	0,00	0%	-0,70	4%	-0,48	3%	0,08	0%	0,16	-1%
Pour travaux	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Autres	-2,79	17%	-5,90	33%	-2,37	15%	-5,89	31%	-4,78	24%
Sous total charges internes	-3,18	19%	-8,73	50%	-3,04	19%	-6,38	34%	-4,97	25%
Total charges	-6,48	39%	-11,88	67%	-7,12	44%	-10,67	57%	-11,32	57%
Résultat courant	9,95	61%	5,72	33%	9,08	56%	8,16	43%	8,39	43%
Variation report à nouveau	0,90	5,5%	1,23	7%	-1,88	-12%	0,00	0%	0,00	0%
Variation autres réserves (éventuellement)									0,60	3%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,48	52%	7,62	43%	9,08	56%	8,16	43%	8,97	46%

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

	31.12.2022	31.12.2023
Fonds collectés	116 360 084,78	123 537 529,92
+ cessions d'immeubles		
+ divers (préciser)		
- commission de souscription	-20 385 289,26	-22 773 136,65
- achat d'immeubles	-115 434 221,46	-138 129 713,93
- frais d'acquisition (non récupérables)		
-achat de titres de participation contrôlés	-2 161 620,00	0,00
= sommes restant à investir	-21 621 045,94	-37 365 320,66

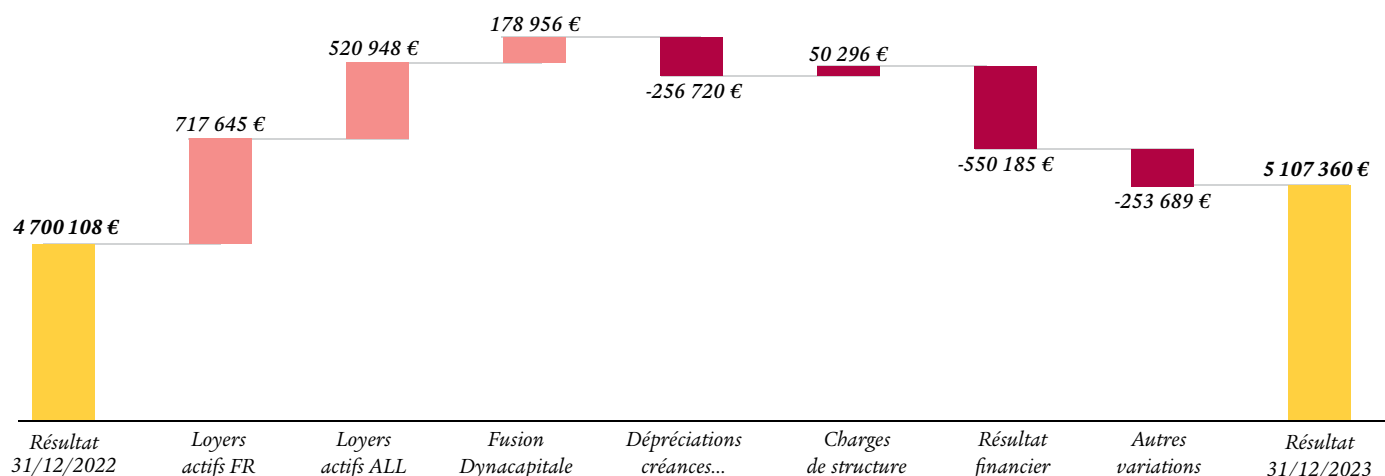
N.B. : Les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles permettant ainsi aux associés de bénéficier de l'effet de levier du financement à crédit.

Évolution de l'activité

Sur l'exercice 2023, la SCPI a réalisé les opérations suivantes :

- Acquisition d'un entrepôt logistique situé en Allemagne pour un total, hors droits, de 28 376 480 € auprès de la société Swiss Life ESG Dynapierre (317 274 330 RCS Paris), dont le Président et la Société de Gestion est la société Swiss Life Asset Managers France (499 320 059 RCS Marseille), elle-même Gérante et Société de Gestion de la SCPI ESG Pierre Capitale. Conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêt définie par la Société de Gestion, la réalisation de cette acquisition a fait l'objet de mesures visant à prévenir les risques de conflits d'intérêts, et à veiller à ce que la Société de Gestion agisse dans le meilleur intérêt des porteurs de parts de la SCPI. La procédure interne de la Société de Gestion spécifie que l'information des porteurs doit inclure l'information sur les frais. À ce titre, nous vous informons qu'aucune commission d'acquisition n'a été prélevée par la Société de Gestion au titre de cette opération.
- Réalisation d'une opération de transmission universelle de patrimoine de la société SCI Dynacapitale (852 826 346 RCS Paris) détenue à 100%. Cette opération permet de détenir directement l'actif Sainte-Geneviève-des-Bois.
- Cession d'un actif (Reculettes) permettant de dégager une plus-value. Cette plus-value a fait l'objet d'une distribution aux associés durant l'année, à hauteur de 0,60 €/parts.

La variation du résultat entre 2022 et 2023 est présentée ci-dessous :



<i>Poste</i>	<i>Commentaires</i>
1 Loyers actifs FR	Les loyers perçus sur la période sont en hausse, en lien principalement avec : - la réalisation d'une opération de transmission universelle de patrimoine avec la société Dynacapitale. Cette opération permet de détenir directement l'actif Sainte-Geneviève-des-Bois. La SCPI a ainsi perçu directement 499 K€ de loyers. - effet année pleine (+140 K€) avec l'acquisition en milieu d'année du camping l'Orée de l'Océan.
2 Loyers actifs ALL	Les loyers des immeubles allemands augmentent sur la période suite à l'acquisition d'un entrepôt logistique au cours du Q4 2023. Cette acquisition permet de générer 383 K€ de loyers.
3 Fusion Dynacapitale	L'opération de transmission universelle de patrimoine réalisée en début d'année a permis de réaliser un boni de fusion de 441 K€ dont 179 K€ sont comptabilisés au compte de résultat. Le complément du boni de fusion est comptabilisé en prime de fusion.
4 Dépréciations créances douteuses	Sur l'exercice 2022, la SCPI ESG Pierre Capitale avait comptabilisé une reprise de provision de 229 K€ à la suite du recouvrement d'impayés. Concernant l'exercice 2023, aucune provision supplémentaire significative n'a été comptabilisée.
5 Charges de structure	Sur la période, la SCPI ESG Pierre Capitale a maîtrisé ces coûts de structure, générant ainsi une baisse de ces coûts sur la période.
6 Résultat financier	Le résultat financier se dégrade sur 2023 suite au changement de taux d'intérêt rémunérant la ligne de crédit (E3M+marge vs taux fixe de 3,2%). Pour autant, le passage à un taux fixe a permis à ESG Pierre Capitale de ne pas être exposé à la remontée des taux courts sur l'exercice 2023.

Événements post-clôture

Aucun évènement post-clôture.

Fiscalité

Règles fiscales applicables à la SCPI ESG Pierre Capitale

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France ou en Allemagne, auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Les produits encaissés par la SCPI sont imposés au niveau de l'associé au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, selon le régime d'imposition qui lui est propre, même en l'absence de distribution juridique de la SCPI. La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France. Elle adresse en temps voulu un relevé individuel à chaque associé qui a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

À titre d'information, en vertu de la convention fiscale entre la France et l'Allemagne actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Allemagne sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus.

En pratique, lorsque l'associé remplit sa propre déclaration d'impôt, lesdits revenus sont traités de la manière suivante :

- Associé imposé à l'impôt sur le revenu : les revenus de source allemande sont compris, pour leur montant brut, dans les revenus imposables de l'associé qui bénéficie d'un crédit d'impôt égal au produit de ces revenus multipliés par son taux moyen d'imposition.
- Associé imposé à l'impôt sur les sociétés : l'Administration fiscale française admet expressément de ne pas prendre en compte ces revenus de source allemande dans le résultat imposable de l'associé.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne, ces revenus seraient également imposables en Allemagne et en France, mais l'associé aurait droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Enfin, si la SCPI réalise des produits financiers du fait du placement des capitaux en attente d'investissement, ces produits sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au niveau de l'associé, à moins que ce dernier opte pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La société de gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant des revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles applicables en fonction de la provenance des revenus.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.



Rapport de la Société de Gestion

Résolutions extraordinaires

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

1. Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts.

Nous vous proposons d'introduire la faculté pour la Société de Gestion de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.



Si vous approuvez cette proposition, il conviendra de modifier en conséquence l'article 10 des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Article 10 - Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

(...)

b) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

c) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

• • •

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

Article 10 - Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

(...)

b) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

- En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

• • •

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif*

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

La prise de cette décision entraîne :

- *L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,*
- *L'interdiction d'augmenter le capital effectif,*
- *La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.*

- Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- *L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,*
- *La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,*
- *L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,*
- *La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif*

La Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

2. Pouvoirs pour les formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.

Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2023

État du patrimoine

(En €)	31.12.2023		31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	138 129 713,93	133 710 000,00	110 491 258,26	119 764 000,00
Immobilisations en cours	-	-	4 942 963,20	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-125 454,56	-	-53 766,24	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	3 815 852,92	3 554 874,22
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total I (Placement immobiliers)	138 004 259,37	133 710 000,00	119 196 308,14	123 318 874,22
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	6 163 317,94	6 163 317,94
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II (Immobilisations financières)	-	-	6 163 317,94	6 163 317,94
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 262 701,26	2 262 701,26	2 451 359,96	2 451 359,96
Autres créances	1 896 237,78	1 896 237,78	1 087 801,61	1 087 801,61
Provision pour dépréciation des créances	-288 664,95	-288 664,95	-329 459,78	-329 459,78
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 567 222,79	7 567 222,79	18 072 518,49	18 072 518,49
Total III (Actifs d'exploitation)	11 437 496,88	11 437 496,88	21 282 220,28	21 282 220,28

(En €)	31.12.2023		31.12.2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provision pour risques et charges	-66 329,45	-66 329,45		
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-40 907 464,76	-40 907 464,76	-45 400 622,57	-45 400 622,57
Dettes d'exploitation	-6 343 662,19	-6 343 662,19	-4 520 147,02	-4 520 147,02
Dettes diverses	-675 807,39	-675 807,39	-341 793,60	-341 793,60
Total IV (Passifs d'exploitation)	-47 993 263,79	-47 993 263,79	-50 262 563,19	-50 262 563,19
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	5 946,89	5 946,89
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
Total V (Comptes de régularisation)	-	-	5 946,89	5 946,89
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	101 448 492,46		96 385 230,06	
Valeur estimée du patrimoine	101 448 492,46	97 154 233,09	96 385 230,06	100 507 796,14

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	31.12.2023	31.12.2022
Capital	97 451 040,00	92 158 078,36
Capital souscrit	97 451 040,00	92 158 078,36
Capital en cours de souscription		
Prime d'émission et de fusion	3 575 960,35	3 816 717,16
Primes d'émissions ou de fusion	26 349 097,00	24 202 006,42
Primes d'émissions en cours de souscription		
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-22 773 136,65	-20 385 289,26
Écarts de réévaluation		
Écarts de réévaluation		
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés		
Réserves		
Report à nouveau	410 434,54	408 704,75
Résultat de l'exercice	5 107 359,67	4 700 107,89
Résultat N-1 non encore affecté		
Acompte sur dividende	-5 096 302,10	-4 698 378,10
Total	101 448 492,46	96 385 230,06

Compte de résultat de l'exercice

(En €)		31.12.2023	31.12.2022
Produits immobiliers			
Loyers	+	7 768 018,38	6 303 387,29
Charges et taxes refacturées	+	1 551 858,26	1 388 069,57
Dividendes des participations non contrôlées	+	178 955,89	159 819,37
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	-	81 598,57
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I Produits immobiliers		9 498 832,53	7 932 874,80
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 692 429,28	1 368 736,46
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	71 688,32	53 766,24
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	365 829,49	301 030,01
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		2 129 947,09	1 723 532,71
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		7 368 885,44	6 209 342,09
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	13 670,55	-
Transferts de charges d'exploitation	+	2 391 736,39	2 622 940,70
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	60 000,00	291 184,98
Produits divers de gestion courante	+	147 789,46	9 841,00
Total I Produits d'exploitation		2 613 196,40	2 923 966,68
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion	-	1 860 215,35	3 282 265,53
Charges d'exploitation de la société	-	2 075 674,98	661 688,17
Diverses charges d'exploitation	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	80 000,00	-
Dépréciation des créances douteuses	-	19 205,17	60 000,00
Total II : Charges d'exploitation		4 035 095,50	4 003 953,70
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-1 421 899,10	-1 079 987,02

(En €)		31.12.2023	31.12.2022
Produits financiers			
Produits des participations non contrôlées	+		-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	262,06	72 485,87
Autres produits financiers	+	291 793,45	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		292 055,51	72 485,87
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	1 125 753,18	515 818,04
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-
Autres charges financières	-		-
Dépréciations	-		-
Total II Charges financières		1 125 753,18	515 818,04
Résultat financier C = I-II		-833 697,67	-443 332,17
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	14 485,00
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	14 485,00
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	5 929,00	400,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-		-
Total II Charges exceptionnelles		5 929,00	400,01
Résultat exceptionnel D = I-II		-5 929,00	14 084,99
Résultat net (A+B+C+D)		5 107 359,67	4 700 107,89

Annexe aux comptes annuels

Informations générales

Désignation de la société : SCPI ESG Pierre Capitale.

L'administrateur de bien est TELMMA pour les actifs détenus en France, à l'exception des actifs Camping et Ste Geneviève des Bois pour lesquels il s'agit de SWISSLIFE AM.

En Allemagne, l'administrateur de biens est ATC pour Aschaffenburg, et BNP

PARIBAS REAL ESTATE pour les autres actifs.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8

et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Faits caractéristiques

Prix de la part :

Le prix de souscription est à 205 € par part, dont 160 € de capital nominal et 45 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184,50 €. Pour mémoire la valeur de reconstitution au 31.12.2023 s'établit à 191,64 €.

Le capital initial était composé de 950 parts d'un montant nominal de 800 € par part soit un capital de 760 000 € assorti d'une prime d'émission de 200 € par part.

Au 31.12.2017, le capital est porté à 52 482 400 €, 64 653 parts ayant été créées.

Au 31.12.2018, 8 757 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 59 488 000 €.

Au 31.12.2019, 5 432 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 63 833 600 €.

Au 31.12.2020, 86 159 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 113 760 €.

Au 31.12.2021, 14 700 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 560 320 €.

Au 31.12.2022, 97 486 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 92 158 078,36 €.

Au titre de l'exercice 2023, 52 358 parts ont été souscrites et 19 277 parts ont été vendues, ce qui a porté le capital à 97 451 040 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 2 387 847,39 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Faits marquants de l'exercice :

- Acquisition d'un entrepôt logistique situé en Allemagne pour un total, hors droits, de 28 376 480 € auprès de la société Swiss Life ESG Dynapierre (317 274 330 RCS Paris), dont le Président et la Société de gestion est la société Swiss Life Asset Managers France (499 320 059 RCS Marseille), elle-même Gérante et Société de Gestion de la SCPI ESG Pierre Capitale. Conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêt définie

par la Société de Gestion, la réalisation de cette acquisition a fait l'objet de mesures visant à prévenir les risques de conflits d'intérêts, et à veiller à ce que la Société de Gestion agisse dans le meilleur intérêt des porteurs de parts de la SCPI. La procédure interne de la Société de Gestion spécifie que l'information des porteurs doit inclure l'information sur les frais. À ce titre, nous vous informons qu'aucune commission d'acquisition n'a été prélevée par la Société de Gestion au titre de cette opération.

- Réalisation d'une opération de transmission universelle de patrimoine avec la société Dynacapitale. Cette opération permet de détenir directement l'actif Sainte-Geneviève-des-Bois.
- Cession d'un actif (Reculettes) permettant de dégager une plus-value. Cette plus-value a fait l'objet d'une distribution aux associés durant l'année, à hauteur de 0,60 €/parts.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forme un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Immobilisations locatives

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Valeurs vénales des immeubles :

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, elle dote chaque année une provision pour gros entretiens en conformité avec le plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission :

Les frais d'acquisition à savoir les frais de publicité légale, les frais d'enregistrements et les frais de notaire sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion sont également

prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine (colonne valeur bilantielles) au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés et les comptes courants sur titres.

Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées en résultat).

Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participations sont classées en immobilisations financières.

Ces éléments vont l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de société immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Créances clients

Risque locatif : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

(En €)	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	31 506 686,03	28 800 000,00	46 454 885,34	49 600 000,00	46 454 885,34	53 050 000,00
Commerces	15 382 216,21	15 000 000,00	5 957 254,59	6 469 000,00	5 957 254,59	6 606 000,00
Hôtel	21 082 437,80	18 600 000,00	21 082 437,80	20 600 000,00	21 082 437,80	20 700 000,00
Services	21 819 544,85	19 810 000,00	21 846 680,54	21 495 000,00	21 846 680,54	21 097 000,00
Industrie légère	15 655 000,00	14 600 000,00	11 000 000,00	16 000 000,00	11 000 000,00	11 300 000,00
Camping	4 307 349,04	5 700 000,00	4 150 000,00	5 600 000,00		
Logistique	28 376 480,00	31 200 000,00				
Immobilisations en cours			4 942 963,20			
Sous total Terrains et constructions locatives	138 129 713,93	133 710 000,00	115 434 221,47	119 764 000,00	106 341 258,27	112 753 000,00
Titres de participations contrôlées						
Bureaux/commerces			3 815 852,92	3 554 874,22	2 161 620,00	2 108 879,37
Sous total Titres de participations contrôlées			3 815 852,92	3 554 874,22	2 161 620,00	2 108 879,37
TOTAL	138 129 713,93		119 250 074,39	123 318 874,22	108 502 878,27	114 861 879,37

Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Services	Direct	30.06.2017	5 175 532,10	4 110 000,00
7 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Commerces	Direct	30.06.2017	5 949 178,49	6 120 000,00
30 Villa de Lourcine	Paris 14 ^e	France	Bureaux	Direct	30.06.2017	14 593 585,30	15 900 000,00
6/8 rue André Voguet	Ivry	France	Bureaux	Direct	02.07.2017	16 913 100,73	12 900 000,00
Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Services	Direct	12.10.2017	16 644 012,75	15 700 000,00
Perchtinger Strasse 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07.09.2018	21 082 437,80	18 600 000,00
Osny	Osny	France	Industrie légère	Direct	16.12.2020	15 655 000,00	14 600 000,00
Camping	Landevieille	France	Camping	Direct	10.06.2022	4 307 349,04	5 700 000,00
ZAC de la Croix Blanche	Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Commerces	Direct	31.07.2019	9 433 037,72	8 880 000,00
Schippnerstrasse 2	Aschaffenburg	Allemagne	Logistique	Direct	01.12./2023	28 376 480,00	31 200 000,00
TOTAL						138 129 714 €	133 710 000 €

Plan pluri-annuel de gros entretien
Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2023	Dotations		Reprise		Situation de clôture au 31.12.2023
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	53 766,24		71 688,32		-	125 454,56
TOTAL	53 766,24		71 688,32		-	125 454,56
Dépenses prévisionnelles sur N+1						54 545,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2						-
Dépenses prévisionnelles sur N+3						-
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
TOTAL						179 999,56

Tableau de variation des provisions

(en €)	31.12.2022	Dotations	Reprises	31.12.2023
Créances	329 459,78	19 205,17	60 000,00	288 664,95
Créances douteuses	329 459,78	19 205,17	60 000,00	288 664,95
Charges à répartir				
Charges à répartir				
Provisions	53 766,24	151 688,32	13 670,55	191 784,01
Pour risques et charges		80 000,00	13 670,55	66 329,45
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations	53 766,24	71 688,32		125 454,56
TOTAL	383 226,02	170 893,49	73 670,55	480 448,96

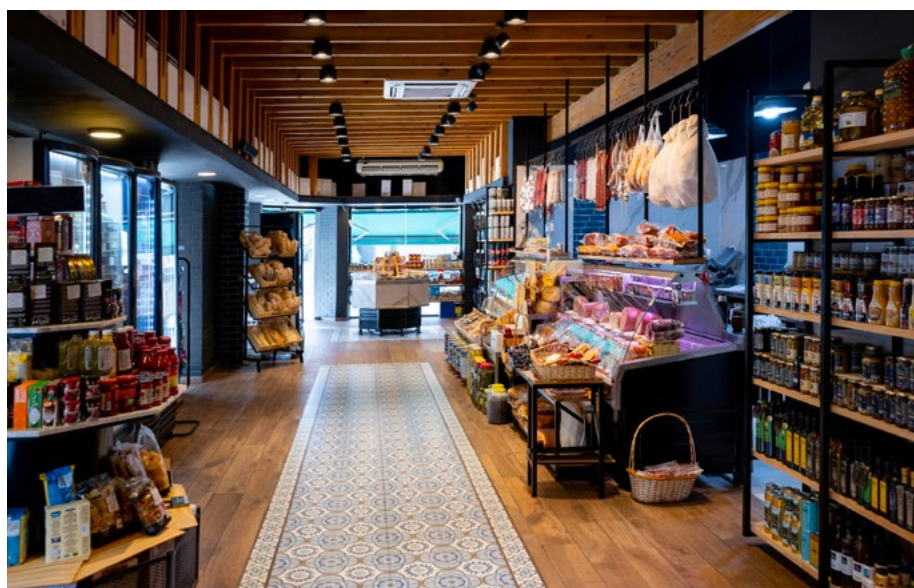


Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31.12.2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	110 491 258	27 638 456	-	138 129 714
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 942 963	-	4 942 963	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	3 815 853	-	3 815 853	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	119 250 074	27 638 456	8 758 816	138 129 714
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	6 163 318	-	6 163 318	-
Sous total 3 - Immobilisations financières	6 163 318	-	6 163 318	-
TOTAL	125 413 392	27 638 456	14 922 134	138 129 714

Détail des autres actifs d'exploitation

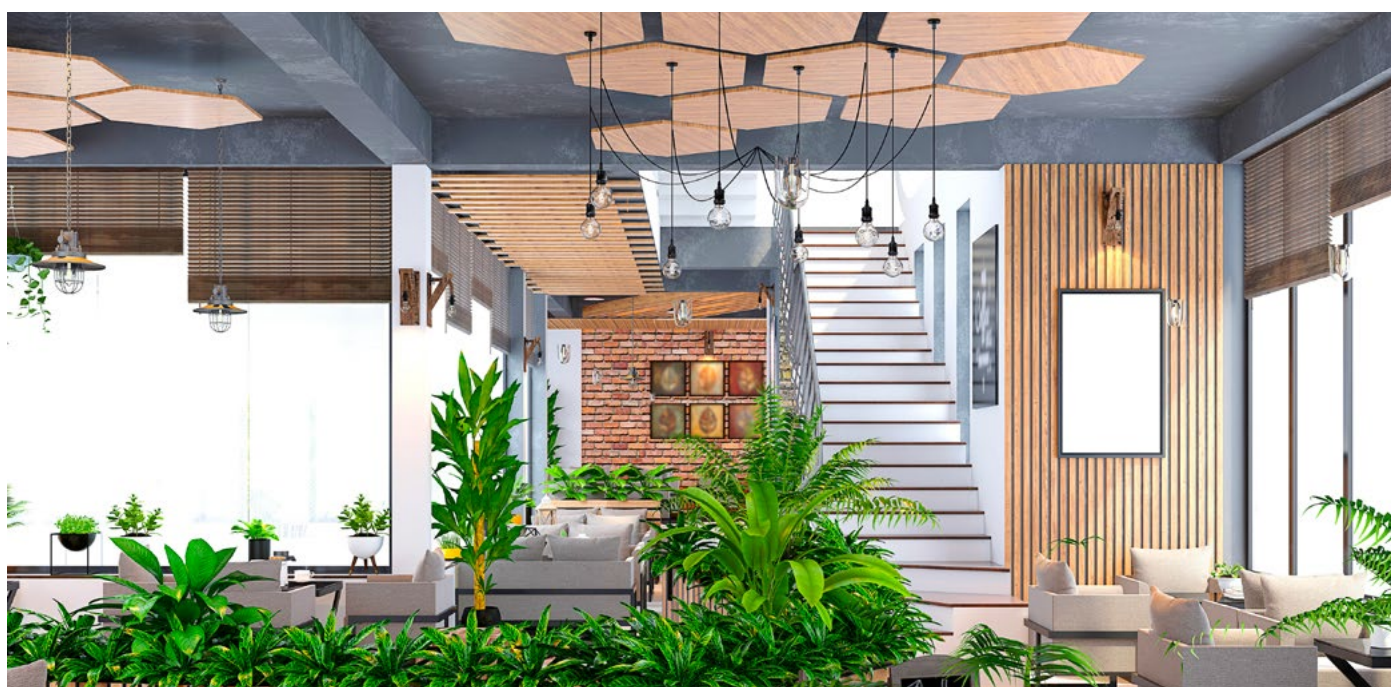
(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2023	Situation de clôture 31.12.2023	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	2 110 106,76	1 927 135,68	2 110 106,76		
Locataires douteux	341 253,20	335 565,58	335 565,58		
Dépréciation des créances	329 459,78	288 664,95	329 459,78		
Autres créances	-	-	-		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-		
État et autres collectivités	1 017 733,54	1 472 102,86	1 472 102,86		
Associés opérations sur capital	-	-	-		
Syndic	-	-	-		
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	70 068,07	83 354,08	83 534,08		
Autres débiteurs	-	340 600,84	340 600,84		
TOTAL	3 209 701,79	3 870 274,09	4 671 369,90	-	-

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2023	Variation		Situation de clôture au 31.12.2023
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				-
Fonds de remboursement				-
Autres disponibilités	18 072 518,49		10 505 295,70	7 567 222,79
TOTAL	18 072 518,49		-10 505 295,70	7 567 222,79

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01.01.2023	Situation de clôture 31.12.2023			
			Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus	1 064 480,40	1 055 574,75			1 055 574,75
Dettes auprès des établissements de crédit	43 180 000,00	38 180 000,00			38 180 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 914 031,45	5 571 572,88	5 571 572,88		
Dettes sur immobilisations	-				
Locataires crédateurs et avoirs à établir	606 115,57	772 089,31	772 089,31		
Dettes aux associés	1 156 142,17	1 671 890,01	1 671 890,01		
Dettes fiscales	338 318,90	604 994,95	604 994,95		
Charges à payer	2 056,00	-	-		
Autres dettes diverses	1 418,70	70 812,44	70 812,44		
TOTAL	50 262 563,19	47 926 934,34	8 691 359,59	-	39 235 574,75





Détail des capitaux propres

<i>Capital social</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Souscriptions</i>	<i>Retraits</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Titres	575 988	52 358	19 277	609 069
Valeur nominale (en €)	160,00	160,00	160,00	160,00
Capital social (en €)	92 158 080,00	8 377 280,00	-3 084 320,00	97 451 040,00

<i>Capitaux propres (en €)</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Affectation du résultat</i>			<i>Fin d'exercice</i>
			<i>Résultat</i>	<i>Distribution</i>	<i>Diminution</i>	
Capital	92 158 078,36	8 377 280,00			-3 084 318,36	97 451 040,00
Prime d'émission	24 202 006,42	2 356 110,00			-471 626,50	26 086 489,92
Prime de fusion		262 607,08				262 607,08
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-20 385 289,26	-2 387 847,39				-22 773 136,65
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble						
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						
Report à nouveau	408 704,75		1 729,79			410 434,54
Acomptes sur dividendes	-4 698 378,10	-5 096 302,10	4 698 378,10			-5 096 302,10
Résultat et distribution	4 700 107,89		-4 700 107,89			-
Résultat						5 107 359,67
TOTAL	96 385 230,06	3 511 847,59	-	-	-3 555 944,86	101 448 492,46

L'acompte sur dividendes de 5 096 302,10 € inclut l'acompte du 4^e trimestre 2023. Cette affectation sera soumise en Assemblée Générale en 2024.

Détail de certains postes des produits immobiliers

<i>(en €)</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
Loyers	7 768 018,38	6 303 387,29
Charges et taxes refacturées	1 551 858,26	1 388 069,57
Dividendes des participations non contrôlées	178 955,89	159 819,37
Produits immobiliers	9 498 838,53	7 851 276,23

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	1 692 429,28	1 368 736,46
Charges locatives récupérables	956 851,23	715 789,79
Impôts et taxes récupérables	730 151,39	634 749,80
Travaux refacturables	5 426,66	18 196,87
<i>Dotations aux provisions pour gros entretiens</i>	71 688,32	53 766,24
<i>Autres charges immobilières</i>	365 829,49	301 030,01
Entretien et travaux de remise en état	117 867,98	31 269,36
Honoraires et frais actes et de contentieux	110 447,16	155 298,08
Taxes non récupérables sur exercice antérieur		
Taxes non récupérables	21 008,04	19 373,16
Autres charges non récupérables	116 506,31	95 089,41
Charges immobilières	2 129 947,09	1 723 532,71

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
Produits divers de gestion courante	147 789,46	9 841,00
Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission	2 391 736,39	2 622 940,70
Produits d'exploitation	2 539 525,85	2 632 781,70

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
<i>Honoraires de la société de gestion</i>	1 860 215,35	3 282 265,53
Commission de gestion	786 810,35	792 644,07
Commission d'investissement		30 000,00
Commission de souscription	1 073 405,00	2 418 542,00
Commission de suivi et pilotage des travaux		41 079,46
<i>Honoraires de gestion ADB</i>		2 362,92
<i>Honoraires de conseil</i>	4 133,00	83 624,00
<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i>	19 078,48	15 475,00
<i>Honoraires d'expertises comptable et fiscale</i>	94 600,00	83 343,00
<i>Honoraires avocats</i>	69 874,35	20 894,30
<i>Honoraires Notaires</i>		33 196,83
<i>Honoraires experts</i>	53 700,00	9 750,00
<i>Honoraires experts (Allemagne)</i>	10 000,00	5 000,00
<i>Honoraires divers</i>	85 052,30	184 556,07
<i>Honoraires divers (Allemagne)</i>	43 694,60	54,00
<i>Frais bancaires</i>	6 222,15	15 645,99
<i>Droits d'enregistrement</i>	199 312,00	46 173,67
<i>Droits d'enregistrement (Allemagne)</i>	1 030 746,00	
<i>Dont CVAE</i>	28 881,00	33 616,00
<i>Dont IS allemand</i>	383 121,11	103 207,71
<i>Jetons de présence</i>	4 800,00	7 195,01
<i>Autres charges</i>	42 459,99	17 593,67
Charges d'exploitation	3 935 890,33	3 943 953,70

Produits et charges financières

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
Produits d'intérêts des comptes courants	262,06	72 485,87
Autres produits financiers	291 793,45	
Produits financiers	292 055,51	72 485,87

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
Intérêts sur emprunts	1 125 753,18	515 818,04
Charges financières	1 125 753,18	515 818,04

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31.12.2023	31.12.2022
Produits exceptionnels		14 485,00
Dividendes des participations non contrôlées A5		
Autres produits financiers		
Produits exceptionnels		14 485,00

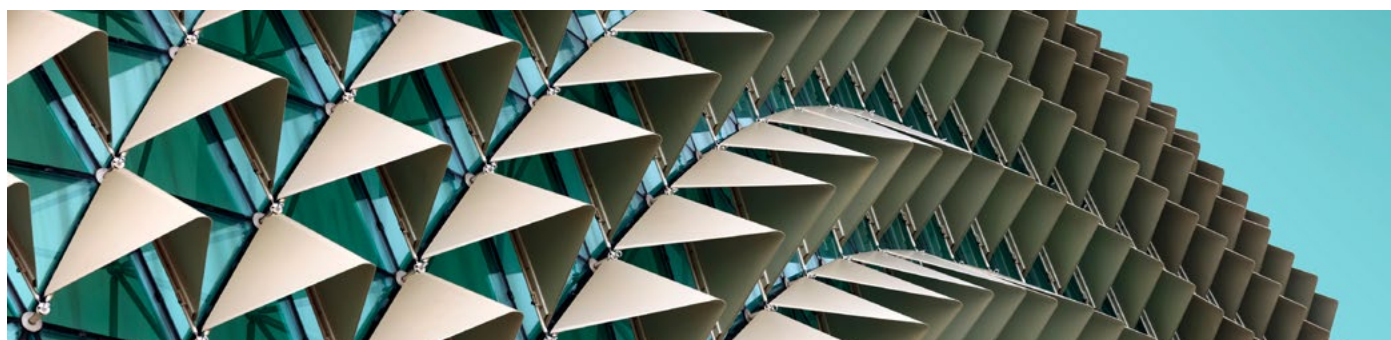
(en €)	31.12.2023	31.12.2022
Charges exceptionnelles	5 929,00	400,01
Charges exceptionnelles	5 929,00	400,01

Engagements hors bilan

• Garanties reçues et données

La holding s'est portée caution sur un an de loyers TTC pour certains locataires. Ci-dessous le détail des engagements donnés :

Immeuble	Locataire	Type de cautionnement	Montant (€)
Dareau 1/5/7	KC MARCADET (KEEP COOL)	Cautionnement solidaire (DG Holding)	323 928,29
Intersport Sainte-Geneviève-des-Bois	Prosport XVII	Cautionnement bancaire solidaire (Crédit Agricole)	1 027 060,37
Osny	IDEMIA	GAPD (Natixis)	487 500,00
Zest	Pomme de Pain	Caution solidaire (Financière de la Cardamome)	103 234,71
Camping	GROUPE INSPIRE	Caution Bancaire (Banque Populaire Grand Ouest)	318 000,00
Achat Hôtel	Achat Hotel und Immobilienbetriebsgesellschaft mbH	Reconnaissance de dette notariée	524 790,00



Rapport de la Société de Gestion *sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI ESG Pierre Capitale.*

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI ESG Pierre Capitale, en application des dispositions du Code de commerce (art. L.225-37 et art. L.225-68) et du Code monétaire SCPI et financier (L.621-18-3).

Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI par l'Assemblée Générale, par périodes de trois ans et sont rééligibles.
Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, les membres

du Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 80 ans au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite

personne morale au sein du Conseil. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres et s'il le juge nécessaire, deux Vice-Présidents.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale d'approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Contrôle interne

- Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life Asset Managers France établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est assurée par la Direction de la conformité et du contrôle interne.
- Afin d'assurer la transparence de sa gestion vis-à-vis de ses clients et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :
 - d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
 - d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion ;
 - d'un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion.
- L'objectif assigné à la fonction conformité et contrôle interne est, pour Swiss Life Asset Managers France comme pour les produits dont elle assure la gestion :
 - La sauvegarde des actifs ;
 - La sécurisation des transactions ;
 - Le respect des règles de gestion fixées par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;
 - La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.
- Dans cet objectif, Swiss Life Asset Managers France est dotée d'un Plan annuel de contrôle interne (PACI) qui couvre l'ensemble des activités de la SGP. Il est établi sur la base des obligations réglementaires incombant à la SGP, des normes professionnelles devant être respectées, et d'une analyse des risques de l'ensemble des activités. Les contrôles réalisés par la Direction de la conformité et du contrôle interne font l'objet de rapports présentés aux instances dirigeantes de la Société, à savoir : Le Directoire, Le Conseil de surveillance et le Comité d'audit.
- Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. La Direction de la conformité et du

contrôle interne procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

- Swiss Life Asset Managers France veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution, le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.
- Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii) de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des Fonds gérés et des souscripteurs.

Elle fait l'objet d'un processus de suivi et de contrôle adapté.

Les collaborateurs sont informés des principes généraux de la politique de rémunération de la société à leur entrée dans la société puis à l'occasion de tout changement significatif. Ils sont régulièrement sensibilisés aux règles de bonne conduite à respecter, notamment en matière de conflit d'intérêts et des risques.

La politique de rémunération comprend des éléments individuels et collectifs, fixes et/ou variables.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de

la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Éléments qualitatifs de rémunération

SL AM France a pour objectif de fournir à ses clients des performances d'investissement à long terme élevées. La politique de rémunération de Swiss Life Asset Managers France vise :

- à attirer et retenir les meilleures compétences et talents en leur proposant des rémunérations compétitives, et en pratiquant une différenciation entre les salariés en fonction de leurs performances ;
- à soutenir l'engagement des salariés en les récompensant de façon cohérente dans l'ensemble des activités, des équipes et des personnes ;
- à reconnaître les performances en fonction de l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

1. Salaire fixe

Le salaire fixe, également appelé salaire annuel de base, vise à rémunérer les compétences individuelles et le degré de maîtrise du poste. Cette rémunération garantie est versée en 12 mensualités. Le salaire fixe est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect du code du travail

et de la convention collective des sociétés financières.

Afin de garantir l'équité interne, l'entreprise veille à rémunérer la contribution de chaque salarié en lien avec le contenu du poste (missions et responsabilités exercées), la qualification profession-

nelle et l'expérience du collaborateur. Par souci d'attractivité, l'entreprise prend en considération les pratiques du marché et les résultats d'enquête de rémunération (benchmarks) pour déterminer les grilles de salaire.

2. Rémunération variable

La part variable vise à récompenser la performance. Elle revêt un caractère incitatif pour les collaborateurs de la société. La rémunération variable est corrélée au degré d'atteinte des objectifs collectifs et individuels.

pour l'ensemble des collaborateurs, d'un dispositif de minoration en cas de non-réalisation des formations obligatoires et des obligations de déclarations annuelles dans les délais impartis.

La rémunération variable est assortie, pour les Risk Takers et assimilés, d'un

dispositif de minoration en cas de prise de risque excessive.

Au titre des règles de gouvernance qu'elle a adoptées, la société dispose d'un comité d'Audit et d'un comité de Rémunération qui rapportent à son Conseil de Surveillance.

3. Périphériques de rémunération

La politique de rémunération et avantages sociaux inclut également des éléments collectifs tels que :

• *La protection sociale :*

Les collaborateurs sont affiliés aux régimes de retraites complémentaires et bénéficient, après un an d'ancienneté,

d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies dit Article 83.

Les salariés bénéficient de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

• *Des produits d'épargne salariale :*

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne à travers un PEE (Plan d'Épargne Entreprise) et un PERECO (Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif) avec un mécanisme d'abondement.

4. Éléments quantitatifs de rémunération

Conformément à la réglementation AIFM, sont considérées comme preneurs de risque les personnes qui, dans le cadre de leur activité professionnelle, ont un impact significatif sur le profil de risque des fonds et des risques encourus par la société de gestion.

La liste des preneurs de risques au sens de la Directive AIFM est déterminée par le Directoire sur la base de critères précis.

<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>Rémunération fixe versée en 2023</i>	<i>Rémunération variable versée en 2023 au titre de l'année 2022</i>	<i>Total</i>
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 282 collaborateurs (effectif moyen)	21 596 007 €	6 584 714 €	28 180 721 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 85 collaborateurs (effectif moyen)	10 340 874 €	4 534 459 €	14 875 333 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 39 collaborateurs (effectif moyen)	5 648 337 €	2 476 250 €	8 124 587 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 46 collaborateurs (effectif moyen)	4 692 538 €	2 058 209 €	6 750 747 €

Profil de risque

La société de gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (huit ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 31.12.2023, l'actif net de la SCPI s'élève à 101,45 M€. Le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché

• 1.1 Risque immobilier

La stratégie immobilière de la SCPI est axée sur la constitution d'un patrimoine locatif majoritairement en bureaux et en

France avec la recherche d'une double diversification :

- sectorielle sur d'autres actifs d'entreprise, notamment liés aux services à la personne et à titre résiduel sur des actifs résidentiels,
- géographique dans les autres pays de l'Espace Économique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

La mise en œuvre de cette stratégie s'effectue selon les modalités suivantes :

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue),
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,
- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de

travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,

- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31.12.2023, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est, à ce jour, toujours constitué de 10 actifs, avec la cession de l'actif Reculettes et l'acquisition de l'actif de logistique à Aschaffenburg sur l'année 2023.

Risque sur l'investissement de la collecte : Le processus d'investissement et de gestion actif passif mis en place est conditionné au niveau de la collecte. Les actifs qui pourraient être ciblés correspondent à

des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions.

Risque technique :

- Site Lourcine/Dareau, travaux en cours pour lever les réserves et pouvoir ensuite redéposer la demande d'ERP en préfecture en vue d'une autorisation finale.
- Site d'Osny: En attente des certifications et labels suite à la livraison du dernier bâtiment de bureaux.

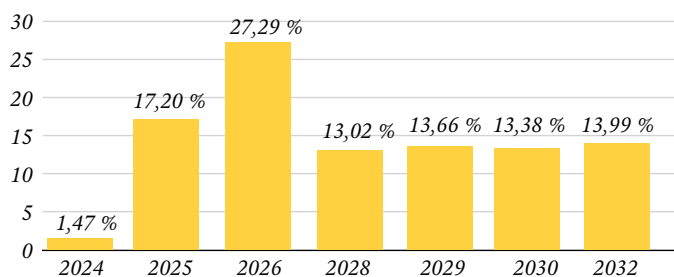
Risque locatif :

- Les taux d'occupation sont stables et restent élevés avec très peu de vacance, seulement un lot de bureau vacant à fin 2023.
- Les durées moyennes résiduelles des baux (breaks et termes) restent longues permettant une sécurisation des loyers sur les prochaines années et une anticipation des prochaines échéances comme celles prévues en 2025 et 2026.

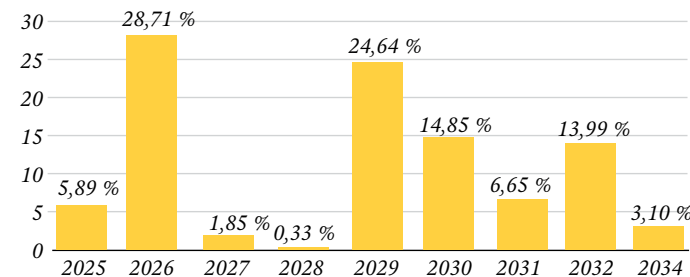


Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. La prochaine année avec une plus grande concentration d'options de sortie sera en 2026 (27,29%).

Revenu locatif brut par date de première échéance



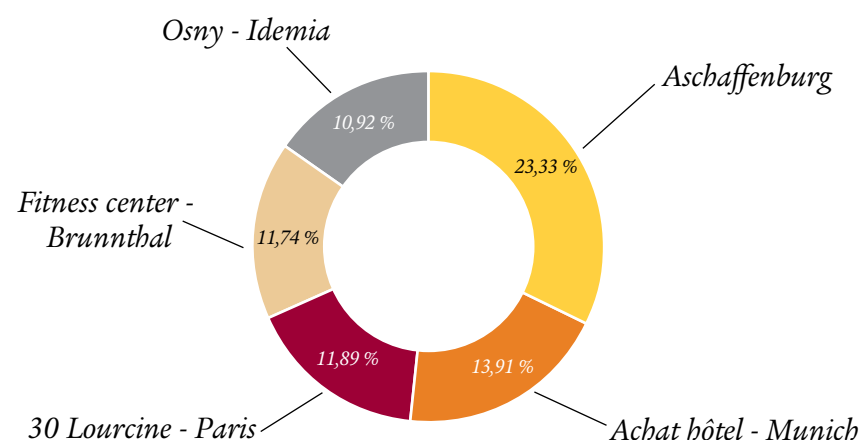
Revenu locatif brut par année de fin de bail



Diversification des risques immobiliers :

- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 10 immeubles au 31.12.2023 dont le plus important représente 23,33 % de la valeur vénale du patrimoine. Cet immeuble est le nouvel actif acquis en 2023.

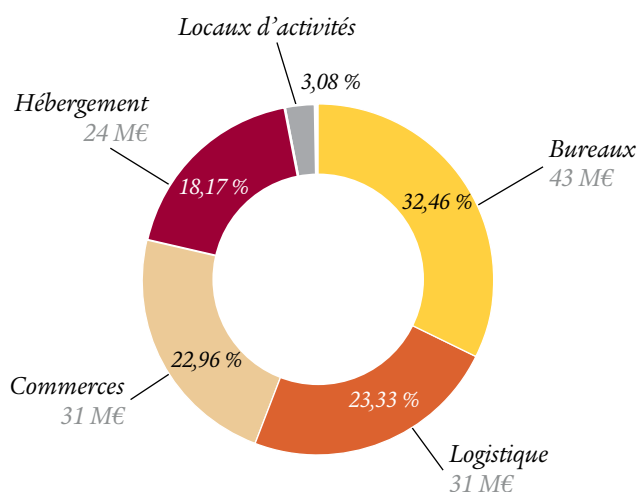
Principaux immeubles (% valeur du marché du fonds)



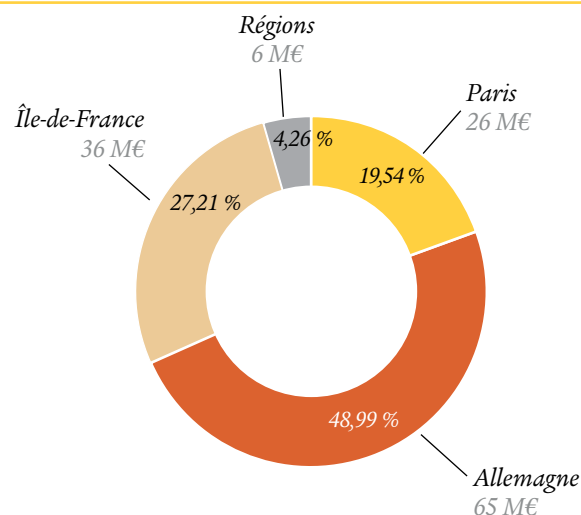
- En termes de diversification sectorielle, l'allocation s'est renforcée en logistique et a réduit la concentration du fonds sur le secteur du bureau avec à l'acquisition de l'entrepôt logistique situé à Aschaffenburg en Allemagne.

- Concernant la répartition géographique, le portefeuille est maintenant plus exposé au marché allemand avec presque 50% d'allocation puis au marché de l'Île-de-France et de Paris.

Répartition Sectorielle, en % de la valeur d'expertise au 31/12/2023

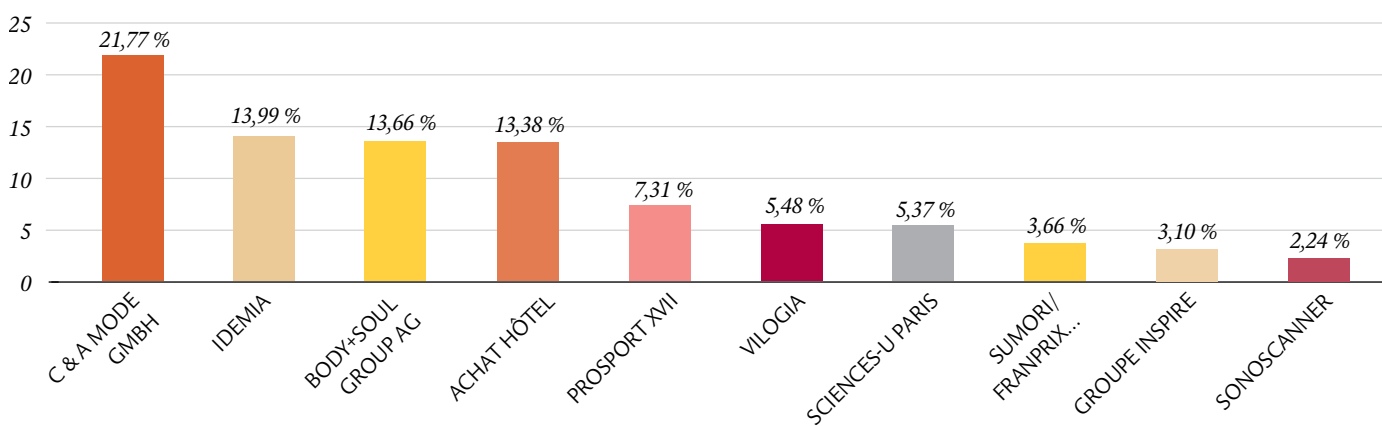


Répartition Géographique, n % de la valeur d'expertise au 31/12/2023



- Granularité des locataires : Le nombre de locataire a diminué avec la cession de l'actif Reculettes passant de 30 locataires à 17 locataires. Les 3 principaux locataires sont maintenant C&A, Idemia et Body+soul Group AG et représentent 49,42% des loyers annuels du fonds. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles de 3 ans (C&A), 8,88 ans (Idemia) et 5,33 ans (Body+soul Group AG).

Principaux locataires (% du fonds GRI) par Revenu locatif brut



1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)

Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 5,09% du fonds au 31.12.2023.

La ligne de crédit est de 38,2 M€ au 31/12/23. Le prêt est depuis fin 2022 à taux fixe avec une durée d'un an renouvelable 2 fois.

1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

Au 31.12.2023, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

Au 31.12.2023, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

Au 31.12.2023, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

• 2.1 Risque locataire

Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

Niveau de risque ▲	Entité mère	Loyer facial annuel	% fonds	(% loyer)	WALB	WALT
1 - Faible	PROSPORT XVII	684 707 €	7,31%	150%	4,58	5,58
	VILOGIA	513 205 €	5,48%		1,09	2,09
2 - Adéquat	C&A Mode Gmbh & Co KG...	2 037 966 €	21,77%		3,00	3,00
	IDEMIA	1 309 359 €	13,99%	37,23%	8,88	8,88
3 - Modéré	ACHAT HÔTEL	1 252 289 €	13,38%	53,38%	7,01	7,01
	SONOSCANNER	209 654 €	2,24%		1,62	1,62
4 - Élevé	BODY + Soul Group AG & Co. KG	1 278 465 €	13,66%		5,33	5,33
	GROUPE INSPIRE	289 800 €	3,10%		1,24	10,45
	SCIENCES-U PARIS	502 836 €	5,37%		4,59	7,59
	SUMORI / FRANPRIX EXPANSION	342 205 €	3,66%	278 928,87%	1,92	1,92
TOTAL		8 420 486 €	89,94%	11 361,47%	4,83	5,47

Le top 10 des locataires du fonds, représentant 90 % des loyers du fonds, montre que plus de 60 % des locataires ont un risque de contrepartie mesuré.

Ceux-ci incluent les 2 principaux locataires, dont le nouveau locataire C&A de l'actif Aschaffenburg acquis en 2023, qui ont un risque de crédit évalué entre modéré et faible.

Néanmoins, certains locataires montrent un risque de contrepartie élevé, dont l'opérateur Body & Soul qui a été fortement impacté après la crise du Covid et représente 13,66 % des loyers du fonds.

Le risque de contrepartie inclut aussi les loyers impayés en cours. Au 31.12.2023, 98,98 % des loyers 2023 ont été recouvrés.

• 2.2 Risque promoteur

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31.12.2023 aucun actif à construire n'a été acquis.

L'acquisition d'actifs à rénover pourrait générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque sera encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de Swiss Life Asset Managers France.

• 2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

Au 31/12/23, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

• 2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

Les dépôts bancaires sont effectués auprès du dépositaire ou d'établissements de bonne qualité.

3. Risque de liquidité

• 3.1 Liquidité des parts

Liquidité des parts : La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31.12.2023 aucune part n'est en attente de rachat et 19 277 parts ont été rachetées sur l'année 2023.

Risque de liquidité lié à l'endettement : Le risque de liquidité lié à l'endettement correspond à la capacité du fonds à faire face à son remboursement à échéance ou anticipé. À ce stade de montée en charge de la SCPI, le financement est concentré sur une ligne de crédit court terme.

• 3.2 Liquidité des actifs

La poche d'actifs liquides est de 5,09 % des actifs du fonds.

Les actifs détenus, intégralement loués à l'exception d'un immeuble occupé à 87 %, correspondent à des marchés larges et sont de taille moyenne dans ces marchés.

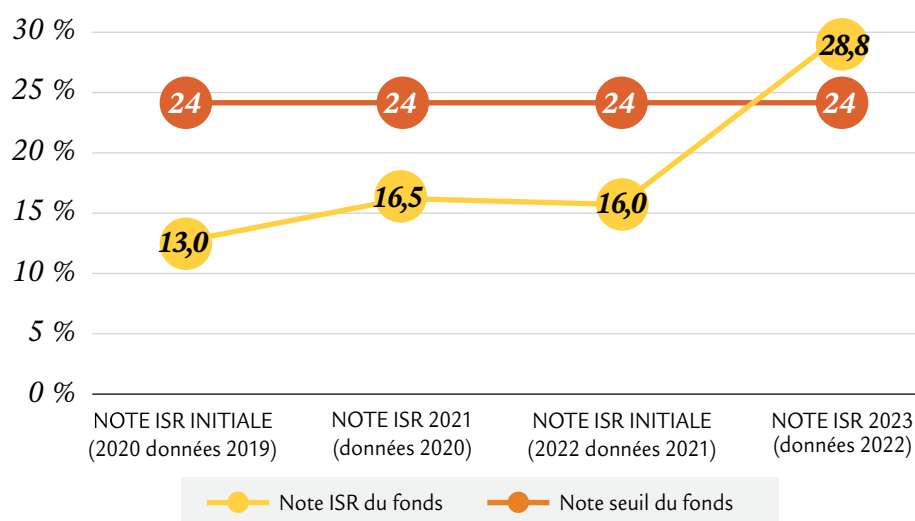
4. Risque de durabilité

Le risque ESG du fonds est apprécié par rapport au respect des normes ESG mises en place pour le fonds. La gestion de ces risques s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI et les engagements liés au label ISR, pour lesquels une évaluation de risques est établie :

Types de contraintes	Descriptif	Niveau de risque
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	3
Label ISR	Suivi des objectifs ISR	2
PAI	Suivi des PAI	2
Taxinomie	Suivi "DNSH checks"	NA
Risque de durabilité	Évaluation finale	2

Évolution et perspective de la note moyenne ESG de Pierre Capitale



En fin de premier cycle, les objectifs de la SCPI ESG Pierre Capitale sont déjà atteints sur la base des données 2022 et seront totalement validés avec les données 2023. Le suivi se fait via les outils mis en place et les reportings délivrés.

5. Levier

• 5.1 Règle du fonds sur l'endettement

La SCPI peut, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers augmentée de la trésorerie disponible.

• 5.2 Niveau d'endettement

Au 31.12.2023, le ratio d'endettement est de 27,02%, en baisse par rapport à l'année dernière (29,28%).

• 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,47 pour un plafond 2,33.

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,47 pour un plafond de 2.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

6. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.



Rapports périodiques basés sur les principes SFDR

Annexe - Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »).

Dénomination du produit : ESG Pierre Capitale Identifiant d'entité juridique : 969500KLEEWNXI1PNK49.

Nom du produit - ESG Pierre Capitale

Période concernée : 01.01.2023 au 31.12.2023

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● <input type="checkbox"/> Oui	●○ <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. 	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par investissement durable,

on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

L'approche menée par la Société de Gestion en matière d'E, S, G est une approche de type « best in progress », autrement dit une approche visant le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la Société ainsi que l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence à savoir du 01.01.2023 au 31.12.2023, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI sur la poche immobilière, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Objectif atteint ?</i>
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France.	% des actifs en exploitation situé en France en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie.	Oui
	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 50% des actifs situés hors de France.	% des actifs en exploitation situé hors France couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie.	Oui
	Réduction de l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM, et de préférence avec la trajectoire « 1,5 degré ». Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.	En % de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné.	Non
	Résilience des actifs sous gestion	95% du portefeuille des actifs sous gestion (AuM) éligibles couverts par une évaluation du risque climatique d'ici fin 2024.	% des actifs couverts par une analyse de risque climat.	Oui



Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Objectif atteint ?</i>
Environnement	Résilience des actifs sous gestion	95% du portefeuille des actifs sous gestion (AuM) éligibles couverts par une évaluation du risque climatique d'ici fin 2024.	% des actifs couverts par une analyse de risque climat.	Oui
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50% des immeubles sous gestion.	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.	Non
	Évaluer la biodiversité locale	Évaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	% des actifs couverts par une analyse écologue.	Non
	Suivi de la gestion des déchets	Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20% des immeubles sous gestion d'ici 2023. Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets.	Non

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Objectif atteint ?</i>
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 60 % devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport.	Oui
	Favoriser la santé et le bien-être des occupants	Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025.	% d'immeubles de bureaux sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air.	Non
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	% des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	Oui
	Insertion sociale	Évaluation de 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici le 31 décembre 2023.	% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale.	Oui
	Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités	75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions et constructions ont des caractéristiques d'accessibilité d'ici fin 2024.	% des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité.	Oui
	Mesure de la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2022 et 2024.	% des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.	Non
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	80% des contrats de fournisseurs directs signés à compter de début 2023 couvrent les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation).	% des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation) ⁽¹⁾ .	Non
	Mise en place de baux verts	15% de la surface de plancher des actifs éligibles est couverte par un bail vert En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire.	% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	Oui
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	La SCPI vise le maintien du label ISR déjà obtenu.	Maintien du label ISR déjà obtenu.	Oui

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celle-ci.

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

1. Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseurs d'ici fin 2024.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI comprennent :

	<i>Caractéristique</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Indicateur de référence</i>	<i>Valeur⁽²⁾</i>	<i>Part d'actifs éligibles⁽³⁾</i>	<i>Taux de couverture de données⁽⁴⁾</i>	<i>Taux de complétude des réponses⁽⁵⁾</i>
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs en exploitation situé en France en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	En valeur des actifs (euros)	100%	51%	51%	51%
	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs en exploitation situé hors France couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	En valeur des actifs (euros)	100%	49%	49%	49%
	Réduction de l'intensité carbone	En % de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné	% (kgCO ₂ eq/m) de variation (N vs N-1)	+9%	77%	77%	77%
	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	En valeur des actifs (euros)	100%	100%	100%	100%
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	En valeur des actifs (euros)	16%	100%	100%	100%
	Évaluer la biodiversité locale	% des actifs couverts par une analyse écologique	En valeur des actifs (euros)	0%	100%	100%	100%
	Suivi de la gestion des déchets	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	En valeur des actifs (euros)	7%	100%	100%	58%
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport	En valeur des actifs (euros)	100%	32%	32%	32%
	Favoriser la santé et le bien-être des occupants	% d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air	En valeur des actifs (euros)	0%	32%	32%	32%
	Services rendus aux occupants	% des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	En valeur des actifs (euros)	100%	32%	32%	32%
	Insertion sociale	% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion social	Nombre des contrats des prestataires	50%	100%	100%	100%
	Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités	% des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité	En surface (m ²)	100%	23%	23%	23%
	Mesure de la satisfaction des locataires	% des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Nombre de locataires éligibles	17%	100%	100%	100%

2. Valeur : Somme de l'indice de référence atteignant l'objectif/ Somme de l'indice de référence pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

3. Part d'actifs éligibles: actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

4. Taux de couverture de données: actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

5. Taux de complétude des réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Indicateur de référence	Valeur ⁽²⁾	Part d'actifs éligibles ⁽³⁾	Taux de couverture de données ⁽⁴⁾	Taux de complétude des réponses ⁽⁵⁾
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	% des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation) ⁽⁶⁾	Nombre de contrats avec des fournisseurs directs	Non disponible	100%	0%	0%
	Mise en place de baux verts	% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	En surface (m ²)	95%	100%	100%	100%
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu	En valeur des actifs (euros)	100%	100%	100%	100%

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Le tableau ci-dessous résume les résultats des indicateurs de durabilité par rapport à l'année précédente :

	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Indicateur de référence	Valeur de l'année N	Valeur de l'année N+1
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs en exploitation situé en France en exploitation couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	En valeur des actifs (euros)	100%	100%
	Suivre les consommations d'énergie	% des actifs en exploitation situé hors France couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	En valeur des actifs (euros)	100%	Non disponible
	Réduction de l'intensité carbone	En% de réduction de l'intensité carbone annuelle par rapport à 2019 pour le portefeuille concerné	% (kgCO ₂ eq/m) de variation (N vs N-1)	+9%	Non disponible (nouvel indicateur)
	Résilience des actifs sous gestion	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	En valeur des actifs (euros)	100%	96%
	Suivre et maîtriser les consommations d'eau	% des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau	En valeur des actifs (euros)	16%	100%
	Évaluer la biodiversité locale	% des actifs couverts par une analyse écologue	En valeur des actifs (euros)	0%	0%
	Suivi de la gestion des déchets	% des actifs couverts par une solution de comptage de déchets	En valeur des actifs (euros)	7%	17%

2. Valeur : Somme de l'indice de référence atteignant l'objectif/ Somme de l'indice de référence pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

3. Part d'actifs éligibles: actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.

4. Taux de couverture de données: actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.

5. Taux de complétude des réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.

6. Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseurs d'ici fin 2024.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Indicateur de durabilité</i>	<i>Indicateur de référence</i>	<i>Valeur de l'année N</i>	<i>Valeur de l'année N+1</i>
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport	En valeur des actifs (euros)	100%	100%
	Favoriser la santé et le bien-être des occupants	% d'immeuble de bureau sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air	En valeur des actifs (euros)	0%	0%
	Services rendus aux occupants	% des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	En valeur des actifs (euros)	100%	100%
	Insertion sociale	% de contrats des prestataires incluant des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale	Nombre des contrats des prestataires	50%	14%
	Promouvoir la diversité et l'inclusion au travers de nos activités	% des nouvelles acquisitions et constructions avec des caractéristiques d'accessibilité	En valeur des actifs (euros)	100 %	Non applicable
	Mesure de la satisfaction des locataires	% des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction	Nombre de locataires éligibles	17%	Non applicable
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	% des nouveaux contrats de fournisseurs directs couvrant les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)	Nombre de contrats avec des fournisseurs directs	Non disponible ⁽⁷⁾	29%
	Mise en place de baux verts	% de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert	En surface (m ²)	95%	Non applicable
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu	En valeur des actifs (euros)	Oui	Oui

Aucun de ces indicateurs énumérés ci-dessus n'a fait l'objet d'une assurance fournie par un auditeur ou d'un examen par un tiers.

7. Un process interne, via une plateforme (E-Attestation), est en cours de déploiement. Cette plateforme permet de vérifier la conformité administrative des prestataires. Tous les prestataires doivent signer le Code de bonne conduite des fournisseurs. Nous devrions atteindre 100% de prestataires ayant signé le Code de bonne conduite des fournisseurs d'ici fin 2024.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable au sens de la SFDR. Cette question n'est donc pas applicable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

• Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

- Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

• Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

- Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Pendant la phase de détention, les PAI définies sont suivis par le biais de processus mis en œuvre dans le cadre du Responsible Property Investment Framework (“RPIF”) de Swiss Life Asset Managers (“SLAM”), dont les détails des processus sont disponibles dans le Rapport sur l’Investissement Responsable de SLAM. Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

Pour la période de référence :

N°	PAI	Valeur	Part d’actifs éligibles	Taux de couverture de données	Taux de complétude des réponses
1	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0 %	100 %	100 %	100 %
2	Encours sous gestion liés à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %) ⁽⁸⁾	100 %	100 %	100 %	13 %
3	Intensité de consommation énergétique (en kWh/m ²)	154 kWh/m ²	100 %	100 %	100 %
4	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	2634833,85 kg CO ₂ eq	100 %	100 %	100 %

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d’actifs immobiliers

L’indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers de la SCPI. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l’industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d’un bien immobilier est utilisée à des fins d’extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L’indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31.12.2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s’ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l’inefficacité énergétique signifie une demande d’énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L’indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

Intensité de la consommation énergétique

L’indicateur est calculé comme la consommation d’énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface brute de plancher. Les données de consommation d’énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l’obtention des données de consommation d’énergie, l’indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d’énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l’intensité de la consommation d’énergie, seuls les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

8. Un actif est considéré inefficace si l’étiquette énergétique est supérieure à C selon le règlement SFDR.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES de la SCPI sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “directes” du Scope 1 provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d’énergie par le facteur d’émission individuel de la source d’énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” du Scope 2 provenant de l’énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d’énergie par le facteur d’émission du mix spécifique au pays de la source d’énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” du Scope 3 (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d’émission spécifique de la source d’énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, la SCPI suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d’énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.



L’allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau suivant comprend les investissements les plus importants du fonds au cours de la période de reporting, soit un total de plus de 68% de la valeur des actifs du fonds constitué.

<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d’actifs</i>	<i>Pays</i>
Aschaffenburg	Logistique	23,3%	Allemagne
Achat Hôtel	Hôtellerie	13,9%	Allemagne
30 Lourcine	Bureau	11,9%	France
Brunnthal	Commerce	11,7%	Allemagne
Osny	Bureau	10,9%	France
Zest	Bureau	9,6%	France
Sainte-Geneviève-des-Bois	Commerce	6,6%	France
7 Dareau	Commerce	4,6%	France
Orée de l’Océan	Hôtellerie	4,3%	France
5 Dareau	Commerce	3,1%	France

En raison de la nature de l’immobilier et de l’horizon à long terme des actifs détenus, nous rendrons compte des principaux investissements sur une base annuelle.



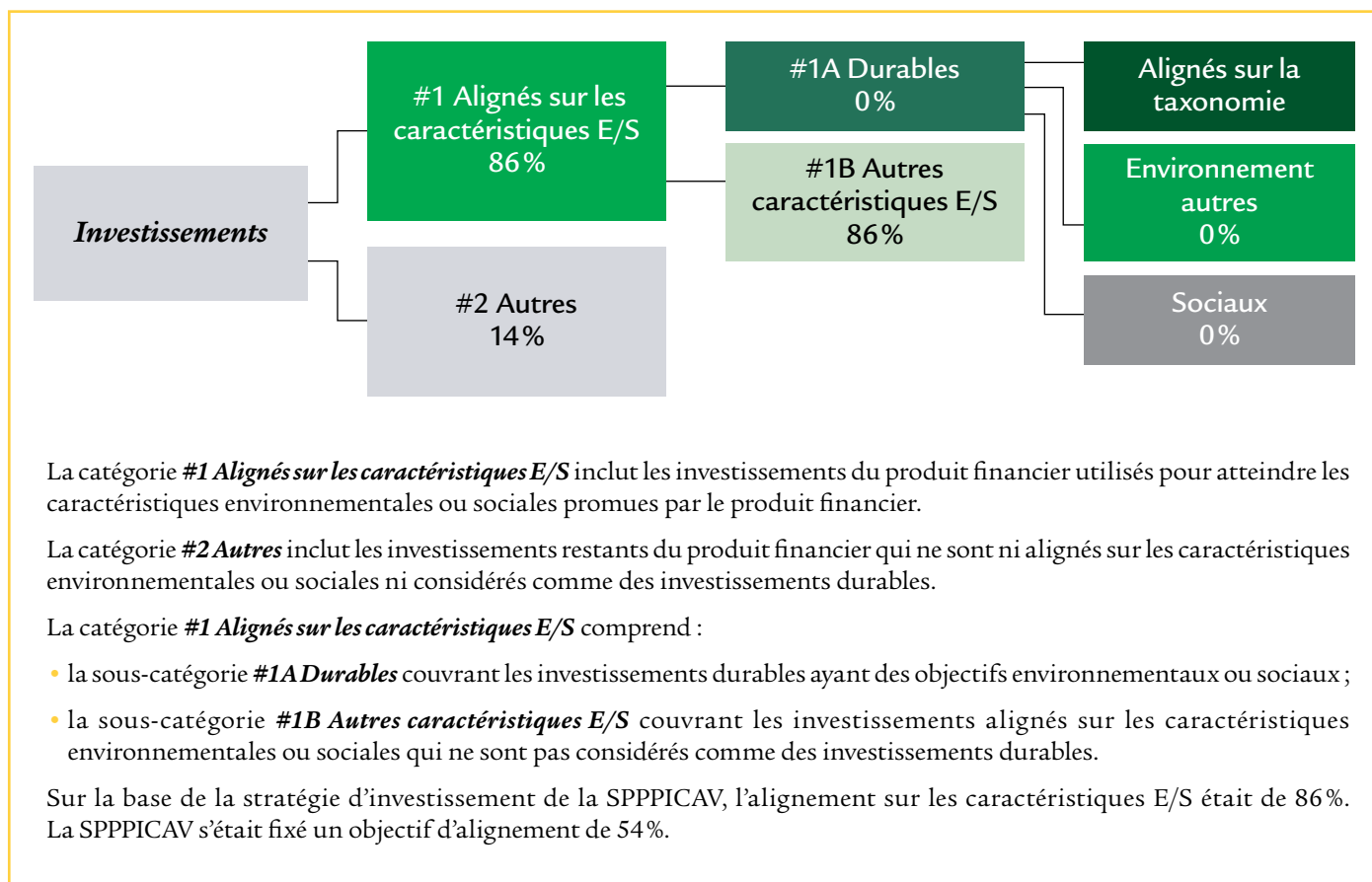
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d’investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01.01.2023 au 31.12.2023.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

La SCPI a investi essentiellement dans le secteur immobilier au cours de la période étudiée.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

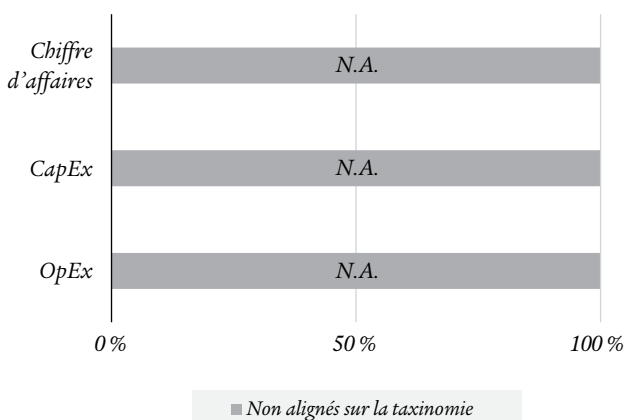
La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE (c'est-à-dire qu'il pourrait être de 0).

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie européenne ?⁽⁹⁾

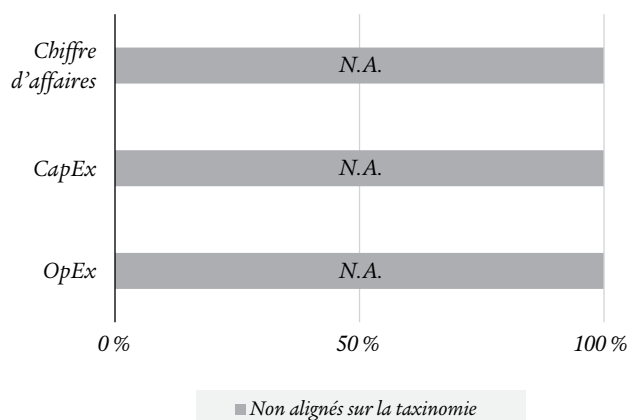
- Oui Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
 Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement de la taxinomie des investissements, y compris les obligations souveraines*



2. Alignement de la taxinomie des investissements à l'exclusion des obligations souveraines*



Ce graphique représente X% du total des investissements.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



9. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SCPI, cette question n'est pas applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental. Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable, la SCPI n'a pas investi pas dans des investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la SCPI et des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Ce symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les actions suivantes ont été prises par la SCPI au cours de la période de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales :

1	Nous avons renouvelé le label ISR de la SCPI en intégrant de nouveaux indicateurs afin de mieux suivre les enjeux liés au réchauffement climatique (suivi de la trajectoire carbone, notamment).
2	Suivi de la consommation énergie et eau : Les consommations d'énergie et d'eau sont monitorées via la plateforme.
3	Risques climat : Des évaluations de l'exposition aux risques climatiques ont été réalisées sur l'ensemble des actifs.
4	Évaluer la biodiversité locale : Aucun pré-diagnostic écologique a été réalisé en 2023 selon la nouvelle méthodologie instaurée à partir du 1 ^{er} janvier 2023.
5	Suivi de la gestion des déchets : La production de déchets par pesée a été suivie par aucun actif en 2023.
6	Favoriser la santé et le bien-être des occupants : Aucun actif n'a fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air en 2023.
7	Services rendus aux occupants et proximité aux transports en commun : Au minimum deux services et 5 lignes de transport en commun sont accessibles dans un rayon d'un kilomètre pour l'ensemble des actifs en 2023.
8	Insertion sociale : Les prestataires de rang de deux actifs (30 Lourcine - Paris et Zest - Ivry-sur-Seine) intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France intègrent des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale.
9	Des annexes environnementales sont intégrées à tous les nouveaux baux ou renouvellement.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SCPI est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Sans objet.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



Rapports du Conseil de Surveillance

Rapports du Conseil de Surveillance - ESG Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte 27 juin 2024

Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2023.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de ESG Pierre Capitale et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de ESG Pierre Capitale au cours de cet exercice social.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

La collecte de la SCPI ESG Pierre Capitale

ESG Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2023 la somme de 124 859 145 € de capitalisation et comprend 784 associés détenant un nombre de parts de 609 069⁽¹⁰⁾.

Le Conseil avait pu constater que, depuis la crise sanitaire qui s'est prolongée en 2021, la collecte avait subi un coup d'arrêt, les investisseurs ayant été très attentistes.

Néanmoins le Conseil se félicite de la belle progression de la collecte intervenue sur la fin de l'exercice 2023 qui est dans la continuité de l'année 2022 avec le déploiement de la force commerciale interne du réseau SWISSLIFE (représentée à la fois par les agents salariés de SWISSLIFE et les agents généraux d'assurance) et les efforts de la Société de Gestion.

Les membres du Conseil se montrent optimistes pour la suite car la collecte est le moteur de la croissance de la SCPI et celle-ci devrait atteindre des objectifs élevés chaque année permettant de poursuivre une politique d'investissement ambitieuse.

La composition du patrimoine

Acquisitions

Grâce à la collecte récente ESG Pierre Capitale a pu acquérir un actif de logistique en Allemagne au cours du 3^e trimestre, dont la valeur d'expertise ressort en hausse de +5,4% à fin décembre 2023 par rapport à son prix d'acquisition :

- Actif situé à proximité de Francfort
- Locataire : marque de vêtement internationale
- Établissement doté de 36 244 m² de surface logistique

Le Conseil se félicite de cette acquisition d'autant plus que la valeur d'expertise a été en forte hausse par rapport au prix d'acquisition et encourage la Société de Gestion dans ses efforts pour profiter de ces très bonnes opportunités d'investissement notamment paneuropéennes.

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI ESG Pierre Capitale fondées sur la diversification de ses investissements.

10. Le prix de souscription de la part a été divisé par 5 au 02/01/2020. Ainsi, le nombre de parts a été multiplié par 5 à compter de cette date.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre cette stratégie de diversification à la fois sectorielle et géographique.

Investissements de l'année 2023

Type	Mode de détention	Localisation	Surface locative	Nombre de Locataire	Prix d'acquisition AEM	Prix d'acquisition HD	Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel	TOP à l'acquisition	Valorisation HD au 31.12.2023	% de la valorisation globale HD au 31.12.2023
Logistique	Direct	Aschaffenburg, Allemagne	36 244 m ²	1	29 430 320 €	28 600 000 €	2 037 968 €	100%	31 200 000 €	23,3%
TOTAL									31 200 000 €	23,3%

Arbitrages

Nous prenons acte de la vente intervenue au 3^e trimestre 2023 d'un immeuble de bureaux multi locataires situé au sein du 13^e arrondissement de Paris, situé rue des Reculettes.

- Une localisation de qualité : situé à proximité de la place d'Italie et des principales lignes de métro, il comprend 9 étages sur une surface de plus de 2 500 m². Cet actif entièrement loué est totalement en adéquation avec la demande du marché, en proposant de petits plateaux et 10 places de parking extérieur.

La cession a généré une plus-value intégralement redistribuée aux associés : au 31.12.2023.

La gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil s'est attaché à particulièrement surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 98,28% et que le taux d'occupation physique est de 99,36% pour un nombre de locataires de 17 répartis sur 10 immeubles.

Nous constatons que les résultats sont en progrès et avons demandé à la Société de Gestion de rester vigilante quant à la situation locative pour éviter la vacance de surfaces significatives.



Les comptes sociaux 2023

Les comptes sociaux de ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2023 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Produits financiers

(en €)		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Produits des participations non contrôlées	+		-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	262,06	72 485,87	37 846,67	37 325,20
Autres produits financiers	+	291 793,45	-	-	2 242,00
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-	-	-
Total I Produits financiers		292 055,51	72 485,87	37 846,67	39 567,20

Charges financières

Charges d'intérêts des emprunts	-	1 125 753,18	515 818,04	339 982,62	370 668,49
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-	-
Dépréciations	-	-	-	-	-
Total II Charges financières		1 125 753,18	515 818,04	339 982,62	370 668,49
Résultat financier C = I-II		-833 697,67	-443 332,17	-302 135,95	-331 101,29

Produits exceptionnels

Produits exceptionnels	+	-	14 485,00	94 850,06	3 730,96
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	14 485,00	94 850,06	3 730,96

Charges exceptionnelles

Charges exceptionnelles	-	5 929,00	400,01	-	260,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		5 929,00	400,01	-	260,00
Résultat exceptionnel D = I-II		-5 929,00	14 084,99	94,850,06	3 470,96
Résultat net (A+B+C+D)		5 107 359,67	4 700 107,89	4 345 870,79	2 722 223,94

Le résultat de ESG Pierre Capitale ressort à un montant de 8,38 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 10,58 € par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre : 2,62 € par part (acompte net : 2,51 €)
- Acompte 2^e trimestre : 2,27 € par part (acompte net : 2,18 €)
- Acompte 3^e trimestre : 2,38 € par part (acompte net : 2,27 €)
- Acompte 4^e trimestre : 3,31 € par part (acompte net : 2,94 €)

La SCPI a pu ainsi assurer à ces associés un taux de distribution de 5,16 % en augmentation par rapport à 2022, dont 0,60 €/part de plus-value liée la cession de l'actif.

Le Conseil de Surveillance salue cette performance.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 11 057,57 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023
Nombre de parts souscrites sur la période	13 221	15 368	14 974	8 902
Nombre de parts compensant les retraits	695	165	10 124	8 293
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	2 567 830 €	3 116 615 €	994 250 €	124 845 €

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 5 avril 2024 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2023 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2023 à :

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31.12.2023	% de la valorisation globale HD au 31.12.2023
Hôtellerie Bien-Être	Direct	Achat Hôtel	18 600 000 €	13,9%
Hôtellerie Bien-Être	Direct	Eugen-Sänger-Ring, Munich Brunnthal	15 700 000 €	11,7%
Hôtellerie Bien-Être	Direct	Camping Orée de l'Océan	5 700 000 €	4,3%
Bureaux	Direct	39/41 avenue Maurice Thorez 94200 Ivry-sur-Seine	12 900 000 €	9,6%
Éducation	Direct	30 Villa de Lourcine 75014 Paris	15 900 000 €	11,9%
Hôtellerie Bien-Être	Direct	5 rue Dareau 75014 Paris	4 110 000 €	3,1%
Commerces	Direct	7 rue Dareau 75014 Paris	6 120 000 €	4,6%
Commerces	Direct	10 avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, 91 700 Sainte-Geneviève-des-Bois	8 800 000 €	6,6%
Bureaux	Direct	14 Chaussée Jules César, 95 520 Osny	14 600 000 €	10,9%
Logistique	Direct	Aschaffenburg	31 200 000 €	23,3%
Total			133 710 000 €	100 %



La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à l'occasion de l'assemblée générale du 30 juin 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, il a été procédé à l'élection des membres du Conseil de Surveillance dont les mandats étaient arrivés à expiration. Le Conseil est désormais composé comme suit :

Membres du conseil de surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - **PRÉSIDENT** - Représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC

Swiss Life Banque Privée - Représentée par Monsieur Jean-Michel CLAUDE

L'institution de Prévoyance Banque Populaire (I.P.B.P.) - Représentée par Monsieur Vincent MARZIN

Swiss Life France - Représentée par Monsieur Philippe RICHER

SCI O'SOLEIL - Représentée par Monsieur Aurélien ROL

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

À l'occasion de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le Conseil salue, dans son ensemble, le caractère précurseur de cette démarche par la SCPI ESG Pierre Capitale sur le marché des fonds immobiliers qui a été l'une des premières SCPI à obtenir ce label en date 4 janvier 2021.

La Société de Gestion a informé le Conseil des actions sur le patrimoine et les mesures d'impact et critères retenus dans le cadre du label ISR. La SCPI adopte une démarche « *best in progress* » avec une période de trois (3) ans pour améliorer les performances de 20 points.

La Société de Gestion a informé le Conseil du renouvellement du label ISR. Il concrétise les efforts et l'engagement de la Société de Gestion en faveur de l'investissement immobilier responsable.

Le Conseil se montre très satisfait du renouvellement de ce label assurément vertueux et permettant également de différencier la SCPI auprès de futurs porteurs de parts mais aussi des locataires. Il convient à présent de poursuivre les efforts et de valoriser au mieux la SCPI à cet égard.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Président du Conseil de Surveillance
Swiss Life Assurance et Patrimoine
Représenté par Monsieur Christophe de VAUBLANC

Rapport sur les conventions *visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

Le Conseil a été avisé qu'une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023. En effet, un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 19 octobre et 14 novembre 2023 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France.

Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

- Convention conclue entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, société de gestion et Gérante de la SCPI ;
 - Objet ; gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
 - Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction par périodes successives d'une (1) année. Etant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus, par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.
 - Cette convention a été modifiée par différents avenants. Au 31 décembre 2023, les honoraires s'élevaient à 22 686,70 euros.
 - Le Conseil rappelle qu'une convention de crédit a été conclue le 15 février 2023 avec un effet rétroactif au 15 décembre 2022 entre la SCPI et SwissLife Assurance Retraite, associé de la SCPI et société sous contrôle commun avec la Société de Gestion, aux conditions suivantes :
 - Montant maximum : 4 500 000 euros ;
 - Durée : la convention de crédit a été conclue pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2023 et pourra être renouvelée par tacite reconduction pour des périodes supplémentaires d'un an chacune (avec un maximum de deux renouvellements) ;
 - Taux d'intérêt :
 - sur le montant utilisé : un intérêt au taux annuel de 3,2% (trois virgule deux pour cent) ;
 - sur le montant disponible, une commission de non-utilisation annuelle de 15 points de base ;
- Les intérêts seront payés trimestriellement ;
- par exception, pour la période allant du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2022 : sur le montant utilisé, un intérêt au taux annuel de 2,01% (deux virgule zéro un pour cent).

Au 31 décembre 2023, les intérêts s'élevaient 112 575,32 euros.

Le Conseil rappelle en outre les commissions perçues par la Société de Gestion au cours du dernier exercice écoulé :

Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10% HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 1 073 405 euros.

Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10% HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion auxdites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 786 810,35 euros.

Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5% HT :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.



Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, 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.
- En cas de suspension de la variabilité du capital pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du



Code monétaire et financier.

Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés d'introduire la faculté pour la Société de Gestion de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent et ainsi soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des associés le 27 juin prochain cette décision ainsi que la modification corrélative de l'article 10 des statuts de la Société.

La Société de Gestion procèdera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

*Pour le Conseil de Surveillance
Président du Conseil de Surveillance
Swiss Life Assurance et Patrimoine
Représenté par Monsieur Christophe de VAUBLANC*



4.



Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Pierre Capitale
(Exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'assemblée générale
SCPI Pierre Capitale
153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI ESG PIERRE CAPITALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes *sur les conventions réglementées*

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux Associés
SCPI Pierre Capitale
153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-206 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

• Mandat cadre d'administration de biens conclue avec Swiss Life Asset Managers France

Les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

- Convention conclue entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, société de gestion et Gérante de la SCPI ;
- Objet : gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
- Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction, par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.

Cette convention a été modifiée par différents avenants.

Au 31 décembre 2023, les honoraires s'élevaient à 22 686,70 euros.

- **Convention de crédit**

Une convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier été conclue le 15 février 2023 s'appliquant de manière rétroactive au 15 décembre 2022. Il s'agit d'une convention de crédit s'inscrivant dans le prolongement de la convention de crédit souscrite le 20 décembre 2019 entre la SCPI et Swiss Life Assurance et Patrimoine (SLAP) et fait suite à l'apport par SLAP à Swiss Life Assurance Retraite (SLAR), associé de la SCPI et société sous contrôle commun avec la Société de Gestion, de 10% de la ligne de crédit le 15 décembre 2022.

Cette convention a été conclue aux conditions suivantes :

- Montant maximum : 4 500 000 euros ;
- Durée : la convention de crédit a été conclue pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2023 et pourra être renouvelée par tacite reconduction pour des périodes supplémentaires d'un an chacune (avec un maximum de deux renouvellements) ;
- Taux d'intérêt :
 - Sur le montant utilisé : un intérêt au taux annuel de 3,2% (trois virgule deux pour cent) ;
 - Sur le montant disponible, une commission de non-utilisation annuelle de 15 points de base ; les intérêts seront payés trimestriellement ;
 - Par exception, pour la période allant du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2022 : sur le montant utilisé, un intérêt au taux annuel de 2,01% (deux virgule zéro un pour cent).

Au 31 décembre 2023, les intérêts s'élevaient 112 575,32 euros.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Swiss Life Asset Managers France

- **Une commission de souscription**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10% HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 1 073 405 euros.

- **Une commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10% HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 786 810,35 euros.

- **Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5% HT :

- Du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- Ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5% HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **Une commission sur réalisation des parts sociales**

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150€ HT, 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.

En cas de suspension de la variabilité du capital, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5% HT.

Au 31 décembre 2023, cette commission s'élevait à 0 euro.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



5.



Ordre du jour de l'Assemblée Générale et projets de résolutions

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 27 juin 2024

À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2023 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Rectification d'erreur matérielle quant au renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

À titre extraordinaire

- Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 27 juin 2024

À titre ordinaire

1^{re} résolution

- *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 5 107 359,67 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^e résolution

- *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé,

approuve les termes des dits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

3^e résolution

- *Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2023 à la somme de 97 451 040,00 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 5 292 961,64 €, le capital étant passé de 92 158 078,36 € à 97 451 040,00 € au cours de l'exercice écoulé.

4^e résolution

- *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

5^e résolution

- *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

6^e résolution

• Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

Le résultat de l'exercice clos le 31.12.2023 de :	5 107 359,67 €
le report à nouveau de l'exercice clos le 31.12.2023 de :	410 434,54 €
constitue un bénéfice distribuable de :	5 517 794,21 €
décide de l'affecter :	
à la distribution aux associés à hauteur de :	5 096 302,10 €
- soit, :	10,58 €
par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de :	5 096 302,10 €
au compte de « <i>report à nouveau</i> » à hauteur de :	11 057,57 €
Portant ainsi le compte « <i>report à nouveau</i> » à :	421 492,11 €

7^e résolution

• Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	101 448 492,46 €
- soit par part	166,56 €
Valeur de réalisation	92 154 233,09 €
- soit par part	159,51 €
Valeur de reconstitution	116 720 874,83 €
- soit par part	191,64 €

8^e résolution

• Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » et

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

La distribution de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 367 031,62 euros, soit 0,60 euro par parts.

9^e résolution

- *Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** que le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte d'associés assujettis à l'Impôt sur les sociétés et non-résidents, imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 57 171,00 euros, soit 2,32 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

10^e résolution

- *Indemnisation du Conseil de surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires **décide** qu'en indemnisation annuelle de leurs fonctions, le Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire de 10 000 € à répartir entre tous les membres au titre des jetons de présence.

11^e résolution

- *Rectification erreur matérielle portant sur la nomination du commissaire aux comptes suppléant*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2023 avait décidé dans sa dixième résolution de nommer Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour six (6) exercices alors que cette nomination n'avait pas lieu d'être.

décide en conséquence de rectifier cette erreur matérielle et d'annuler la nomination de Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant,

confirme à toutes fins utiles le renouvellement du mandat de PricewaterhouseCoopers Audit pour six (6) exercices, en qualité de commissaire aux comptes titulaire soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

À titre extraordinaire

12^e résolution

- *Introduction de la faculté pour la Société de Gestion de suspendre la variabilité du capital en cas de demandes de retrait de parts non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois et modification corrélative de l'article 10 des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'introduire la faculté pour la Société de Gestion de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent,

décide de modifier en conséquence l'article 10 des statuts désormais rédigé comme suit :

Article 10 - Retrait des associés

(...)

4. Prix de retrait

(...)

NOUVELLE RÉDACTION

b) Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

■ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier

En application des dispositions de l'article L.214-93-II du Code Monétaire et Financier, lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la SCPI, la Société de Gestion doit en informer l'AMF et convoquer, dans les 2 mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire à laquelle elle propose la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

■ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet de la Société de Gestion, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

■ Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier). La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de gestion conformément à la réglementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

prend acte que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

13^e résolution

• Formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Glossaire

- **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 (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** : 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.
- **Provision pour Gros Entretien (PGE)** : La PGE vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état. Il en est ainsi pour les gros entretiens dont l'importance exceptionnelle justifie l'étalement de la prévision de la charge dans le temps.



Adresse de correspondance :
Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z

