

SwissLife  
Asset Managers3<sup>ème</sup> trimestre 2022

# SCPI ESG Pierre Capitale

## Présentation

La SCPI ESG Pierre Capitale **labellisée ISR**\* soutient un immobilier plus durable pour vivre et travailler dans le monde de demain. Elle investit **en France et en Europe** et majoritairement dans l'**immobilier de bureaux** prenant en compte les **nouveaux usages des lieux d'activités professionnelles**. Son patrimoine a vocation à se diversifier sur d'autres secteurs comme la logistique urbaine permettant d'assurer **une livraison de proximité éco-responsable, et le tourisme local et international** avec des actifs d'hôtellerie classiques et de loisirs.

\*Investissement Socialement Responsable



## Chiffres-clés

au 30/09/2022

### Données financières

	Capitalisation	<b>97 482 630 €</b>
	Nombre d'associés	<b>488</b>
	Nombre de parts	<b>480 210</b>
	Prix de souscription Valeur de retrait	<b>203 €</b> <b>182,70 €</b>
	Taux de distribution 2021	<b>4,84 %</b>
	Taux de distribution net 2021 (ex TDVM)*	<b>4,60 %</b>
	Dernière revalorisation du prix de la part	<b>1,50 %</b> (décembre 2021)
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	<b>433</b>

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	<b>99,76 %</b>
	Taux d'occupation physique (TOP)	<b>100 %</b>
	Nombre de locataires	<b>27</b>
	Nombre d'immeubles	<b>10</b>
	Surface totale	<b>36 217</b>

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



La SCPI ESG Pierre Capitale, depuis sa création emploie ses efforts à investir dans un patrimoine immobilier diversifié présentant des qualités intrinsèques adaptées à la demande locative des secteurs qu'elle occupe. Ceci permet au troisième trimestre 2022 de présenter un taux d'occupation physique s'élevant à 100% et une bonne santé générale des états locatifs des actifs du portefeuille, obtenue grâce au travail des équipes de gestion visant à sécuriser des baux sur le long terme et ainsi à pérenniser le niveau de distribution de la SCPI ESG Pierre Capitale.

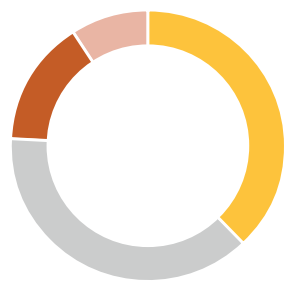
Par ailleurs, dans un contexte de profonde mutation du marché immobilier avec l'émergence de nouveaux comportements socioéconomiques des usagers, de nouveaux défis relatifs à l'efficacité énergétique et aux mobilités ou encore de nouvelles pratiques de consommation urbaine, la SCPI ESG Pierre Capitale se tourne vers l'avenir et soutient un immobilier plus durable et adapté aux enjeux sociétaux de demain en privilégiant les secteurs suivants :

- Smart Office - Des bureaux modulables offrant des services, des nouveaux espaces de travail et une accessibilité optimale
- Smart City - Des actifs de logistique urbaine permettant d'assurer in fine une livraison de proximité éco-responsable
- Smart Travel - De l'hôtellerie de loisir adaptée à un tourisme local et international avec un exploitant engagé dans le développement durable

Enfin, pour le troisième trimestre consécutif la SCPI est en capacité de distribuer un acompte sur dividende supérieur à 1%, et est en ligne avec son objectif d'offrir aux porteurs de parts un taux de distribution sur valeur de marché proche de 4,5% pour l'exercice 2022.

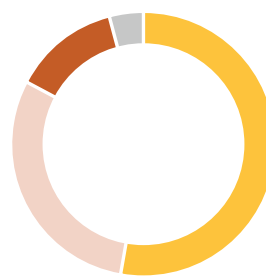
## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2022 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



### Répartition sectorielle

■ Bureaux : 38 %
■ Hôtellerie - Bien-être : 38 %
■ Education : 15 %
■ Commerces : 9 %



### Répartition géographique

■ Paris : 53 %
■ Allemagne : 30 %
■ Île-de-France : 13 %
■ Régions : 4 %

## Evolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022
Nombre de parts souscrites sur la période	3 864	6 243	7 435	9 424
Nombre de parts compensant les retraits	3 204	5 866	6 204	9 299
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	132 180 €	76 531 €	249 893 €	25 375 €

Au 30/09/2022, aucune part n'est en attente de retrait.

## Distribution des revenus par part

En € par part en pleine jouissance.

	2022	
	Acompte brut (avant paiement de la fiscalité étrangère)	Acompte net
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	2,27 €	2,20 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	2,97 €	2,91 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 14 octobre 2022)	2,52 €	2,47 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Total	7,76 €	7,58 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	43,18 M€
Ratio d'endettement**	34,47 %
Taux moyen des emprunts	0,87 %
Taux fixe	0,00 %
Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,21 ans

\*\* 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 de ses actifs à la date d'arrêt du Bulletin Trimestriel.

## Activité locative

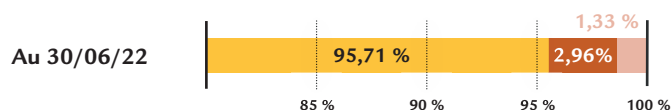
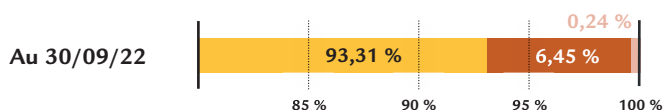
Relocations et renouvellements significatifs

Type	Mode de détention	Localisation	Surface relouée	Loyer	Loyer précédent
Relocation	Directe	14 rue des Reculettes - 75013 PARIS	235 m <sup>2</sup>	78 350 €	80 683 €
Relocation	Directe	Lourcine	1 250 m <sup>2</sup>	298 588 €	298 588 €

Libérations

Type	Mode de détention	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent
Libération	Directe	Lourcine	1 250 m <sup>2</sup>	298 588 €

## Taux d'occupation financier (en %)



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer ■ Taux de vacance

**Commentaires :** Location des 235 m<sup>2</sup> au R+7 du 14 Reculettes à la société Bachmann RDS. Décalage de la date d'effet du congé de Cesyam au R+8 du 14 Reculettes : 24/09/2022 au 24/03/2023. Lourcine : Prise à bail de Sciences U au 01/08/2022 faisant suite à la libération de l'IPAG au 31/07/2022.

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir**
82,71 %*	1 478 022 €	5,56 ans

\* **Commentaire :** L'impayé d'IDEMIA a été réglé le 13/10/2022. Il ne reste plus qu'un complément de loyer en attente (18k€), correspondant à une augmentation suite à la réception

\*\* Pondération sur le loyer



## 4 Rue du Capitaine de Mazenod, 85220 Landevieille

Camping 4 étoiles avec 240 emplacements à 5km de la plage, dans une région touristique desservie par plusieurs autoroutes et gares ferroviaires. Le camping est situé en Vendée, deuxième département en termes de nombre de nuitées d'hôtellerie de plein air\*. Celui-ci comprend un bâtiment d'accueil, une piscine chauffée, deux espaces aquatiques extérieur, un bar, un snack, des terrains de sport et des bâtiments pour les parties communes. L'actif se trouve à proximité du littoral et permet aux clients d'accéder aux multiples activités de plein air. La région vendéenne dispose d'atouts touristiques avec le parc à thème du Puy du Fou à 1h du camping, de nombreux parcs d'attraction ainsi que des villages côtiers tel que les Sables d'Olonne ou Talmont-Saint-Hilaire.



\*Source : Insee

# Caractéristiques de la SCPI

au 30/09/2022

Capital nominal	<b>76 833 600 €</b>
Prix de souscription/part	<b>203 €</b>
- Valeur nominale	<b>160 €</b>
- Prime d'émission	<b>43 €</b>
Valeur de retrait/part	<b>182,70 €</b>
Valeur de réalisation 2021	<b>178,09 €</b>
Commission de souscription	<b>12 % TTC*</b>
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	<b>1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b>

Valeur IFI au 31/12/2021	
- Résident	152,93 €
- Non résident	107,71 €
Classification	<b>SCPI à Capital Variable</b>
Date de création (RCS)	<b>04/01/2017</b>
Durée de placement recommandée	<b>10 ans</b>
N° d'immatriculation	<b>824 744 189 RCS Paris</b>
N° visa AMF	<b>SCPI n°17-02</b>
Capital maximal statutaire	<b>250 000 000 €</b>
Expert immobilier	<b>CBRE VALUATION</b>
Dépositaire	<b>Société Générale</b>
Commissaire aux comptes	<b>Price Waterhouse Coopers Audit</b>

\* TTC : Toutes Taxes Comprises.

## Swiss Life Asset Managers France

SA au capital de 671 167 € immatriculée au RCS de Marseille n° 499 320 059.

Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n°GP 07000055.

Siège social situé au 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arcs CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2. Adresse de correspondance : 153 rue Saint-Honoré 75001 Paris - fr.swisslife-am.com

Service Clients : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-am.com

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### ► Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 075 € prime d'émission incluse.

- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du sixième mois suivant la date de souscription.

#### ► Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,

- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,

- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

#### ► Fiscalité :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Déclaration des revenus : Swiss Life Asset Managers France, vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI ESG Pierre Capitale au titre de l'année précédente.

Imposition à l'IFI : L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la Fortune Immobilière » (IFI) en lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de

leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

#### ► Frais de mutation des parts :

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du notaire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

#### ► Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

#### ► Crédits photos : Saentys ; Matthias Baumgartner ; Myphotoagency

### LEXIQUE

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

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

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

- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

- **Valeur de reconstitution** : Il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

- **Taux de distribution** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.