

### Présentation

La SCPI Pierre Capitale a vocation à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, principalement de Bureaux et de Services (santé, hôtels, résidences seniors). Le patrimoine sera diversifié géographiquement avec une répartition équilibrée entre la France et l'Europe, notamment l'Allemagne.



### Chiffres-clés au 30/06/2020

#### DONNÉES FINANCIÈRES

|  |   |                |
|--|---|----------------|
|  | Capitalisation  | 94 972 200 €   |
|  | Nombre d'associés                                       | 286            |
|  | Nombre de parts   | 474 861        |
|  | Prix de souscription<br>Valeur de retrait               | 200 €<br>180 € |
|  | Taux de Distribution sur valeur de marché 2019 (TDVM)*  | 4,50 %         |
|  | Ratio d'endettement**                                   | 21,30 %        |
|  | Partenariat Reforest' action<br>nombre d'arbres plantés | 252            |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

#### DONNÉES DU PATRIMOINE

|  |                                   |                       |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
|  | Taux d'occupation financier (TOF) | 90,34 %               |
|  | Taux d'occupation physique (TOP)  | 90,91 %               |
|  | Nombre de locataires              | 20                    |
|  | Nombre d'immeubles                | 8                     |
|  | Surface totale                    | 23 526 m <sup>2</sup> |

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur de ses actifs à la date d'arrêt du Bulletin Trimestriel.

### Édito



Alors que la prudence reste nécessairement de rigueur quant à la propagation de la Covid-19 aux Etats-Unis mais également en Europe, les chefs d'Etat et de gouvernement de l'Union-européenne sont parvenus à un accord pour la mise en œuvre d'une solidarité budgétaire entre les 27 Etats membres. Le dispositif inédit pour relancer l'économie européenne prévoit un fonds de 750 milliards d'euros qui pourront être empruntés sur les marchés par la Commission européenne, dont 390 milliards d'euros de subventions allouées aux Etats les plus frappés par la pandémie. Le cœur du fonds de relance sera consacré au financement des programmes de réformes et d'investissements préparés par les Etats membres, qui permettront de soutenir l'économie et les entreprises.

Depuis le début du confinement, la SCPI Pierre Capitale a échangé avec l'intégralité des locataires impactés par la crise liée au Coronavirus afin de prendre la juste mesure de leur situation réelle et initier, le cas échéant, des discussions personnalisées et ciblées. Pour la grande majorité des locataires concernés ces discussions ont permis un échelonnement futur des loyers non perçus pendant la période de quarantaine. Ces négociations n'ont donc pas d'impact sur le résultat distribuable de la SCPI Pierre Capitale.

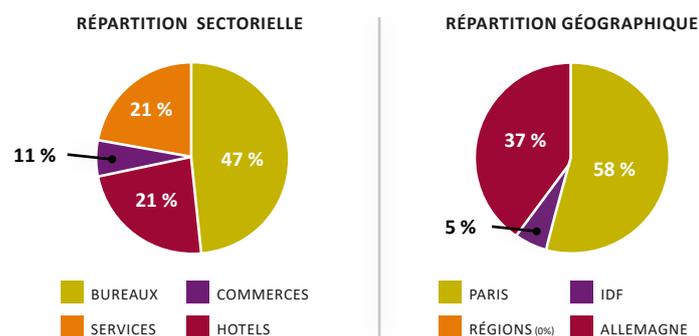
Par ailleurs, nous avons identifié à ce jour un montant plutôt faible (50 000 euros) de loyers en risque potentiel de non recouvrement sur des locataires pour lesquels nous considérons ne pas avoir à consentir de franchise de loyer. L'opérateur de l'hôtel ACHAT en Allemagne est le seul locataire pour lequel nous ayons concédé une franchise de loyer équivalente à 1,5 mois de loyers. Après analyse de sa situation financière, et dans l'intérêt des porteurs de parts, il est pertinent de soutenir ce locataire pour l'aider à redémarrer son activité dans les meilleures conditions après sa fermeture de 3 mois. Cette mesure permet de renforcer le locataire dans sa capacité à payer ses loyers à moyen et long terme ce qui consolide le résultat de Pierre Capitale pour 2020 et pour les exercices suivants.

La réactivité des équipes d'Asset Management dès le début du confinement permet à Pierre Capitale d'avoir une visibilité assez satisfaisante quant à la perception de ses revenus sur 2020. Ainsi la SCPI est en mesure de distribuer un acompte sur dividendes au 2<sup>ème</sup> trimestre supérieur à celui du 1<sup>er</sup> trimestre, soit 1,724 euros par part en jouissance.

Julien Guillemet, Gérant

## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



### 39 - 41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Cet immeuble de Bureaux bénéficie d'une visibilité immédiate depuis le périphérique. Sa localisation offre une excellente desserte par les transports en commun et par les axes routiers.

## Évolution du capital

### PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

|   | 3T 2019     | 4T 2019     | 1T 2020      | 2 T 2020  |
|---|-------------|-------------|--------------|-----------|
| Nombre de parts souscrites sur la période       | 2 100       | 1 588       | 75 081*      | 5 390     |
| Nombre de parts compensant les retraits         | 0           | 21          | 0            | 4 570     |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 2 100 000 € | 1 567 000 € | 15 016 200 € | 164 000 € |

**Commentaire :** Au 30/06/2020, aucune part n'est en attente de retrait.

\*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.

## Distribution des revenus par part

### EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

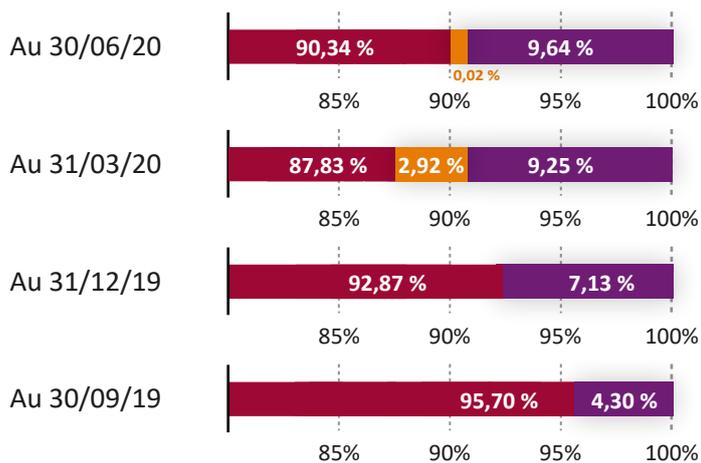
|   | 2020           |
|---|----------------|
| Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre               | 1,275 €        |
| Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (24/07/2020) | 1,724 €        |
| Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre              | - €            |
| Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre              | - €            |
| <b>Total</b>                                    | <b>2,999 €</b> |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

|                                       |               |        |
|---------------------------------------|---------------|--------|
| Ratio d'endettement maximum           | 40 %          |        |
| Dette bancaire                        | 23,2 M€       |        |
| Ratio d'endettement                   | 21,3 %        |        |
| Taux moyen des emprunts               | 0,90 %        |        |
| RÉPARTITION                           | Taux fixe     | -      |
|                                       | Taux variable | 0,90 % |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 2,46 ans      |        |

## Taux d'occupation financier (en %)



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

| TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL) | MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE | DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR* |
|--------------------------------------|---|--|
| 46,92 %                              | 1 264 903 €                               | 5,40 ans                                 |

\* Pondération sur le loyer



### 14 RUE DES REULETTES 75013 PARIS

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



### 5 ET 7 RUE DAREAU 75014 PARIS

Ensemble immobilier composé d'espaces de Bureaux et de Services. Situé au cœur de la rive gauche et à proximité immédiate de nombreux transports en commun, son emplacement idéal permet de rallier rapidement le Nord et le Sud de Paris ainsi que les deux aéroports parisiens.



## Résultats Assemblée Générale

L'Assemblée générale mixte du 29 Mai 2020 a approuvé l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires. Le Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Capitale se compose désormais des membres suivants :

BOUTHIE Christian

BRONSART Jean-Luc

HIARD Hervé

POITEVIN Bernard

SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE

SWISSLIFE BANQUE PRIVEE

SWISSLIFE France

Institut de Prévoyance Banque Populaire  
(nouveau membre)

# Caractéristiques de la SCPI

AU 30/06/2020

|  |  |                                 |                              |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Capital nominal</b>                             | <b>75 977 760 €</b>  | <b>Valeur IFI au 01/01/2020</b> |                              |
| <b>Prix de souscription/part</b>                   | <b>200 €</b>   | - Résident                      | 855,67 €                     |
| - Valeur nominale                                  | 160 €  | - Non résident                  | 540,38 €                     |
| - Prime d'émission                                 | 40 €   | Classification                  | SCPI à Capital Variable      |
| <b>Valeur de retrait/part</b>                      | <b>180 €</b>   | Date de création (RCS)          | 04/01/2017                   |
| <b>Valeur de réalisation 2019</b>                  | <b>885,48 €</b>  | Durée de placement recommandée  | 10 ans                       |
| <b>Valeur de reconstitution 2019</b>               | <b>1 059,96 €</b>  | N° d'immatriculation            | 824 744 189 RCS Paris        |
| <b>Commission de souscription</b>                  | <b>12 % TTC*</b>   | N° visa AMF                     | SCPI n°17-02                 |
| - au titre des frais de collecte de capitaux       | 9,60 % TTC*  | Capital maximal statutaire      | 250 000 000 €                |
| - au titre des frais de recherche d'investissement | 2,40 % TTC*  | Expert immobilier               | CBRE VALUATION               |
| <b>Délai de jouissance</b>                         | <b>1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b> | Dépositaire                     | Société Générale             |
|  |  | Commissaire aux comptes         | PriceWaterhouseCoopers Audit |

\* TTC : Toutes Taxes Comprises.

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Swiss Life Asset Managers France - SA au capital de 671 167 € immatriculée au RCS de Marseille n° 499 320 059. Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055. Siège social situé au 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2. Adresse de correspondance : 153 rue Saint-Honoré 75001 Paris - fr.swisslife-am.com

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

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### ► Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 000 € prime d'émission incluse.

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

- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du 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 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 2020 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

### ► Avertissements

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

### ► 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.