



SwissLife  
Asset Managers

2<sup>ème</sup> trimestre 2022

# SCPI ESG Pierre Capitale

## Présentation

La SCPI ESG 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 30/06/2022

### Données financières

	Capitalisation	<b>97 462 330 €</b>
	Nombre d'associés	<b>452</b>
	Nombre de parts	<b>480 110</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>397</b>

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

### Données du patrimoine

	Taux d'occupation financier (TOF)	<b>98,67 %</b>
	Taux d'occupation physique (TOP)	<b>99,36 %</b>
	Nombre de locataires	<b>25</b>
	Nombre d'immeubles	<b>10</b>
	Surface totale	<b>36 453</b>

\* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

## Edito

par Julien Guillemet, Gérant



Malgré un contexte macro-économique difficile accompagné d'une forte volatilité des marchés financiers du fait des incertitudes liées à la crise ukrainienne ainsi qu'à une inflation élevée, la SCPI ESG Pierre Capitale démontre sa résilience en améliorant sa performance avec un acompte sur dividende trimestriel supérieur à 1,4% tout en maintenant un taux d'occupation financier stable à 98,67% contre 98,60% au trimestre précédent.

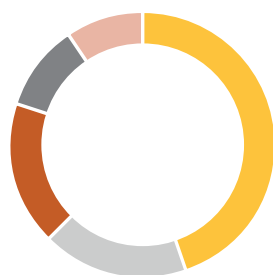
Elle prouve ainsi sa capacité à s'adapter à cet environnement en pleine mutation, notamment à travers son allocation majoritairement *intra-muros*, qui présente d'une part, une flexibilité importante des surfaces louables pour évoluer selon les besoins des locataires face au télétravail et à l'inflation. D'autre part, ce patrimoine répond à la demande des utilisateurs d'une recentralisation vers les métropoles et vers des zones de travail hybrides affichant une superposition des usages et combinant une large gamme de services.

Par ailleurs, son portefeuille allemand de diversification affiche une santé financière solide avec un taux d'encaissement des loyers à 100% post COVID-19 au 30/06/2022, qui intègrent la récente hausse de l'inflation. Ces immeubles sont loués à un hôtel et une salle de sport: deux secteurs faiblement impactés par la hausse des prix à la consommation.

Enfin, la SCPI ESG Pierre Capitale poursuit sa stratégie de diversification et d'investissement dans des actifs aux qualités intrinsèques établies et générateurs de performance, stratégie illustrée ce trimestre par l'acquisition d'un camping 4 étoiles de 240 emplacements en Vendée bénéficiant d'une localisation idéale à proximité du littoral. Cet actif est exploité par un opérateur ambitieux en déploiement sur l'ensemble de la France ainsi qu'en Europe, et profite d'un bail de 12 ans ferme avec un taux de rendement cible supérieur à 7% (basé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituant pas une promesse de rendement).

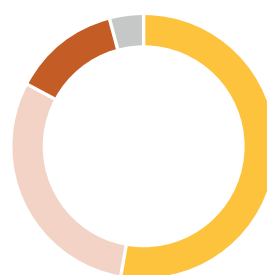
## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2022 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



### Répartition sectorielle

- Bureaux : 43 %
- Services : 17 %
- Hôtels : 21 %
- Commerces : 10 %
- Autres : 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.

	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022
Nombre de parts souscrites sur la période	3 570	3 864	6 243	7 435
Nombre de parts compensant les retraits	3 488	3 204	5 866	6 204
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	16 400 €	132 180 €	76 531 €	249 893 €

Au 30/06/2022, aucune part n'est en attente de retrait.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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	2,46 €	2,20 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 13 juillet 2022)	3,04 €	2,91 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-
Total	5,50 €	5,11 €

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	43,18 M€
Ratio d'endettement**	34,17 %
Taux moyen des emprunts	0,81 %
Taux fixe	0,00 %
Taux variable	0,9 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	0,46 ans

## Evolution du patrimoine

Investissements du trimestre

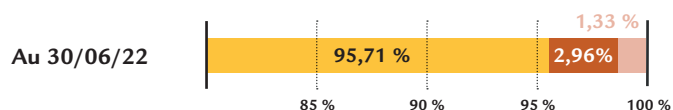
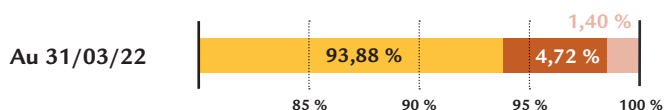
Type	Mode de détention	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Locataires	Prix d'achat A.E.M	Rentabilité prévisionnelle ou loyer annuel
Camping	Directe	Vendée (85220)	886 m <sup>2</sup>	Inspire Village	4 738 100,00 €	280 000,00 €

Cessions du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Prix de cession	Plus-value / moins-value	Rentabilité prévisionnelle ou loyer annuel
-	-	-	-	-	-	-

\*\* 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'arrêté du Bulletin Trimestriel.

## Taux d'occupation financier (en %)



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

**Commentaires :** L'unique lot vacant de 235m<sup>2</sup> sur Reculettes est en cours de négociation avec un preneur potentiel. Les 2,97% de franchises de loyer s'expliquent par la relocation de bureau à ANWR sur Zest et GEOPERSPECTIVES sur Reculettes.

Taux d'encaissement des loyers	Montant des loyers encaissés ce trimestre	Durée moyenne des baux restant à courir*
97,80 %	1 681 100 €	5,32 ans

\* Pondération sur le loyer



### 4 Rue du Capitaine de Mazenod, 85220 Landevieilles

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.



# Caractéristiques de la SCPI

au 30/06/2022

Capital nominal	76 817 600 €
Prix de souscription/part	203 €
- Valeur nominale	160 €
- Prime d'émission	43 €
Valeur de retrait/part	182,70 €
Valeur de réalisation 2021	178,09 €
Valeur de reconstitution 2021	215,54 €
Commission de souscription	12 % TTC*
- au titre des frais de collecte de capitaux	9,60 % TTC*
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription

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

\* 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'utilisateur.

#### 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 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.

- **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.