



Présentation

Cette SCPI a pour stratégie une exposition à l'immobilier de bureau avec une diversification dans les services à la personne (hôtellerie, santé, etc). Elle a vocation à acquérir des immeubles situés en France mais également en Europe, notamment en Allemagne.

Chiffres-clés au 31/03/2017

DONNÉES FINANCIÈRES		
	Capitalisation	950 000 €
	Nombre d'associés	7
	Nombre de parts	950
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	7



Édito

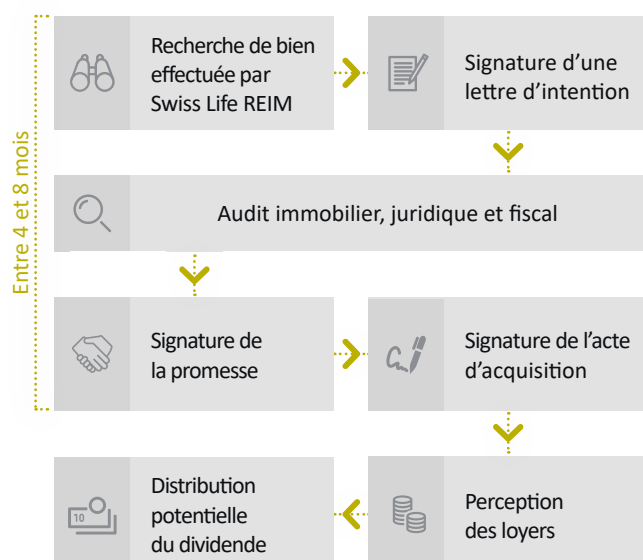
Pierre Capitale est ouverte à la souscription depuis le 20 février dernier. Pour votre SCPI, nous mettons en œuvre une stratégie d'investissement visant à constituer à court terme un patrimoine immobilier composé de façon équilibrée d'actifs de bureaux et d'actifs dédiés aux services à la personne comme les hôtels ou les établissements de santé.

Nous souhaitons pour cela focaliser nos investissements sur les meilleurs marchés français et allemands et nous concentrer sur des immeubles dont les états locatifs sont sécurisés et présentent à moyen et long terme des potentiels de revalorisation.

Nos deux premières opportunités d'investissement s'inscrivent pleinement dans ce schéma. Nous avons en effet signé une promesse de vente portant sur un immeuble de bureaux d'une surface de 6100 m² situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, et sommes par ailleurs en exclusivité pour l'acquisition d'un hôtel neuf en Allemagne exploité par une enseigne internationale dans le cadre d'un bail de longue durée.

Julien Guillemet, Gérant de Pierre Capitale

Le processus d'acquisition d'un bien immobilier



Point marché

Le marché locatif de bureaux en France et en Europe

Le début d'année présente des résultats satisfaisants en Europe : à Paris, le Quartier Central des Affaires est très recherché, alors que l'on note une reprise dans l'Ouest Parisien. En l'absence d'offre abondante en bureaux, les loyers sont donc orientés à la hausse. En Allemagne, la progression des loyers est désormais continue depuis plusieurs trimestres, notamment à Berlin. Sans être euphorique, la tendance est similaire dans plusieurs grandes métropoles en Europe, à l'exception notable de Londres du fait des conséquences du Brexit.

Le marché de l'investissement en bureaux...

La reprise du marché locatif couplée à un réel manque d'offres à la vente, impriment une pression sur les prix de l'immobilier d'entreprise. D'autant que son attrait se confirme auprès des investisseurs du fait du niveau bas des rendements offerts par la plupart des placements financiers. Il est probable toutefois que le marché immobilier ait atteint un plancher bas en matière de taux. La conséquence est que le moteur de performance de l'immobilier sera davantage lié demain à l'évolution des loyers qu'à une éventuelle baisse des taux.

... et en actifs de service

Les actifs de service présentent actuellement une véritable opportunité de diversification alors qu'ils ont démontré leur résistance face aux diverses crises. C'est le cas par exemple de l'hôtellerie en France qui retrouve d'ores et déjà des couleurs après deux années décevantes. L'hôtellerie allemande est quant à elle en pleine croissance depuis 3 ans du fait d'un déficit d'équipements.

Caractéristiques de la SCPI

AU 31/03/2017

Capital nominal	760 000 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Prix de souscription/part	1 000 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
- Valeur nominale	800 €	Durée de placement recommandée	8 ans
- Prime d'émission	200 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Valeur de retrait/part	896 €	N° visa AMF	SCPI n°17-02
Commission de souscription	10,40 % TTC*	Capital maximal statutaire	64 000 000 €
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Dépositaire	Société Générale
Délai de jouissance	1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription	Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit

* TTC : Toutes Taxes Comprises - TTI : Toutes Taxes Incluses.

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

SA au capital de 395 350 € immatriculée au RCS de Marseille n° 320 059. Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055 499. Siège social situé au 42 Allée Turcat Mery CS70018 13417 Marseille CEDEX. Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - www.swisslife-reim.com

SERVICE CLIENTS : 01 45 08 79 70 - scpi@swisslife-reim.fr

INFORMATIONS GÉNÉRALES

► Conditions de souscription :

- **Minimum de souscription** : 5 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 quatrième 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 REIM (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'ISF** : Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du

patrimoine au 1^{er} janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

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 ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1^{er} janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF 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^{er} janvier 2016 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 8 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

LEXIQUE

- **Capitalisation** : Elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription.

- **Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)** : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

- **Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette de l'actif de la société.

- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation augmentée de la valeur nette de l'actif de la société.

- **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.