



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 31/12/2017

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	65 603 000 €
	Nombre d'associés	25
	Nombre de parts	65 603
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)*	4,25 %
	Trésorerie restant à investir	1 454 431 €
	Ratio d'endettement**	28 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	100 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	100 %
	Nombre de locataires	21
	Nombre d'immeubles	6
	Surface totale	17 013 m ²

* 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



La SCPI Pierre Capitale pose au quatrième trimestre 2017 sa première pierre en Allemagne avec l'acquisition d'un centre de sport haut de gamme à Munich. L'actif construit en 2009 et d'une surface d'environ de 5000 m² est exploité dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 12 ans, soit des revenus locatifs sécurisés jusqu'en 2029.

Après 5 premières acquisitions dans Paris *intra muros*, la SCPI met donc en oeuvre sa stratégie d'investissement axée sur une diversification sectorielle et géographique avec des actifs de Bureaux et de Services à la Personne, localisés en France et en Allemagne.

Pour poursuivre cet objectif, la SCPI est très avancée dans l'acquisition d'un hôtel situé dans une ville majeure d'Allemagne et également exploité dans le cadre d'un bail de longue durée.

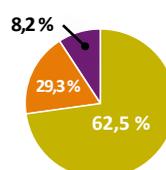
Forte d'une année 2017 très satisfaisante en termes d'investissements, Pierre Capitale peut, dès l'année de sa création, confirmer la distribution d'un dividende de 42,50 € par part en pleine jouissance, soit un taux de distribution à hauteur de 4,25 %* sur l'année 2017.

Julien Guillemet, Gérant

Répartition du patrimoine

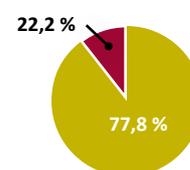
(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

RÉPARTITION SECTORIELLE



■ BUREAUX ■ COMMERCES
■ SERVICES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



■ PARIS ■ IDF
■ RÉGIONS ■ ALLEMAGNE

Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	1T 2017	2T 2017	3T 2017	4T 2017
Nombre de parts souscrites sur la période	950	34 722	12 855	17 076
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	950 000 €	34 722 000 €	12 855 000 €	17 076 000 €

Commentaire : au 31/12/2017, aucune part n'est en attente de retrait.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2017
Acompte 1 ^{er} trimestre	0 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	0 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre	30 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 15/01/2018)	12,50 €
	42,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	4,25 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	20,00 M€
Ratio d'endettement	28 %
Taux moyen des emprunts	0,85 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,85 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	1,3 ans



EUGEN-SÄNGER-RING 5 – BRUNNTHAL – MUNICH

Dernière acquisition de la SCPI Pierre Capitale en Allemagne, ce bâtiment moderne abrite un centre de sport haut de gamme, et bénéficie d'un emplacement idéal à proximité de la principale métropole économique allemande.

Évolution du patrimoine

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M	RENTABILITÉ PRÉV. OU LOYER/AN
SER	Direct	EUGEN-SÄNGER-RING 5 – BRUNNTHAL – MUNICH	5 000 m ²	1	17 430 000 €	1 055 061 €

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple et ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Activité Locative

RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNIFICATIFS

TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE RELOUÉE	LOYER	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	LE SEMAPHORE 39/41 avenue Maurice Thorez – IVRY-SUR-SEINE	842 m ²	185 240 €	185 240 €
BUR	Direct	14 rue des Reculettes – PARIS 13	235 m ²	77 550 €	77 550 €

LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

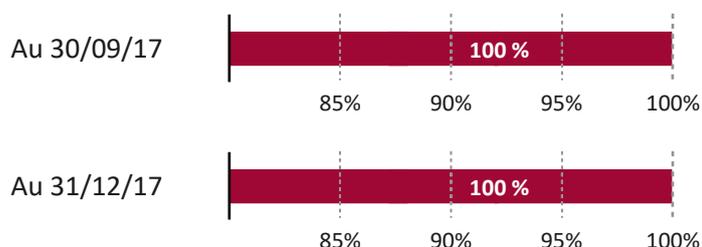
TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE LIBÉRÉE	LOYER PRÉCÉDENT
BUR	Direct	LE SEMAPHORE 39/41 avenue Maurice Thorez – IVRY-SUR-SEINE	842 m ²	185 240 €
BUR	Direct	14 rue des Reculettes – PARIS 13	235 m ²	77 550 €

Mouvements locatifs au cours du trimestre

	2 relocations : 1 077 M² Pour un loyer de : 262 790 €		2 libérations : 1 077 M² Total des loyers : 262 790 €
--	---	---	---

Dans le cadre d'une recherche de successeurs, deux locataires ont succédé aux locataires sortants dans les mêmes conditions locatives.

Taux d'occupation financier (en %)



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



39-41 AVENUE MAURICE THOREZ 75013 PARIS

Dernier immeuble de Bureaux parisien acquis par la SCPI, avec un prix au m² de 4 357 € et un taux de rendement initial de 5 %.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
98,8 %	831 332 €	5,02 ans

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 31/12/2017

Capital nominal	52 482 400 €	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° 499 320 059. Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055. Siège social situé au 42 Allée Turcat Mery CS70018 13008 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 2018 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).

► Crédits photos : Saentys ; Matthias Baumgartner.

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 (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.