



SwissLife  
Asset Managers

*Real Estate*

*SCPI Pierre Capitale*

Rapport  
annuel  
2018



# *Sommaire*

---



<b>PIERRE CAPITALE EN BREF...</b>	4
Édito.....	5
Chiffres clés .....	6
La Société de Gestion .....	7
Pierre Capitale.....	7
<b>RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	8
Point marché.....	9
Évolution du patrimoine immobilier.....	12
Évolution du capital.....	18
Rapport spécial de la Société de Gestion - Réorganisation du Groupe Swiss Life.....	20
Rapport spécial du Conseil de Surveillance .....	21
Rapport financier - Comptes annuels de l'exercice 2018.....	22
Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance et procédures de contrôle interne.....	32
<b>RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	38
Rapport Général .....	39
Rapport spécial du Conseil de Surveillance .....	43
Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier .....	44
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	46
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....	47
Annexe .....	49
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées .....	50
<b>ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS</b>	52
Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte .....	53
Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte .....	54
Glossaire.....	59

# Pierre Capitale *en bref...*

---

# Édito



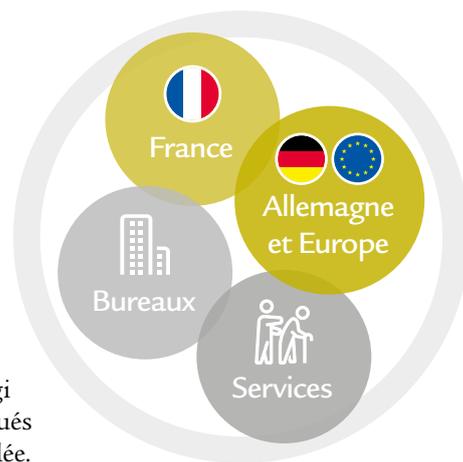
## Le mot du Président

Frédéric BÔL  
Président du Directoire  
Swiss Life REIM

« L'année 2018 a été pour nous une année record en termes d'investissement.

Avec un volume de transactions de plus de 3 milliards d'euros, une grande partie des acquisitions de l'année 2018 a été réalisée en France via un portefeuille de biens immobiliers résidentiels valant plus d'un milliard d'euros. L'Allemagne continue de nous intéresser pour les bureaux, le commerce et l'hôtellerie, et nous avons réalisé nos premières acquisitions en Espagne et en Italie. Le complexe immobilier milanais « Corso Italia », classé monument historique et construit en 1956 par l'architecte de renom Luigi Moretti, ou encore le rachat d'un portefeuille de commerces de pieds d'immeubles situés à Madrid, à Valence et à Burgos font partie des principales acquisitions de l'année écoulée.

Bien que les valorisations des classes d'actifs que nous privilégions soient sur des niveaux historiquement élevés, nous n'avons pas d'inquiétude particulière concernant le marché. Nous n'anticipons pas de hausse des taux d'intérêts dans les deux prochaines années. Et le potentiel d'augmentation des valeurs locatives dans le tertiaire nous rend d'autant plus confiants. Pour 2019, nous visons un volume global d'investissements équivalent à 2018. Pierre Capitale bénéficiera donc de nouvelles opportunités d'investissement qui lui permettront de rester compétitive tout en constituant un portefeuille immobilier solide et générant des revenus durables. »



## Commentaire du Gérant

Julien GUILLEMET  
Gérant de la SCPI Pierre Capitale  
Swiss Life REIM

« En 2018, Pierre Capitale a tenu sa promesse en poursuivant sa stratégie de double diversification de son patrimoine avec un équilibre sectoriel entre immeubles de bureaux et de services à la personne, et un équilibre géographique avec des actifs situés en France et Allemagne.

En effet, après avoir acquis en 2017, cinq immeubles de bureaux et de services à Paris dans les 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements et une salle de sport haut de gamme à Munich, Pierre Capitale a poursuivi ses investissements dans la ville allemande avec l'acquisition au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 d'un hôtel adossé à un bail ferme de plus de 10 ans.

Depuis sa création en janvier 2017, Pierre Capitale a fait le choix d'investir dans des « Capitales » comme Paris et Munich. Ces marchés établis et efficaces profitent pleinement de la croissance, même si cette dernière a été sensiblement révisée à la baisse au niveau européen comme nous vous le détaillerons ci-après dans notre Point Marchés.

Cette appétence pour Paris et Munich se matérialise par des taux de vacance historiquement bas. Le fort dynamisme des entreprises accroît la demande locative qui est un véritable levier sur les loyers.

Cet environnement favorable permet ainsi de préserver un taux d'occupation physique très satisfaisant, et surtout, à chaque relocation de surfaces libérées, de capter instantanément les loyers à la hausse.

Par conséquent, les valeurs d'expertise de la SCPI Pierre Capitale ont augmenté de 4,6 % en 2018.

En termes de distribution, après avoir distribué 4,25 % dès l'année de sa création, Pierre Capitale a été en capacité de distribuer 4,5 % en 2018, et atteint ainsi son objectif de distribution que nous souhaitons pérenne pour les prochaines années.

En 2019, Pierre Capitale renforcera donc son portefeuille avec des actifs qui lui permettront d'atteindre ses objectifs et d'affirmer ainsi sa position de SCPI de cœur de portefeuille. »

# Chiffres clés au 31/12/2018



Date de création

## 2017



DVM\* 2018

## 4,50 %



Objectif de DVM\* 2019

## 4,50 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Données Financières



Capitalisation  
74 360 000 €



Nombre  
d'associés  
105



Nombre  
de parts  
74 360



Prix de  
souscription  
1 000 €



Valeur  
de retrait  
896 €

### Données du Patrimoine



Nombre de locataires  
22



Surface totale  
21 907 m<sup>2</sup>



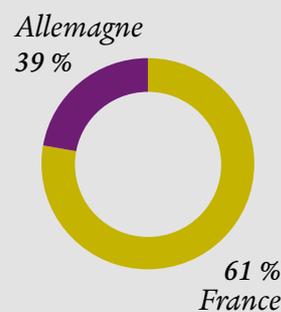
Taux d'Occupation Financier moyen  
sur l'année 2018  
98,1 %



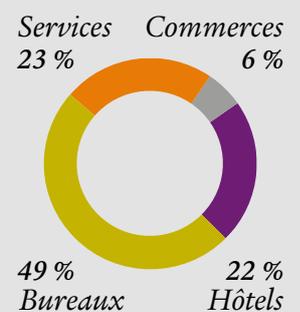
Ratio d'endettement\*\*  
35 %



Répartition  
géographique



Patrimoine  
7 immeubles



\* Dividende sur Valeur de Marché. 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'arrêté du Bulletin Trimestriel.

# La Société de Gestion

## Swiss Life REIM (France)<sup>(1)</sup>

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 395 350 €.  
Siège social :  
42, allée Turcat Mery - 13008 Marseille

## Directoire

**Président :**  
Frédéric BÔL

**Membres du Directoire :**

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN

## Conseil de Surveillance

**Président :**  
Stephan MÄCHLER

**Vice-président :**  
Michel de GIOVANNI

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Swiss Life Prévoyance et Santé, représentant permanent : Per ERIKSON
- Swiss Life France, représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine, représentant permanent : Eric LE BARON
- Dominique DUDAN

(1) La société Swiss Life REIM (France), consécutivement à une opération de fusion absorption de la société Swiss Life Asset Management (France) prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2019, a, depuis cette date, modifié sa dénomination sociale pour « Swiss Life Asset Managers France », a désormais fixé son nouveau siège social sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille, et a un capital social d'un montant de 671 167 €.

# Pierre Capitale

## Société Civile de Placement Immobilier.

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2018.

### Conseil de Surveillance

Swiss Life Asset Management (France) - **PRÉSIDENT**<sup>(2)</sup>  
Swiss Life Banque Privée  
Swiss Life France  
Swiss Life Assurance et Patrimoine  
Monsieur Bernard POITEVIN  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Jean-Luc BRONSART

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :**  
PriceWaterhouseCoopers Audit  
**Suppléant :**  
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

### Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

(2) La société Swiss Life Asset Management (France) a démissionné de ses fonctions de Président du conseil de Surveillance avec effet au 31 mars 2019 et a été remplacée par la société Swiss Life Assurance et Patrimoine lors du Conseil de Surveillance du 29 mars 2019.

# Rapports de la *Société de Gestion*

---

# Point marché

## Macroéconomie : une année 2018 plus mouvementée que 2017

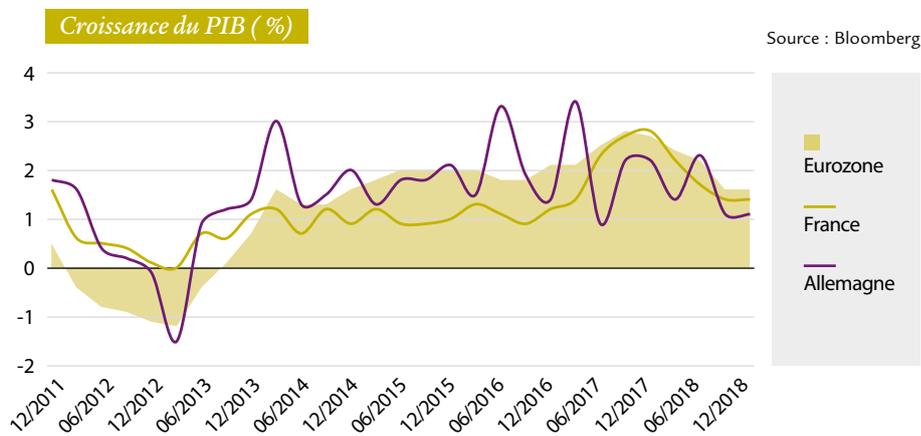
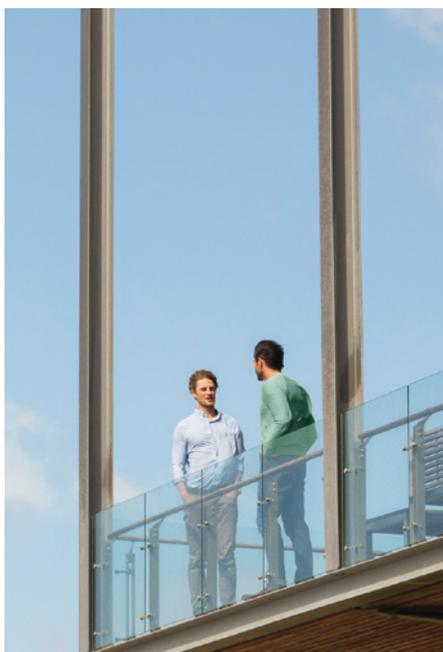
La conjoncture économique en Europe en 2018 a ralenti, notamment en France et en Allemagne. Les taux de croissance du PIB français et allemand sont en repli respectivement de 1,4 % (source : Banque de France) et 1,5 % (source : Destatis) en 2018 contre 2,3 % et 2,5 % en 2017. Si certains éléments domestiques, comme une moindre croissance de la consommation intérieure, ont pesé, ce sont principalement les anticipations des agents économiques face aux incertitudes du Brexit et de la guerre commerciale sino-américaine qui ont entamé la dynamique observée en 2017. En 2019, l'institut allemand Destatis prévoit une croissance du PIB de 1 % tandis que la Banque de France envisage une hausse du PIB de 1,5 %. Ces niveaux de croissance de l'activité restent assez modestes tant que les incertitudes commerciales et géopolitiques persistent. En France comme en Allemagne, les taux de chômage sont restés stables.

La Banque Centrale Européenne (BCE)

n'a pas beaucoup de marge de manœuvre pour soutenir la croissance, les taux directeurs étant à leur plus bas niveau historique. Bonne nouvelle, l'inflation sous-jacente en zone euro reste contenue (1 %), ce qui présage d'une normalisation monétaire graduelle.

Concernant les obligations gouvernementales, les taux français et allemands sont restés à un bas niveau en 2018, même si pendant les turbulences boursières, l'Allemagne est restée la destination du « flight to quality ». Aux États-Unis, la croissance reste sur un régime de croisière à 3 % en 2018 selon les dernières estimations de Bloomberg. Certes, le taux de chômage est à un niveau historiquement faible

à hauteur de 4 % et l'inflation reste en deçà des 2 %. Néanmoins, malgré des indicateurs favorables, les marchés ont anticipé une fin de cycle de l'économie américaine, après quasiment 10 années de croissance. Dans le même temps, la Banque Fédérale Américaine a relevé ses taux et considère désormais que le taux « neutre » est en passe d'être atteint. Après un retournement de l'ensemble des marchés boursiers dans le monde à la fin 2018 et la hausse de la prime de volatilité, 2019 s'annonce comme une année charnière pour la croissance de l'économie mondiale et les grands enjeux géopolitiques et sociétaux de la décennie à venir.



## Marchés immobiliers de bureaux : Paris intra-muros toujours en vedette

L'année immobilière française a été marquée par un niveau historiquement élevé du volume d'investissement en immobilier commercial, à 30,5 milliards d'euros (contre 28 milliards en 2017), dont 22,9 milliards dirigés vers le bureau (Source : Cushman&Wakefield). Ces volumes au-dessus de la moyenne des dix dernières années, montrent l'appétit pour l'immobilier français des investisseurs, notamment étrangers puisqu'ils sont à l'origine de 47 % des volumes investis en 2018.

L'Île-de-France, et particulièrement Paris, concentre toujours la majeure partie de l'activité immobilière de bureaux, tant au niveau des investissements qu'au niveau du dynamisme locatif et de la construction. Ainsi, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, la demande placée à Paris *intra-muros* dépasse le million de m<sup>2</sup>. Face à cette forte demande, l'offre ne suit pas puisque seulement 316 000 m<sup>2</sup> devraient être livrés en 2019. Par conséquent, le taux de vacance de la capitale est une nouvelle fois en baisse, à 2,3 %, et même à 1,3 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Parallèlement, les loyers sont orientés à la hausse, atteignant 810 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA et 670 €/m<sup>2</sup>/an dans le 7<sup>e</sup> arrondissement et même 500€/m<sup>2</sup>/an dans le Nord-Est de Paris. Les hausses

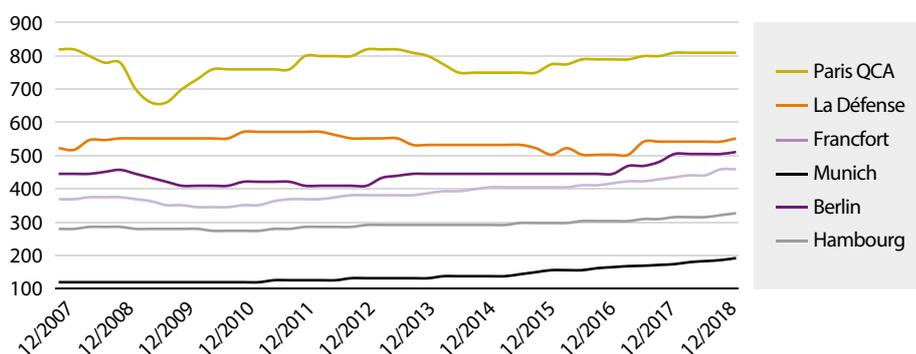
annuelles de loyers sont comprises entre 1 et 6 % en fonction des arrondissements et la dynamique devrait se poursuivre. Face à la pénurie de surfaces, de nombreuses entreprises se reportent vers des marchés périphériques comme la Défense, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine ou Saint-Ouen. Ces entreprises visent des marchés de bureaux déjà établis dont l'accessibilité est aisée grâce à la présence du métro. Ainsi le taux de vacance a fondu de près de 300 points de base (de 7,2 % à 4,4 %) à la Défense en un an et de près de 200 points de base à Neuilly-sur-Seine/Levallois-Perret.

En Allemagne, les indicateurs de l'investissement, locatif et de la construction restent bien orientés. Ainsi,

les taux de vacance à Berlin, Munich et Hambourg restent largement en deçà de 4 % (respectivement 1,65 %, 3,1 % et 3,9 %) à fin 2018, en baisse de 20 à 50 points de base. Dans le même temps l'activité de construction reste modeste à 3 % du stock total de bureaux à Munich et Hambourg (Source : Cushman&Wakefield). En revanche avec 5 % du parc de bureaux en cours de construction, Berlin reste sur une bonne dynamique. Enfin, les loyers sont en augmentation de 4 % à Hambourg, 5,6 % à Munich et 13,8 % à Berlin en 2018, à des prix relativement bas dans une perspective européenne (loyer Prime de 396 €/m<sup>2</sup>/an à Berlin et 456 €/m<sup>2</sup>/an à Munich contre 810 €/m<sup>2</sup>/an à Paris QCA ou 1300 €/m<sup>2</sup>/an à Londres West End).

Loyers Prime (€/m<sup>2</sup>/an)

Source : Cushman & Wakefield

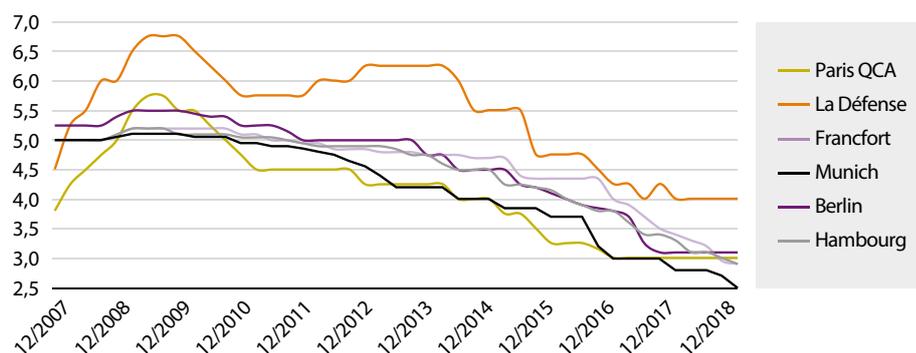


Les taux de rendement des actifs Prime en France sont restés bas en 2018 : 3 % à Paris QCA et 4% à la Défense. En Allemagne, le seuil psychologique a été franchi à la baisse en 2018, les taux de rendement Prime s'établissant désormais à 2,50 % à Munich (-30 points de base), 2,90 % à Hambourg (-40 points de base),

2,90 % à Francfort (-50 points de base) et 3,10 % à Berlin (stable). Les investisseurs plébiscitent donc l'immobilier pour sa résilience mais aussi pour le contexte favorable de croissance des loyers qui permet une amélioration progressive de la performance de leur portefeuille.

Taux de rendement à l'entrée - actifs Prime (%)

Source : Cushman & Wakefield



## Focus Hôtellerie



En 2018, la France reste la première destination européenne en matière de tourisme mondiale : elle devrait accueillir 90 millions de visiteurs selon les estimations du WTTC (World Travel and Tourism Council), en hausse de 4 % par rapport à 2017. En 2017<sup>(3)</sup>, le nombre de personnes ayant passé au moins une nuit en hôtel s'est établi à 119,4 millions en France (+ 4,8 %) et 141,1 millions en Allemagne (+ 4,2 %). Ces deux pays représentent à eux seuls près de 1/3 du total européen.

Au niveau opérationnel, 2018 a été une très bonne année avec une croissance soutenue du revenu par chambre disponible (RevPAR) des hôtels à Paris (+ 8,8 % à 132 €), Berlin (+ 6,5 % à 78,7 €), Munich (+ 4 % à 96 €) ou encore

Amsterdam (+ 4,5 % à 122,5 €), d'après les données STR (Smith Travel Research).

Dans l'ensemble, les pays européens démontrent leur activité avec un taux d'occupation moyen en hausse. Les niveaux les plus élevés sont localisés à Paris et Amsterdam (81 %), Berlin (78 %), Lisbonne et Vienne (77,8 %).

Parallèlement, le nombre de lits disponibles ne croît que faiblement, à savoir + 0,5 % en France en 2017 par rapport à 2016, + 1,5 % en Allemagne et + 1,2 % en Espagne. Cette croissance de l'offre est bridée dans certaines villes par les restrictions d'ouverture mais aussi par la compétition exacerbée avec les immeubles de bureaux et résidentiels.



(3) Chiffres 2018 non disponibles au 04/02/2019.

# Évolution du patrimoine immobilier

## Investissements

- Pierre Capitale est une SCPI ayant vocation à investir en France mais aussi en Europe, et tactiquement en Allemagne. Cette diversification géographique s'accompagne d'une diversification sectorielle associant immobilier de bureaux (un marché essentiellement guidé par l'emploi) et de service à la personne (regroupant les secteurs de la santé, de l'hôtellerie, de l'hébergement géré). Ce dernier est essentiellement guidé par la consommation ou des facteurs sociologiques et démographiques.
- Après avoir acquis dès l'année de sa création 6 immeubles localisés à Paris et Munich représentant 17 013 m<sup>2</sup>, la SCPI Pierre Capitale a acheté en 2018 un hôtel situé à Munich d'une surface de 4 900 m<sup>2</sup>, exploité par le groupe ACHAT dans le cadre d'un bail ferme d'une durée résiduelle de 10 ans.
- ACHAT exploite par ailleurs 48 autres hôtels à travers l'Allemagne et l'Europe de l'Est.
- La SCPI Pierre Capitale est désormais proche de son objectif : constituer un portefeuille équilibré géographiquement entre la France et l'Allemagne, mais aussi sectoriellement entre l'immobilier de bureaux et de services à la personne.

Type	Services	Commerce	Bureau	Bureau	Bureau	Services	Hôtel	Total
Mode de détention	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	
Localisation	5 rue Dareau, Paris 14	7 rue Dareau, Paris 14	30 Villa de Lourcine, Paris 14	14 rue des Reculettes, Paris 13	39-41 avenue Maurice Thorez, Paris 13	Eugen-Sänger-Ring 5, Brunntal-Munich	Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich	
Surface locative	2 520 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	2 828 m <sup>2</sup>	2 544 m <sup>2</sup>	3 371 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	4 894 m <sup>2</sup>	<b>21 907 m<sup>2</sup></b>
Nombre de Locataires	2	1	2	9	5	1	1	
Prix d'acquisition AEM	5 541 662 €	6 345 416 €	15 423 082 €	16 270 580 €	15 759 167 €	17 291 501 €	21 887 259 €	<b>98 518 668 €</b>
Prix d'acquisition HD	5 167 250 €	5 916 700 €	14 381 050 €	15 150 000 €	14 686 000 €	16 600 000 €	21 000 000 €	
Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel	246 069 €	304 801 €	741 244 €	753 519 €	852 602 €	1 083 668 €	354 160 €	<b>4 336 063 €</b>
Taux d'Occupation Physique à l'acquisition	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich

Acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, cet hôtel 4 étoiles est idéalement situé dans un quartier dynamique du sud de Munich, réputé notamment pour sa clientèle business internationale. La ville est par ailleurs l'une des villes les plus attractives d'Allemagne grâce à son centre d'affaires qui accueille de nombreux sièges sociaux et elle est également la première destination touristique allemande pour les visiteurs étrangers.

Rénové en 2009, l'établissement de 4 894 m<sup>2</sup> comporte 147 chambres modernes avec toutes les infrastructures d'un hôtel de haut standing : un spa avec sauna, une salle de fitness, un restaurant et une terrasse ensoleillée. Il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun permettant un accès facile aux principaux monuments touristiques, à l'aéroport et à la gare centrale.

L'hôtel est exploité dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 10 ans ferme par l'opérateur allemand Achat Hôtel, acteur reconnu dans son secteur. Créé en 1991, il gère actuellement 28 hôtels en Allemagne et a entamé son développement à l'international en ouvrant un hôtel à Salzbourg (Autriche) et un autre à Budapest (Hongrie).



© Myphotoagency

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Cessions

La SCPI Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession sur l'exercice 2018.

## Répartition du patrimoine

(sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2018)

### • Par typologie

#### Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Bureaux	49,17 %
Services	22,61 %
Commerces	6,52 %
Hôtels	21,70 %

### • Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1<sup>ère</sup> couronne, régions)

#### Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

France	61,04 %
Allemagne	38,96 %

#### Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)

Paris	100 %
Première couronne	0
Île-de-France	0
Régions	0

## Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2018 s'élève à 96 765 000 €, soit une augmentation à périmètre constant de 4,62 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2017. L'évolution positive de ces valeurs d'expertises valide la stratégie d'investissement qui permet de capter au mieux la croissance, donc la hausse des valeurs locatives de marché.

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31/12/2018	% de la valorisation globale HD au 31/12/2018
Services	Direct	Eugen-Sanger-Ring 5, Brunnthal Munich	16 700 000 €	17,3 %
Bureaux	Direct	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	15 320 000 €	15,8 %
Bureaux	Direct	30 Villa de Lourcine 75014 Paris	14 950 000 €	15,4 %
Services	Direct	5 rue Dareau 75014 Paris	5 175 000 €	5,3 %
Commerces	Direct	7 rue Dareau 75014 Paris	6 310 000 €	6,5 %
Bureaux	Direct	14 rue des Reculettes 75013 Paris	17 310 000 €	17,9 %
Hôtel	Direct	Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich	21 000 000 €	21,7 %
<b>Total</b>			<b>96 765 000 €</b>	<b>100,0 %</b>

**Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2018 :**

SCPI Pierre Capitale	En €	En € par part
Valeur de réalisation	64 686 199	869,91
Valeur de reconstitution	78 039 867	1049,49

**Situation locative****• Taux d'occupation moyen sur l'année 2018**

Taux d'occupation	
Taux d'occupation financier	98,10 %
Taux d'occupation physique	99,42 %

**• Congés reçus en 2018 (3 principaux)**

Type	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent	Remarques
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	271 m <sup>2</sup>	82 738 €	libération LOKAD
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	149 m <sup>2</sup>	48 439 €	libération OFAS
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	126 m <sup>2</sup>	40 527 €	libération FGI

Les congés reçus concernent principalement l'immeuble situé au 14 rue des Reculettes. FGI a libéré les locaux le 21/12/2018. Ces derniers sont actuellement en cours de rénovation et de commercialisation (livraison en mars 2019).

**• Baux signés en 2018 (3 principaux)**

Type	Localisation	Surface relouée	Loyer	Remarques
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	271 m <sup>2</sup>	91 030 €	Location FNEHAD
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	412 m <sup>2</sup>	112 430 €	Renouvellement AXIMO
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	149 m <sup>2</sup>	51 570 €	Location NUKLEUS

Les surfaces libérées au 14 rue des Reculettes ont immédiatement trouvé preneur avec les sociétés FNEHAD et NUKLEUS. Par ailleurs, la société AXIMO a vu son bail renouvelé sur le Sémaphore.

**• Montants des loyers quittancés en 2018**

Type	Localisation	Loyers quittancés
Services	Eugen-Sanger-Ring 5, Brunnthal Munich	1 083 668 €
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	852 602 €
Bureaux	30 Villa de Lourcine 75014 Paris	741 244 €
Services	5 rue Dareau 75014 Paris	246 069 €
Commerces	7 rue Dareau 75014 Paris	304 801 €
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	753 519 €
Hôtel	Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich	354 160 €
<b>Total</b>		<b>4 336 063 €</b>

La SCPI Pierre Capitale ne présente pas de créances douteuses ni de contentieux engagés.

## Travaux

Aucun chantier d'amélioration n'a été réalisé en 2018.

Le plan prévisionnel d'entretien sert de support à la détermination d'une provision pour risques et charges : la Provision pour Gros Entretien (PGE).

Les dépenses couvertes par cette provision doivent répondre aux conditions suivantes :

- Toutes les dépenses non prévues au plan sont de facto exclues,
  - Ces dépenses doivent être probables, individualisées (c'est-à-dire prévues immeuble par immeuble) et évaluées avec une approximation suffisante sur les 5 prochaines années,
  - Toutes les dépenses, bien qu'inscrites dans le plan prévisionnel d'entretien mais constituant des dépenses de remplacement, ne peuvent pas être provisionnées car elles sont immobilisables selon le nouveau plan comptable.
- **L'état des PGE 2018 - 2023 (Périmètre : Reculettes, Dareau, Sémaphore)**

PGE 2019 - 2023 (€HT)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Montant au 01/01</i>	84 166,65	72 543,62	94 671,48	105 031,98	107 904,33	108 371,00
<i>Dotations</i>	126 409,16	20 458,78	9 946,21	2 304,17	0,00	0,00
<i>Reprises</i>	-138 032,19	1 669,08	414,29	568,18	466,67	0,00
<b>Montant au 31/12</b>	<b>72 543,62</b>	<b>94 671,48</b>	<b>105 031,98</b>	<b>107 904,33</b>	<b>108 371,00</b>	<b>108 371,00</b>

## Assurances

Les actifs sont assurés par AXA France à travers une Police Flotte Multirisque propriétaire (Couverture des murs et Responsabilité Civile du propriétaire d'immeuble).

## Endettement & levier

Une ligne de crédit à l'origine à hauteur de 20 000 000 € et contractée auprès de Swiss Life Holding a été étendue pour un montant total de 41 000 000 €. Au 31/12/2018 le montant de la dette utilisée est de 32 276 370 € soit un ratio d'endettement de 34,7%\*. Le taux d'intérêt appliqué est un taux variable correspondant à Euribor 3 mois + 0,90 % si l'Euribor 3 mois est supérieur à 0, et 0,90 % sinon. Au 31/12/2018 il s'établit à 0,90 %.

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

# Évolution *du capital*

## Chiffres Clés

au 31/12/2018	Chiffres clés
Capitalisation	74 360 000 €
Nombre d'associés	105
Nombre de parts	74 360

## Évolution du marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

### Évolution du Capital :

	2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
Nombre de parts souscrites sur la période	65 603	899	5 638	929	1 291
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	65 603 000 €	899 000 €	5 638 000 €	929 000 €	1 291 000 €

Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## Évolution du prix de la part

Le prix de souscription au 31/12/2018 est de 1 000 € par part dont 800 € de capital nominal et 200 € de prime d'émission. Ce prix n'a pas évolué au cours de l'exercice.

Le prix de retrait s'établit quant à lui à 896 € par part.

Pour rappel la valeur de reconstitution s'établit à 1049,49 € par part.

## Évolution du résultat et distribution

Les loyers quittancés en 2018 s'élèvent à 4 336 063 € sachant que l'hôtel allemand a été acquis au deuxième semestre.

Une PGE de 71 293 € ainsi que des frais de travaux de l'ordre de 242 836 € au titre de la ligne de crédit existante seront alors déduits pour aboutir au revenu net du 31/12/2018.

Le résultat net au titre de l'exercice 2018 s'élève à 3 283 501,91 €.

Par ailleurs, au titre de l'exercice 2018, un dividende de 45 € par part en jouissance a d'ores et déjà été versé.

Le montant du dividende sera présenté au vote de l'Assemblée Générale.

## Événements post clôture

Les comptes ne présentent pas d'évènement post clôture.

## Fiscalité

### Règles fiscales applicables à la SCPI Pierre Capitale.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs provenant d'immeubles situés en France ou en Allemagne, auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Les produits encaissés par la SCPI sont imposés au niveau de l'associé au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, selon le régime d'imposition qui lui est propre, même en l'absence de distribution juridique de la SCPI. La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France. Elle adresse en temps voulu un relevé individuel à chaque associé qui a

ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

À titre d'information, en vertu de la convention fiscale entre la France et l'Allemagne actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Allemagne sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

En pratique, lorsque l'associé remplit sa propre déclaration d'impôt, lesdits revenus sont traités de la manière suivante :

- Associé imposé à l'impôt sur le revenu : les revenus de source allemande sont compris, pour leur montant brut, dans les revenus imposables de l'associé qui bénéficie d'un crédit d'impôt égal au produit de ces revenus multipliés par son taux moyen d'imposition.
- Associé imposé à l'impôt sur les sociétés : l'Administration fiscale

française admet expressément de ne pas prendre en compte ces revenus de source allemande dans le résultat imposable de l'associé.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne, ces revenus seraient également imposables en Allemagne et en France, mais l'associé aurait droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Allemagne sans pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

Enfin, si la SCPI réalise des produits financiers du fait du placement des capitaux en attente d'investissement, ces produits sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au niveau de l'associé, à moins que ce dernier opte pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant des revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles applicables en fonction de la provenance des revenus.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## *Réorganisation du Groupe Swiss Life*

Nous vous informons de la mise en place d'une nouvelle organisation au sein du Groupe Swiss Life visant à regrouper les activités de la société Swiss Life REIM (France) et la société Swiss Life Asset Management (France).

### **1. Le contexte de l'opération de réorganisation**

Il est projeté de regrouper au sein d'une même entité de gestion, sous la nouvelle dénomination sociale « Swiss Life Asset Managers » les activités initialement exercées par la société Swiss Life REIM (France) et la société Swiss Life Asset Management (France).

Cette opération a pour objectif de mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale des activités d'asset management de Swiss Life en France auprès des clients, tout en conservant les lignes métiers dédiées à l'activité « institutionnels » et l'activité « Grand Public », cette dernière constituant un axe de développement stratégique majeur.

Cette réorganisation contribuera également à assurer une meilleure lisibilité auprès de nos partenaires commerciaux notamment les Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Pour ce faire, il a été réalisé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019 la fusion absorption de la société Swiss Life Asset Management France par la société Swiss Life REIM (France).

À l'occasion de cette opération de fusion absorption, la société Swiss Life REIM (France) change de dénomination sociale pour désormais se nommer « Swiss Life Asset Managers France ». Elle change également de siège social désormais fixé au Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arc - 13002 Marseille et son capital social sera porté à 671 167 €.

Ces opérations de restructuration impliquant une extension du programme d'activités de la Société de Gestion dans sa globalité ont été examinées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui a délivré son agrément à l'opération en date du 5 mars 2019.

### **2. Les modifications juridiques à opérer au niveau de la Société**

En conséquence de ces opérations de réorganisation décrites ci-dessus, il vous est proposé de :

(i) prendre acte de la nouvelle dénomination de la Société de Gestion désormais nommée « Swiss Life Asset Managers » ainsi que de son nouveau siège social sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arc - 13002 Marseille et de l'augmentation de son capital social porté à un montant de 671 167 €,

et (ii) confirmer, à toutes fins utiles, le mandat de la Société de Gestion de la Société.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir procéder à la modification de la note d'information de la Société et de l'article 18 des statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

**Article 18 - Nomination de la Société de Gestion**

*La Société est administrée par la Société de Gestion Swiss Life Asset Managers France, constituée sous la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 euros dont le siège social est sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille, ci-après la « Société de Gestion » qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.*

*Ladite Société de Gestion est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS ») de MARSEILLE sous le numéro 499 320 059, elle a reçu l'agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° GP - 07000055, le 13 novembre 2007.*

(...)»

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Pour assurer la mise en œuvre de ces opérations, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans la présente résolution.



# Rapport financier

## Comptes annuels de l'exercice 2018

### État du patrimoine

(En €)	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	93 039 450,55	96 765 000,00	72 014 000,00	72 415 000,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative				
Gros entretiens	-72 543,64		-84 166,67	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (Placement immobiliers)</b>	<b>92 966 906,91</b>	<b>96 765 000,00</b>	<b>71 929 833,33</b>	<b>72 415 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	449 935,95	449 935,95	401 839,98	401 839,98
Autres créances	432 138,68	432 138,68	203 582,33	203 582,33
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 284 992,83	2 284 992,83	5 448 033,62	5 448 033,62
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>3 167 067,46</b>	<b>3 167 067,46</b>	<b>6 053 455,93</b>	<b>6 053 455,93</b>

(En €)	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Provision pour risques et charges</b>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-33 807 716,94	-33 807 716,94	-21 250 110,37	-21 250 110,37
Dettes d'exploitation	-1 199 944,09	-1 199 944,09	-2 820 292,48	-2 820 292,48
Dettes diverses	-222 302,67	-222 302,67	-77 740,30	-77 740,30
<b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-35 229 963,70</b>	<b>-35 229 963,70</b>	<b>-24 148 143,15</b>	<b>-24 148 143,15</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	-15 904,49	-15 904,49		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-15 904,49</b>	<b>-15 904,49</b>		
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>60 888 106,18</b>		<b>53 835 146,11</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>64 686 199,27</b>		<b>54 320 312,78</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(En €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capital</b>	<b>59 488 000,00</b>	<b>52 482 400,00</b>
Capital souscrit	59 488 000,00	52 482 400,00
Capital en cours de souscription		
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>674 740,68</b>	<b>986 030,86</b>
Primes d'émissions ou de fusion	14 872 000,00	13 120 600,00
Primes d'émissions en cours de souscription	-14 197 259,32	-12 134 569,14
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		
<b>Écarts de réévaluation</b>		
Écarts de réévaluation		
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>		
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>		
<b>Réserves</b>		
<b>Report à nouveau</b>	<b>366 715,25</b>	
Résultat de l'exercice	3 283 501,91	947 929,80
Acompte sur dividende	-2 924 851,66	-581 214,55
<b>Total</b>	<b>60 888 106,18</b>	<b>53 835 146,11</b>

## Compte de résultat de l'exercice - charges

(En €)	31/12/2018		31/12/2017	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	<b>1 363 426,58</b>		<b>525 199,75</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 195 066,01		417 086,74
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens		71 292,73		84 166,67
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières		97 067,84		23 946,34
Dépréciations des titres de participations contrôlés				
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>2 792 721,23</b>		<b>12 594 321,65</b>	
Commissions de la Société de Gestion		1 517 640,53		7 009 951,58
Charges d'exploitation de la société		1 275 080,70		5 584 370,07
Diverses charges d'exploitation				
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
<b>Charges financières</b>	<b>242 835,59</b>		<b>126 118,90</b>	
Charges d'intérêts des emprunts		242 835,59		126 118,90
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations				
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels				
<b>Total des charges</b>	<b>4 398 983,40</b>		<b>13 245 640,30</b>	
Solde créditeur = bénéfice	3 283 501,91		947 929,80	
<b>Total général</b>	<b>7 682 485,31</b>		<b>14 193 570,10</b>	

## Compte de résultat de l'exercice - produits

(En €)	31/12/2018		31/12/2017	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits immobiliers</b>	<b>5 614 670,27</b>		<b>2 059 000,13</b>	
Loyers		4 336 063,38		1 605 658,10
Charges refacturées		1 195 691,13		453 342,03
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprises de provisions		82 915,76		
Transferts de charges immobilières				
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>2 062 693,04</b>		<b>12 134 569,97</b>	
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation				
Transferts de charges d'exploitation		2 062 690,18		12 134 569,14
Reprises de provisions pour créances douteuses				
Produits divers de gestion courante		2,86		0,83
<b>Produits financiers</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprises de provision sur charges financières				
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>5 122,00</b>		<b>-</b>	
Produits exceptionnels		5 122,00		
Reprise de provisions exceptionnelles				
<b>Total des produits</b>	<b>7 682 485,31</b>		<b>14 193 570,10</b>	
Solde débiteur = perte				
<b>Total général</b>	<b>7 682 485,31</b>		<b>14 193 570,10</b>	

## Informations générales

Désignation de la société : SCPI Pierre Capitale.

L'administrateur de bien est Telmma pour les actifs détenus en France et Corpus Sireo pour les actifs détenus en Allemagne. À noter que Corpus Sireo est une société détenue à 100% par le groupe Swiss Life.

La Société est un Fonds d'Investissement

Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et

suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Les souscriptions de capital sont scindées en 80 % de capital social et 20 % de prime d'émission.

## Faits caractéristiques

La société ayant été créée le 4 janvier 2017, l'exercice 2018 est son second exercice social.

Le capital initial était composé de 950 parts d'un montant nominal de 800 € par part soit un capital de 760 000 € assorti d'une prime d'émission de 200 € par part.

Au 31/12/2017, le capital est porté à 52 482 400 €, 64 653 parts ayant été créées.

Lors de l'exercice 2018, 8 757 parts ont été créées, soit une augmentation de capital de 7 005 600 € assortie d'une prime d'émission de 1 751 400 € versus 2017. Le capital s'élève ainsi à 59 488 000 € au 31/12/2018 contre 52 482 400 € au 31/12/2017.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que les commissions s'élèvent à 2 062 690,18€ et ont été imputés sur la prime d'émission.

L'exercice 2018 est également marqué par l'acquisition d'un hôtel en Allemagne, dont le prix de vente hors frais accessoires s'élève à 21 000 000 €, inscrit en immobilisation à l'actif du bilan de la société.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 07/07/2016.

Le bilan est remplacé par un « État du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques a été retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision en conformité avec le plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans.

Les frais d'établissement à savoir les frais de publicité légale, les frais d'enregistrements et les frais de notaire, ainsi que la commission de souscription sont imputés sur la prime d'émission.

## Compléments d'information aux Comptes annuels

### État du patrimoine

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Services	Direct	30/06/2017	2 520 m <sup>2</sup>	5 167 250 €	5 175 000 €
7 rue Dareau	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Commerces	Direct	30/06/2017	750 m <sup>2</sup>	5 916 700 €	6 310 000 €
30 Villa de Lourcine	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 828 m <sup>2</sup>	14 381 050 €	14 950 000 €
39/41 avenue Maurice Thorez	Paris 13 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	02/07/2017	3 371 m <sup>2</sup>	14 686 000 €	15 320 000 €
14 rue des Reculettes	Paris 13 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 544 m <sup>2</sup>	15 162 000 €	17 310 000 €
Eugen-Sänger-Ring 5	Brunnthal - Munich	Allemagne	Services	Direct	12/10/2017	5 000 m <sup>2</sup>	16 644 013 €	16 700 000 €
Perchtinger Strasse 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07/09/2018	4 894 m <sup>2</sup>	21 082 438 €	21 000 000 €
<b>Total</b>							<b>93 039 451 €</b>	<b>96 765 000 €</b>

- Immobilisations locatives : 93 039 430,55 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

Au 31/12/2018 les immobilisations locatives s'élèvent à 93 039 430,55 €, soit une augmentation de 21 025 450,55 € versus 2017 provenant de l'acquisition d'un hôtel en Allemagne le 07/09/2019 dont le prix de vente hors frais accessoires est de 21 000 000 €.

- Créances locataires : 449 935,95 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 414 442,91 €

- Loyers et charges à facturer aux locataires au titre de l'année 2018 : 35 493,04 €

Les créances locataires s'élèvent au 31/12/2018 à 449 935,95 €, soit une hausse de 48 095,97 € notamment sur les loyers et charges dus par les locataires. Néanmoins cette hausse reste relative puisque cela ne représente que 7 % du total des loyers en 2018 quittancés contre 12 % en 2017.

- Autres créances : 432 138,68 €

- Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir : 65 080,72 €

- Créances fiscales : 341 645,71 €

- Autres débiteurs : 25 412,25 €

Dont 13 379,56 € correspondant à des soldes de notaires.

Les autres créances s'élèvent à 432 138,68 € contre 203 582,33 € en 2017. Cette forte hausse s'explique par la présence d'un avoir à recevoir d'un montant de 61 484,71 € et d'une créance d'impôts sur les sociétés allemandes de 135 855,67 €.

- Autres disponibilités :

2 284 992,83 €

Ce poste correspond aux remises de chèques en attente d'encaissement et aux comptes bancaires, six comptes bancaires sont gérés par les property manager (deux pour la France et quatre pour l'Allemagne).

- Dettes financières : 33 807 716,94 €

- Dettes bancaires : 32 276 369,08 €

- Dépôts de garantie : 661 787,86 €

- Acompte sur dividende à verser : 869 560,00 €

Les dettes financières s'élèvent à 33 807 716,94 € contre 21 250 110,37 € en 2017, augmentation liée à l'emprunt bancaire.

- Dettes d'exploitation :

1 199 944,09 €

- Fournisseurs : 29 591,17 €

- Factures non parvenues : 1 143 301,39 €

- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 27 051,53 €

Les dettes d'exploitation, s'élevant à 1 199 944,09 €, sont en baisse de 1 620 348,39 € comparé à 2017 ; notamment en raison de la diminution de la dette sur la commission de souscription liée aux augmentations de capital (96 500 € au 31/12/2018 contre 1 707 600 € au 31/12/2017).

- Dettes diverses : 222 302,67 €

- Dettes fiscales : 101 985,69 €

- Charges à payer : 71 466,89 €

- Autres créditeurs : 48 850,09 €

Les dettes diverses sont en hausse de 144 562,37 € par rapport à 2017, hausse qui s'explique notamment par le montant provisionné à payer pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises au titre de l'exercice 2018.

**État de l'actif Immobilisé**

(En €)	31/12/2017	Entrées	Sorties	31/12/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>72 014 000,00</b>	<b>21 082 437,80</b>	<b>56 987,25</b>	<b>93 039 450,55</b>
Terrains et constructions locatives	72 014 000,00	21 082 437,80	56 987,25	93 039 450,55
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières				
<b>Total</b>	<b>72 014 000,00</b>	<b>21 082 437,80</b>	<b>56 987,25</b>	<b>93 039 450,55</b>

**État des provisions**

(En €)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
<b>Créances</b>				
Créances douteuses				
<b>Charges à répartir</b>				
Charges à répartir				
<b>Provisions</b>	<b>84166,67</b>	-	<b>11 623,03</b>	<b>72 543,64</b>
Pour risques et charges				
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations	84166,67		11 623,03	72 543,64
<b>Total</b>	<b>84166,67</b>		<b>11 623,03</b>	<b>72 543,64</b>

## Variation des capitaux propres

### Capital social

Le capital social, initialement composé de 950 parts de 800 €, et s'élevant à 52 482 400 € en 2017, a été augmenté de 7 005 600 € par la création de 8 757 parts en 2018. Il s'élève ainsi à 59 488 000 € au 31/12/2018.

### Prime d'émission

Le montant de la prime d'émission s'élève à 14 872 000 € au 31/12/2018, en hausse de 1 751 400 € sur l'exercice.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2018 un montant global de 2 062 690,18 € dont 1 058 699,95 € de commissions de souscription et d'investissement.

### Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 3 283 501,91 € contre 947 929,80 € en 2017.

Un acompte sur dividende de 2 924 851,66 € a été décidé lors de l'exercice 2018. Trois versements ont eu lieu en 2018, pour un total de 2 055 291,66 €, le solde a ainsi été versé en janvier 2019.

Le résultat restant sera affecté en report à nouveau à hauteur de 358 650,25 € sur décision de l'Assemblée Générale en 2019.



## Compte de résultat

(En €)

31/12/2018

<b>Produits</b>	
<i>Produits de l'activité immobilière</i>	
Loyers	4 336 063,38
Charges et taxes refacturées	1 195 691,13
Les produits de l'activité immobilière, s'élevant à 5 531 754,51 € en 2018, ont connu une forte hausse comparée à 2017, notamment en raison du développement de l'activité et des loyers perçus au titre de l'activité locative allemande.	
<i>Produits d'exploitation</i>	
Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission	2 062 690,18
<b>Total</b>	<b>7 594 447,55</b>

<b>Charges</b>	
<i>Charges immobilières</i>	
Charges et taxes récupérables sur les locataires	1 195 066,01
- Dont charges locatives récupérables	605 396,60
- Dont impôts et taxes récupérables	589 669,41
Provision pour grosse réparation	71 292,73
Autres charges immobilières	97 067,84
- Dont entretien et travaux de remise en état	90 692,20
- Dont honoraires et frais actes et de contentieux	6 214,24
- Dont autres charges non récupérables	161,40
<b>Total</b>	<b>1 363 426,58</b>

Les charges et taxes récupérables sur les locataires de l'exercice 2018 ont augmenté dans la même lignée que les loyers et charges et taxes refacturées par rapport à l'exercice 2017. Les autres charges immobilières ont quant à elles augmenté de 73 121,50 € versus 2017, notamment en raison de l'entretien et des travaux de remise en état comptabilisés en 2018.

(En €)

31/12/2018

**Résultat de l'exercice 2018***Charges d'exploitation de la société*

Honoraires de la Société de Gestion	1 517 640,53
- Dont commission de gestion	458 940,58
- Dont commission d'investissement	182 999,95
- Dont commission de souscription	875 700,00
Honoraires de gestion ADB	34 662,66
Honoraires de gestion ADB (Allemagne)	10 000,00
Honoraires des commissaires aux comptes	10 400,00
Honoraires d'expertises comptable et fiscale	91 501,50
Honoraires divers	40 435,50
Honoraires divers (Allemagne)	329 624,53
Frais bancaires	6 344,06
Droits d'enregistrement (Allemagne)	681 092,20
- Dont CVAE	65 430,00
Autres charges	5 590,25
<i>Charges financières</i>	
Intérêts sur emprunt	242 835,59
<b>Total</b>	<b>2 970 126,82</b>

*Engagements hors bilan***Garanties reçues**

Aucune garantie n'a été reçue ou donnée sur l'exercice 2018.

# Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance et procédures de contrôle interne

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour Pierre Capitale, en application des nouvelles dispositions du Code du commerce, (art. L.225-37) et du Code monétaire et financier (art.621-18-3).

## Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 77 ans

au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de la dite personne morale au sein du Conseil.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres et s'il le juge nécessaire, deux Vice-Présidents.

## Rôle et fonctionnement général du conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale d'approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit

à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

## Contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life REIM (France) établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la Société de Gestion. Cette fonction

est assurée par un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), lui-même secondé par deux contrôleurs internes.

Afin d'assurer la transparence et la sécurité de sa gestion vis-à-vis de ses clients

et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life REIM (France) dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la Société de Gestion et de ses mandataires sociaux et collaborateurs et renvoie aux procédures clés ;
- d'un recueil de procédures relatives à la conformité et au contrôle interne.

L'objectif assigné au contrôle interne est, pour Swiss Life REIM (France) comme pour les produits dont elle assure la gestion :

- La sauvegarde des actifs ;
- La sécurisation des transactions immobilières ;
- Le respect des règles de gestion fixées

par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;

- La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.

Swiss Life REIM (France) est dotée d'une politique de rémunération concernant l'intégralité du personnel, respectueuse des règles du droit du travail et des dispositions de l'AFG (Association Française de la Gestion financière). Elle a fait l'objet d'une révision et d'une mise en conformité à l'occasion de la demande d'agrément au titre de l'agrément AIFM (Alternative Investment Fund Manager) en 2014.

Swiss Life REIM (France) veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution, le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.

Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii) de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) gérés et des souscripteurs.

Elle fait l'objet d'un processus de suivi et de contrôle adapté.

Les collaborateurs sont informés des principes généraux de la politique de rémunération de la société à leur entrée dans la société puis à l'occasion de tout changement significatif. Ils sont régulièrement sensibilisés aux règles de bonne conduite à respecter, notamment en matière de conflit d'intérêts et des risques.

La politique de rémunération comprend des éléments individuels et collectifs, fixes et/ou variables.

## Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités ;
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation ;
- informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché au Président du Directoire.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte

des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risques et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

## Éléments qualitatifs de rémunération

### 1. Salaire fixe

Le salaire fixe constitue la partie essentielle de la politique de rémunération. Il est versé en 12 mensualités. Il est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect des normes du code du travail et de la convention collective des sociétés finan-

cières appliquées par la Société de Gestion. Sa fixation et sa révision résultent de l'accord des parties signataires.

L'entreprise veille à rémunérer, à sa juste valeur, la contribution de chaque salarié à la réalisation des tâches qui

lui sont confiées en tenant compte en particulier du contenu du poste (tâches, missions et responsabilités exercées), de la qualification professionnelle et de l'expérience du collaborateur ; le tout en liaison avec les évolutions du marché du travail.

## 2. Salaire variable discrétionnaire (ou calculatoire)

La part variable a un caractère incitatif et fidélisant pour les collaborateurs de la société.

Conformément aux principes réglementaires, les contrats de travail ne contiennent habituellement aucune clause accordant une rémunération variable garantie aux collaborateurs. La rémunération variable garantie est exceptionnelle, elle ne s'applique que dans le cadre de l'embauche d'un nouveau membre du personnel et est limitée à la première année.

La société dispose d'une organisation interne sans complexité particulière. Elle n'est pas cotée sur un marché réglementé, n'a pas de filiales à l'étranger, n'est pas endettée et son actionnaire de référence (Swiss Life) n'a consenti aucune garantie à son bénéficiaire, son engagement étant limité à sa participation au capital de la société.

La société ne développe pas d'activité complexe et ne présente pas, en tant que tel, de risque systémique, même si la société assure la gestion de FIA dont les encours cumulés sont situés

au-delà des seuils fixés par la Directive AIFM, seule une portion des encours immobiliers gérés par la société doit être prise en compte pour apprécier le risque systémique qu'ils pourraient présenter. Cette portion peut être retenue pour apprécier le critère de taille de la société et conduit à l'application du principe de proportionnalité.

Au titre des règles de gouvernance qu'elle a adoptées, elle dispose d'un comité d'Audit et d'un comité de Rémunération qui rapportent à son Conseil de Surveillance.

## 3. Éléments collectifs de rémunération

La politique de rémunération comporte des éléments collectifs qui concernent, soit la communauté des collaborateurs sans autre considération, soit certaines catégories homogènes et objectives de salariés.

Les éléments collectifs de la politique de rémunération mise en place par Swiss Life REIM (France) comprennent :

- *Des prestations sociales*

En fonction du statut du collaborateur (non cadre ou cadre), celui-ci est affilié aux régimes de retraites complémentaires ARCCO et AGIRC auxquels Swiss Life REIM (France) adhère dans les conditions de droit commun.

Il en va de même en matière de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les

termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

- *Des produits d'épargne*

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne personnelle à travers un plan d'épargne entreprise.

## 4. Éléments quantitatifs de rémunération

Compte tenu de la structure de la Société de Gestion chaque collaborateur a été identifié comme un preneur de risque au sens de la Directive AIFM.

31/12/2018

Capital social	
Nombre de salariés	126 effectifs inscrits au 31/12/2018 119 effectifs en moyenne sur 2018
Rémunération fixe chargée	13 823 045 €
Rémunération variable chargée de 2018 à verser postérieurement à la clôture du 31/12/2018	4 453 500 €

## Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (huit ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 31/12/2018, le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

### 1. Risque de Marché

#### • *Risque immobilier*

La stratégie immobilière de la SCPI est axée sur la constitution d'un patrimoine locatif majoritairement en bureaux et en France avec la recherche d'une double diversification,

- sectorielle sur d'autres actifs d'entreprise, notamment liés aux services à la personne et à titre résiduel sur des actifs résidentiels,
- géographique dans les autres pays de l'Espace Économique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

La mise en œuvre de cette stratégie s'effectue selon les modalités suivantes :

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue)
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,
- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31/12/2018 le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Avec une acquisition supplémentaire en Allemagne (hôtel quatre étoiles à Munich) en 2018, les investissements du fonds sont désormais diversifiés d'un point de vue géographique et sectoriel.

- Performance du portefeuille d'actifs immobilier : le taux de distribution sur valeur de marché prévisionnel sur 2018 s'élève à 4,50 % (avant crédit d'impôts sur revenus fonciers allemands).
- Risque sur l'investissement de la collecte : les actifs ciblés correspondent à des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions à ce stade. De plus, le processus d'investissement et de gestion actif passif mis en place permet d'optimiser les délais d'investissement.
- Risque technique : les actifs sont récents ou récemment rénovés. Les actifs parisiens rue Dareau et Lourcine ont été rénovés en 2016, l'actif parisien rue

des Reculettes, en 2015, la salle de sport de Munich a été construite en 2009 et l'hôtel de Munich a été rénové en 2009. Quelques sujets de climatisation sont à résoudre sur les actifs rue Dareau, Lourcine et Maurice Thorez.

- Risque locatif maîtrisé à ce stade avec un TOF de 98,1 % et une durée résiduelle moyenne des baux de 5,78 ans. Il existe quelques risques locatifs concernant l'actif rue Maurice Thorez avec, notamment, le départ annoncé d'un locataire représentant 12 % des surfaces.
- Diversification des risques immobiliers :
  - Granularité des actifs : le fonds détient 7 immeubles dont le plus important représente 22 % de la valeur vénale du patrimoine. La granularité s'améliorera au fur et à mesure des acquisitions.
  - Granularité des locataires : 22 locataires avec une concentration importante sur 2 locataires qui génèrent 43 % des loyers annuels. Les baux de ces deux locataires présentent des durées résiduelles de plus de 10 ans.
  - Concentration géographique et sectorielle : on constate une concentration importante sur les actifs de bureaux en France (49 % des actifs du portefeuille). Les autres actifs du portefeuille sont des hôtels en Allemagne (22 %), des actifs de services en Allemagne et en France (23 %) et des actifs de commerce (6 %) en France.

- **Risque de taux lié (hors immobilier)**
- Risque de taux lié au financement : le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable. La ligne de crédit à taux variable tirée de 32,276 M€ n'est pas couverte en risque de taux en raison de sa courte durée (1 an) dans le contexte de taux actuel et anticipé.
- Risque de taux sur le placement de trésorerie de la SCPI : les disponibilités de la SCPI sont placées en comptes bancaires.

- **Risque de change**

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

## 2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur les locataires.

- **Risque locataire**

Le taux de recouvrement des loyers s'établit au 31/12/2018 à 98,25 %.

- **Risque de contrepartie lié aux dépôts**

Les dépôts bancaires sont effectués auprès du dépositaire ou d'établissements de bonne qualité.

## 3. Risque de liquidité

Au vu de la liquidité de son actif et de son passif, le fonds ne présente pas de risque de liquidité important identifié à ce stade.

- **Liquidité des parts**

La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie.

Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentielle-

ment assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2018 aucune part n'est en attente de rachat.

- **Risque de liquidité lié à l'endettement**

Le risque de liquidité lié à l'endettement correspond à la capacité du fonds à faire face à son remboursement à échéance ou anticipé.

À ce stade de montée en charge de la SCPI, le financement est concentré sur une ligne de crédit court terme.

- **Liquidité des actifs**

Les actifs détenus sont récemment acquis, quasiment intégralement loués, correspondent à des marchés larges et sont de taille moyenne dans ces marchés.

## 4. Levier

Au 31/12/2018, le levier de la SCPI se situe dans les limites prévues.

- **Ratio d'endettement**

La SCPI peut, dans le but de financer une partie de ses investissements,

avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers.

- **Au 31/12/2018, le ratio d'endettement correspondant est de 34,7 %.**

- **Indicateurs de levier « AIFM »\***

• Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,58 pour un plafond de 3

• Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,58 pour un plafond de 2

## 5. Risque Opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant

d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

\* Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (dette et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.



# Rapports du *Conseil de Surveillance*

---

## *Rapports du Conseil de Surveillance - Pierre Capitale*

à l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2019

# Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre du second exercice social de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2018.

La Société de Gestion nous a tenu régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de Pierre Capitale et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de Pierre Capitale au cours de ce second exercice social.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

### *La collecte de Pierre Capitale*

Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2018 la somme de 74 360 000 € de capitalisation et comprend 105 associés détenant un nombre de parts de 74 360.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre ses efforts, déjà importants, de commercialisation des parts pour permettre un développement plus sensible de la collecte de Pierre Capitale.

### *La composition du patrimoine*

#### **Acquisitions**

Pierre Capitale a acquis ses 6 premiers actifs localisés à Paris (France) et à Brunnthäl en périphérie de Munich au cours de son premier exercice social.

Lors de son second exercice social, Pierre Capitale a acquis son 7<sup>e</sup> actif également à Munich.

Le portefeuille est désormais le suivant :

Type	Adresse	Surface locative	Nbre de Locataire	Prix d'acquisition AEM	Prix d'acquisition HD (€)	Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel	TOP à l'acquisition
<i>Services</i>	5 rue Dareau, Paris 14	2 520 m <sup>2</sup>	2	5 541 662 €	5 167 250 €	246 069 €	100 %
<i>Commerce</i>	7 rue Dareau, Paris 14	750 m <sup>2</sup>	1	6 345 416 €	5 916 700 €	304 801 €	100 %
<i>Bureau</i>	30 Villa de Lourcine, Paris 14	2 828 m <sup>2</sup>	2	15 423 082 €	14 381 050 €	741 244 €	100 %
<i>Bureau</i>	14 rue des Reculettes, Paris 13	2 544 m <sup>2</sup>	9	16 270 580 €	15 150 000 €	753 519 €	100 %
<i>Bureau</i>	39-41 avenue Maurice Thorez, Paris 13	3 371 m <sup>2</sup>	5	15 759 167 €	14 686 000 €	852 602 €	100 %
<i>Services</i>	Eugen-Sänger-Ring 5, Brunntal-Munich	5 000 m <sup>2</sup>	1	17 291 501 €	16 600 000 €	1 083 668 €	100 %
<i>Hôtel</i>	Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich	4 894 m <sup>2</sup>	1	21 887 259 €	21 000 000 €	354 160 €	100 %
<b>Total</b>		<b>21 907 m<sup>2</sup></b>		<b>98 518 668 €</b>		<b>4 336 063 €</b>	<b>100 %</b>

Nous prenons acte de ces investissements, pour un montant global de 98 518 667,74 € Actes en Mains dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Capitale fondée sur la diversification de ses investissements.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre cette stratégie de diversification à la fois sectorielle et géographique que nous considérons pertinente.

### Arbitrages

Nous prenons acte qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé.

## La gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

La Société de Gestion nous a ainsi fait part des décisions significatives dans ce domaine.

Nous constatons avec satisfaction que le taux d'occupation financier est de 98,1 % et que le taux d'occupation physique est de 99,4 % pour un nombre de locataires de 21 répartis sur 7 immeubles.

Nous encourageons la Société de Gestion à poursuivre une gestion locative permettant de maintenir ce niveau de taux d'occupation physique.

## Les comptes sociaux 2018

Les comptes sociaux de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2018 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat de Pierre Capitale ressort à un montant de 3 283 501,91 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 45 € par part en jouissance, étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés :

- Acompte 1<sup>er</sup> trimestre : 11 € par part
- Acompte 2<sup>e</sup> trimestre : 11 € par part
- Acompte 3<sup>e</sup> trimestre : 11 € par part
- Acompte 4<sup>e</sup> trimestre : 12 € par part (*versé le 15/01/2019*)

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 358 650,25 €, au report à nouveau.

## Le marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

### Évolution du Capital :

	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	899	5 638	929	1 291
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	0	0	0	0
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	899 000 €	5 638 000 €	929 000 €	1 291 000 €

Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 29 mars 2019 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2018 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2018 à 96 765 000 €, en hausse de 4,6 % à périmètre constant par rapport aux valeurs enregistrées au 31/12/2017.

## La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à la suite de la démission à compter du 25 septembre 2018 des sociétés :

- Swiss Life Prévoyance et Santé
- Swiss Life Assurances de Biens
- Swiss Life REIM (France)

Trois nouveaux membres ont été cooptés par le Conseil en date du 25 septembre 2018, savoir :

- Monsieur Bernard POITEVIN
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART

Il est rappelé également que la société Swiss Life Asset Management (France) a démissionné de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance à compter du 31 mars 2019 à minuit et a été remplacée par la société Swiss Life Assurance et Patrimoine .

Conformément aux statuts de votre Société, cette cooptation sera ratifiée à la prochaine Assemblée Générale.

Les nouveaux membres du Conseil sont nommés pour la durée restant à courir des mandats de leurs prédécesseurs soit l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

**La composition actuelle du Conseil de Surveillance est donc la suivante :**

<b>Membres du conseil</b>
Swiss Life Assurance et Patrimoine - <i>PRÉSIDENT*</i>
Swiss Life Banque Privée
Swiss Life France
Swiss Life Asset Management **
Monsieur Bernard POITEVIN
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Jean-Luc BRONSART

## Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

\* La société Swiss Life Assurance et Patrimoine a remplacé la société Swiss Life Asset Management (France) démissionnaire de ses fonctions de Président du Conseil à compter du 31 mars 2019.

\*\* La société Swiss Life REIM (France), consécutivement à une opération de fusion absorption de la société Swiss Life Asset Management (France) prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2019, a, depuis cette date, modifié sa dénomination sociale pour « Swiss Life Asset Managers France ».

# Rapport spécial *du Conseil de Surveillance*

Nous avons été également informés par la Société de Gestion du projet de restructuration des entités du Groupe Swiss Life visant à regrouper les activités de la société Swiss Life REIM (France) et la société Swiss Life Asset Management (France).

Pour ce faire, il est envisagé la fusion absorption de la société Swiss Life Asset Management (France) par la société Swiss Life REIM (France) qui, à cette occasion, changera de dénomination sociale pour se nommer « Swiss Life Asset Managers ».

La Société de Gestion aura également un nouveau siège social sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille et son capital social sera porté à un montant de 671 167 €.

Ces opérations de restructuration prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2019 ont été examinées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui a délivré son agrément à l'opération.

Il vous est proposé de :

(i) prendre acte de la nouvelle dénomination de la Société de Gestion désormais nommée « Swiss Life Asset Managers » ainsi que de son nouveau siège social sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille et de l'augmentation de son capital social porté à un montant de 671 167 €.

et (ii) confirmer, à toutes fins utiles, le mandat la Société de Gestion de Pierre Capitale.

Enfin, et pour assurer la bonne exécution de ces opérations, il vous est demandé en conséquence de bien vouloir approuver les modifications corrélatives de l'article 18 des statuts et de la note d'information de la Société.

## *Conclusion*

Le Conseil décide d'émettre un avis favorable à ces résolutions extraordinaires.



# Rapport sur les conventions *visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Le Conseil rappelle en outre les commissions perçues par la Société de Gestion au cours du dernier exercice écoulé :

## 1. Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant (soit à titre indicatif, 10,4 % TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 875 700 €.

## 2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT (à titre indicatif, 12 % TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminués des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion auxdites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 458 940,58 €.

## 3. Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT (à titre indicatif 1,8 % TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 182 999,95 €.

## 4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT (à titre indicatif, 6 % TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 0 €.

## 5. Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> 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.
- En cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 16-IV, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT (soit 6 % TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018 du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur).

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 0 €.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

### **Pour le Conseil de Surveillance**

Président du Conseil de Surveillance

### **Swiss Life Assurance et Patrimoine**

Représenté par Philippe RICHER

# Rapports du *Commissaire aux Comptes*

---

# Rapport du commissaire aux comptes *sur les comptes annuels*

## *SCPI Pierre Capitale*

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés

**SCPI Pierre Capitale**

153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

## *Opinion*

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Pierre Capitale relatifs à l'exercice clos le

31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une

image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## *Fondement de l'opinion*

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## *Justification des appréciations*

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble

et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthode comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par

la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## *Vérifications spécifiques*

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans

les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## *Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels*

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies signi-

ficatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la

continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels*

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux

normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 avril 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

# Annexe

## *Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes*

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels. Entre autres, nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



# Rapport spécial du commissaire aux comptes *sur les conventions réglementées*

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés  
**SCPI Pierre Capitale**  
153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous

prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au

cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## *Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée*

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## *Conventions déjà approuvées par l'assemblée*

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société de gestion Swiss Life REIM (France)**

Conformément aux dispositions de l'article 22 des statuts de votre société, la société de gestion Swiss Life REIM (France) AM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- **Commission de souscription**

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de

souscription de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2018, la commission de souscription s'élève à 875 700 €.

- **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT, soumis à TVA, du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminués des éventuelles commissions de gestion facturées par la société de gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans les dites sociétés.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 458 940,58 €.

• **Commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

La société de gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT, soumis à TVA :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans les dites sociétés acquises ou cédées par la société.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Au 31 décembre 2018, cette commission s'élevait à 182 999,95 €.

• **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

La société de gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT, soumis à TVA, du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

Au 31 décembre 2018, la commission d'arbitrage sur actifs immobiliers est nulle.

• **Commission sur réalisation des parts sociales**

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions),

la société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, soumis à TVA, 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.

En cas de suspension de la variabilité du capital prévue par l'article 16-IV, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT, soumis à TVA, du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts.

Au 31 décembre 2018, la commission sur réalisation des parts sociales est nulle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 avril 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

Ordre du Jour  
*de l'Assemblée Générale  
et projets de résolutions*

---

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 29 avril 2019

## *Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire :*

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2018 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2018,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat et fixation du dividende,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme,
- Autorisation d'emprunt,
- Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission,
- Ratification de la cooptation de nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

## *Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire :*

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Changement de la dénomination sociale, du siège social et du capital social de la Société de Gestion,
- Confirmation, à toutes fins utiles, du mandat de la Société de Gestion,
- Modifications corrélatives de l'article 18 des statuts et de la note d'information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

# Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 29 avril 2019

## *Texte des résolutions à titre ordinaire*

### **1<sup>re</sup> résolution**

- *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

**approuve** dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 3 283 501,91 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### **2<sup>e</sup> résolution**

- *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

- **approuve** les termes desdits rapports constatant l'absence de telles conventions.

### **3<sup>e</sup> résolution**

- *Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2018 à la somme de 59 488 000 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 7 006 000 €, le capital étant passé de 52 482 400 € à 59 488 000 € au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale donne à cet effet tous pouvoirs à la Société de Gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du code général des impôts.

**4<sup>e</sup> résolution**

- *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

**5<sup>e</sup> résolution**

- *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

**6<sup>e</sup> résolution**

- *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

<b>Le résultat de l'exercice clôt le 31/12/2018 de</b>	<b>3 283 501,91 €</b>
constitue un bénéfice distribuable de	3 283 501,91 €
décide de l'affecter :	
à la distribution d'un dividende à hauteur de	2 924 851,66 €* - soit, par part de la SCPI en pleine jouissance 45,00 €
- soit le montant des acomptes déjà versés aux associés au compte de « report à nouveau » à hauteur de	358 650,25 €

**7<sup>e</sup> résolution**

- *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, **approuve** les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2018 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	60 888 106,18 €
- soit par part	818,83 €
Valeur de réalisation	64 686 199,00 €
- soit par part	869,91 €
Valeur de reconstitution	78 039 867,00 €
- soit par part	1 049,49 €

**8<sup>e</sup> résolution**

- *Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires **décide** qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions, le Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire maximale de 10 000 € à répartir entre tous les membres au titre des jetons de présence.

\* Cette somme ayant d'ores et déjà été distribuée sous forme d'acomptes sur dividendes.

**9<sup>e</sup> résolution**

- *Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier :

- autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant et d'un emprunt maximum égal à 30 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué le cas échéant de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,
- et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

**10<sup>e</sup> résolution**

- *Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier :

- autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur vénale des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel et diminuée des montants restants dus au titre des emprunts précédemment contractés ou autre dettes précédemment assumées.
- autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,
- et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

**11<sup>e</sup> résolution**

- *Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

**12<sup>e</sup> résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 septembre 2018, aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de :
  - Monsieur Bernard POITEVIN  
né le 30 mars 1948 à Toulouse (31), de nationalité française,  
demeurant 10 avenue Saint Martin de Boville, 31130 Balma

en remplacement de la société Swiss Life Prévoyance et Santé, démissionnaire à compter du 25 septembre 2018.

En conséquence, Monsieur Bernard POITEVIN exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de la société Swiss Life Prévoyance et Santé soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### 13<sup>e</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- **ratifie** la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 septembre 2018, aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART  
né le 26 mai 1955 à Saint Quentin (02), de nationalité française,  
demeurant 10 avenue de la Forêt, 44250 Saint-Brévin-les-Pins

en remplacement de la société SWISS LIFE ASSURANCES DE BIENS, démissionnaire à compter du 25 septembre 2018.

En conséquence, Monsieur Jean-Luc BRONSART exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de la société SWISS LIFE ASSURANCES DE BIENS soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### 14<sup>e</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- **ratifie** la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 25 septembre 2018, aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance de :

- Monsieur Christian BOUTHIE  
né le 3 juin 1948 à Toulouse (31), de nationalité française,  
demeurant 12 avenue de Grimardet Gourdon, 46500 Gramat

en remplacement de la société Swiss Life REIM (France), démissionnaire à compter du 25 septembre 2018.

En conséquence, Monsieur Christian BOUTHIE exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de la société Swiss Life REIM (France) soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

## *Texte des résolutions à titre extraordinaire*

### 15<sup>e</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion :

- **prend acte** de la nouvelle dénomination de la Société de Gestion désormais nommée « Swiss Life Asset Managers France » ainsi que de son nouveau siège social sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille et de l'augmentation de son capital social porté à un montant de 671 167 €,
- et **décide** de confirmer, à toutes fins utiles, le mandat de la Société de Gestion de la Société.

### 16<sup>e</sup> résolution

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires :

- décide de procéder aux modifications corrélatives de la note d'information de la Société et de l'article 18 des statuts désormais rédigé comme suit :

**Article 18 - Nomination de la Société de Gestion**

*La Société est administrée par la Société de Gestion Swiss Life Asset Managers France, constituée sous la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 euros dont le siège social est sis Tour la Marseillaise - 2 bis boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - 13002 Marseille, ci-après la « Société de Gestion » qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société.*

*Ladite Société de Gestion est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS ») de MARSEILLE sous le numéro 499 320 059, elle a reçu l'agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° GP- 07000055, le 13 novembre 2007.*

*(...)»*

Le reste de l'article demeurant inchangé.

- et décide de conférer à cet effet tous pouvoirs à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans la présente résolution.

**17<sup>e</sup> résolution**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

# Glossaire

- **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** : 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.
- **Provision pour Gros Entretien (PGE)** : La PGE vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état. Il en est ainsi pour les gros entretiens dont l'importance exceptionnelle justifie l'étalement de la provision de la charge dans le temps.



*L'avenir commence ici.*

*Adresse de correspondance :  
Swiss Life Asset Managers France  
153, rue Saint-Honoré  
75001 Paris*

*Société Anonyme à Directoire  
et Conseil de Surveillance  
Capital de 671 167 €  
Agrément AMF  
n° GP - 07000055  
499 320 059 RCS Marseille  
APE 6630Z*