

Présentation

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

Chiffres-clés au 31/03/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	94 808 200 €
	Nombre d'associés	261
	Nombre de parts	474 041
	Prix de souscription Valeur de retrait	200 € 179,20 €
	Taux de Distribution sur valeur de marché prévisionnel 2019 (TDVM)*	4,50 %
	Report à nouveau au 31/12/2019 (prévisionnel)	4,3 mois
	Ratio d'endettement**	29 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	230

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	87,8 %
	Taux d'occupation physique (TOP)	90,9 %
	Nombre de locataires	20
	Nombre d'immeubles	8
	Surface totale	23 526 m ²

* Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands

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



Édito

La crise économique que traverse le monde affecté par le Coronavirus est inédite. Les chutes d'activités constatées du fait du confinement auront un impact immédiat sur la santé des entreprises et sur l'emploi.

Fin Mars 2020, les réactions des Etats et des organismes de recherche se sont succédées : l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) avait calculé une perte de PIB à - 2,6 points sur un an, ce qui serait plus impactant que la crise de 2008. En revanche, par rapport à 2008, les mesures de soutien à l'économie auront été plus rapidement mises en place. Le G7 a de son côté libéré 6 000 milliards d'euros. Enfin, au niveau de la France, 8,5 milliards d'euros sont prévus pour financer le chômage partiel et 2 milliards pour financer un fonds de solidarité à destination des petites entreprises et indépendants. Par ailleurs, une garantie d'Etat à hauteur de 300 milliards a été mise en place pour pallier les défauts de remboursement des emprunts bancaires. Le timing de déconfinement permettra de préciser l'impact réel sur le Produit Intérieur Brut.

Aux Etats-Unis, les pertes d'emplois liées au Coronavirus sont très importantes. Au 16 avril, le total des inscriptions au chômage sur les quatre dernières semaines s'élève à près de 22 millions selon Reuters. La réponse des Etats-Unis à la crise a été relativement rapide par rapport à 2008. Mais alors que les Européens, appuyés par l'Union européenne, déploient massivement le chômage partiel pour préserver l'emploi, les entreprises américaines licencient car il n'y a hélas pas le même système de protection de l'emploi et la durée des indemnités chômage n'est que de six mois environ. Le Sénat a néanmoins voté dès le 18 mars un plan d'amortissement historique permettant notamment d'indemniser les petites entreprises et les indépendants pour favoriser une relance de l'activité à la fin du confinement.

Dès le début de la crise liée au Coronavirus, la SCPI Pierre Capitale s'est inscrite dans une démarche responsable. Les équipes d'Asset Management échangent avec les locataires en France et en Allemagne, dans le cadre d'une politique d'accompagnement sélective et négociée. Tout d'abord, les efforts de report de loyers se

sont concentrés vers les entreprises de taille modeste (notamment les TPE) les plus touchées. En revanche, nous adoptons un discours plus ferme vis-à-vis des demandes de locataires de taille importante dont le secteur d'activité n'est a priori pas directement affecté par la crise et dont les capacités financières sont manifestement importantes.

Mais globalement, l'objectif de la SCPI Pierre Capitale est in fine, de favoriser le maintien en place des locataires permettant de sécuriser les flux locatifs à moyen et long terme. C'est selon nous la meilleure façon de défendre les intérêts des associés car cela sécurise les loyers dans la durée et ceci dans l'objectif de protéger la valeur des actifs du patrimoine de la SCPI.

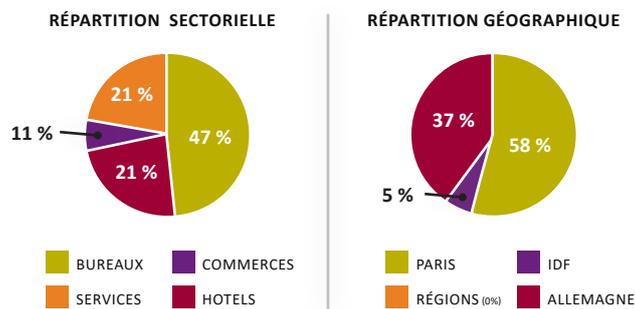
Les 5 immeubles parisiens du portefeuille ne laissent pas apparaître à ce stade de situation locative délicate même s'il est possible que certains locataires de bureaux soient confrontés à des difficultés dans les prochaines semaines. Notre point d'attention actuellement porte sur les deux actifs du portefeuille situés en Allemagne. L'hôtel exploité par le groupe ACHAT dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 10 ans, ainsi qu'une salle de sport haut de gamme également exploitée dans le cadre d'un bail ferme de longue durée, sont actuellement fermés compte tenu du confinement. Ces deux actifs situés à Munich présentent de très bonnes localisations ce qui n'est évidemment pas remis en cause par le contexte actuel. En revanche, leur cessation temporaire d'activité dès le mois de mars nécessite de recourir à des reports de loyer. La finalité sera évidemment de permettre aux locataires de redémarrer le moment venu leur activité dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, nous sommes en capacité de distribuer un acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2020 à hauteur de 1,275 euros par part en jouissance (pour mémoire, le prix de souscription a été divisé par 5 le 02/01/2020 et s'établit dorénavant à 200 euros). Il est d'ores et déjà raisonnable de considérer que le deuxième trimestre sera affecté par la situation locative évoquée. Les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont mobilisées et travaillent dans le but de limiter ces impacts et de sécuriser l'état locatif du patrimoine.

Julien Guillemet, Gérant

Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2020 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



10 AVENUE DE L'HUREPOIX 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

Ce bâtiment est loué à 100 % par Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé d'une durée ferme de 6 ans. Il bénéficie d'une bonne localisation dans le 1^{er} centre commercial d'Ile-de-France qui est classé 3^{ème} en termes de chiffre d'affaires.

Évolution du capital

PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020
Nombre de parts souscrites sur la période	1 073	2 100	1 588	75 081*
Nombre de parts compensant les retraits	0	0	21	0
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	1 073 000 €	2 100 000 €	1 567 000 €	15 016 200 €

Commentaire : Au 31/03/2020, aucune part n'est en attente de retrait.

*Le prix de souscription de la part a été divisé par 5 au 02/01/2020. Ainsi, le nombre de parts a été multiplié par 5 à compter de cette date.

Distribution des revenus par part

EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2020
Acompte 1 ^{er} trimestre (versé le 30 avril 2020)	1,275 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre	-
Acompte 3 ^{ème} trimestre	-
Acompte 4 ^{ème} trimestre	-
Total	1,275 €

Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %	
Dette bancaire	35,2 M€	
Ratio d'endettement	29 %	
Taux moyen des emprunts	0,90 %	
RÉPARTITION	Taux fixe	-
	Taux variable	0,90 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	2,71 ans	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Activité Locative

LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

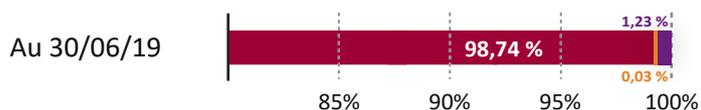
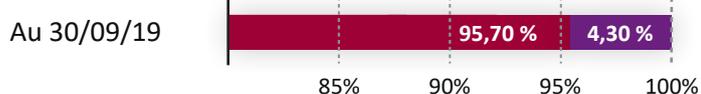
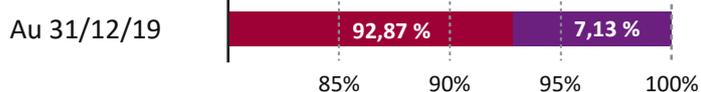
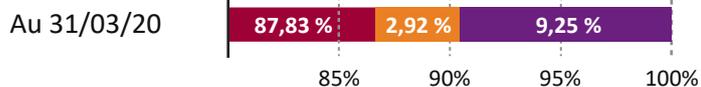
TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE LIBÉRÉE	LOYER
BUR	Direct	39/41 rue Maurice Thorez 75013 PARIS	687 m ²	156 772 €

Mouvements locatifs au cours du trimestre

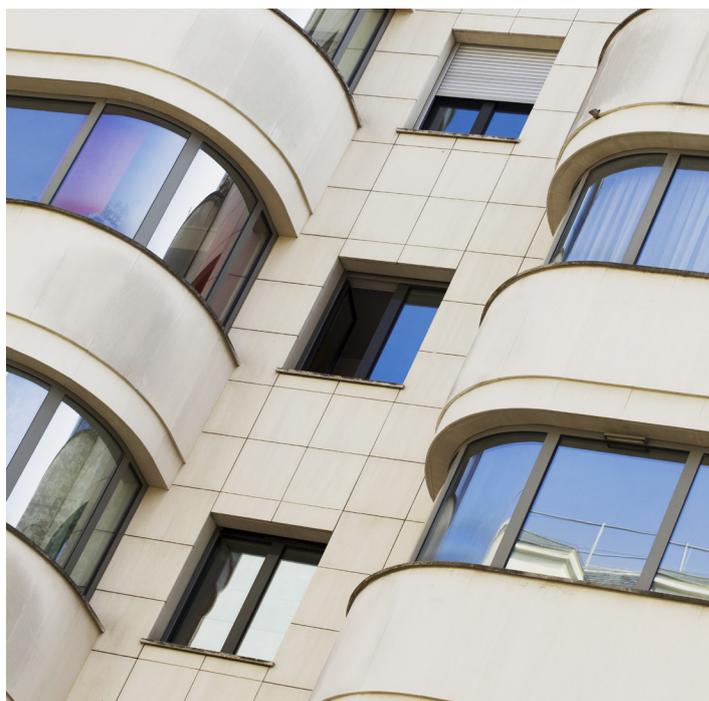
➔	1 libération : 687 M²
	Total des loyers : 156 772 €



Taux d'occupation financier (en %)



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



5 RUE DAREAU 75014 PARIS

Immeuble faisant partie d'un ensemble immobilier composé d'espaces de Bureaux et de Services. Situé au cœur de la rive gauche et à proximité immédiate de nombreux transports en commun, son emplacement idéal permet de rallier rapidement le nord et le sud de Paris ainsi que les deux aéroports parisiens.

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)	MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE	DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR*
92,33 %	1 139 135 €	5,53 ans

* Pondération sur le loyer

Caractéristiques de la SCPI

AU 31/03/2020

Capital nominal	75 846 560 €	Valeur IFI au 01/01/2020	
Prix de souscription/part	200 €	- Résident	855,67 €
- Valeur nominale	160 €	- Non résident	540,38 €
- Prime d'émission	40 €	Classification	SCPI à Capital Variable
Valeur de retrait/part	179,20 €	Date de création (RCS)	04/01/2017
Valeur de réalisation 2019 (prévisionnel)	885,48 €	Durée de placement recommandée	10 ans
Valeur de reconstitution 2019 (prévisionnel)	1 059,96€	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
Commission de souscription	10,40 % TTC*	N° visa AMF	SCPI n°17-02
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	Capital maximal statutaire	250 000 000 €
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
Délai de jouissance	1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant la date de souscription	Dépositaire	Société Générale
		Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers Audit

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

VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

➤ Conditions de souscription :

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

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

- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

➤ Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de ses parts dispose des trois possibilités suivantes :

- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,

- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,

- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

➤ Fiscalité :

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Déclaration des revenus : Swiss Life Asset Managers France, vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Pierre Capitale au titre de l'année précédente.

Imposition à l'IFI : L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré à compter du 1er janvier 2018 un nouvel impôt, intitulé « Impôt sur la Fortune Immobilière » (IFI) en lieu et place de l'actuel Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) qui est abrogé à la même date. Sont ainsi soumises à l'IFI, les personnes domiciliées en France, sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits), qu'il soit situé en France ou à l'étranger.

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine

immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1er janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

➤ Frais de mutation des parts :

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1^{er} janvier 2018 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

➤ Avertissements

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

➤ Crédits photos : Saentys ; Matthias Baumgartner ; Myphotoagency

LEXIQUE

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.

- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)** : montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.

- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM)

- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

- **Valeur de reconstitution** : Il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.