

## Présentation

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






## Chiffres-clés au 30/06/2017

### DONNÉES FINANCIÈRES

	Capitalisation	35 672 000 €
	Nombre d'associés	8
	Nombre de parts	35 672
	Prix de souscription Valeur de retrait	1 000 € 896 €
	Trésorerie restant à investir	0 € (sur-investissement)
	Ratio d'endettement*	30 %
	Partenariat Reforest' action nombre d'arbres plantés	8

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

	Taux d'occupation financier (TOF)	NA**
	Taux d'occupation physique (TOP)	97,30 %
	Nombre de locataires	14
	Nombre d'immeubles	4
	Surface totale	8 642 m <sup>2</sup>

\* 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.

\*\* Immeubles entrés en patrimoine fin juin 2017

## Édito



L'actualité du trimestre a été intense pour la SCPI Pierre Capitale qui a enregistré ses 4 premiers investissements à Paris. Désirant afficher dès sa création ce qui sera la spécificité de la SCPI à savoir une double allocation Bureaux et Services, ces derniers illustrent bien cette stratégie.

Les trois premiers investissements constituent un ensemble immobilier situé à Paris 14<sup>ème</sup>. Ces actifs de Bureaux, Services à la Personne (Ecole de Commerce, Salle de sport...), et Commerces, d'une valeur de 5, 6 et 15 M€, sont loués à 100 % et présentent un rendement immédiat de 4,72 %.

Le quatrième immeuble est un actif de Bureaux d'une surface de 2 544 m<sup>2</sup> situé dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris à proximité de la place d'Italie. Cette acquisition d'un montant de 15 M€, soit 5 956 €/m<sup>2</sup>, présente un rendement immédiat de 4,91% et un loyer moyen de 314 €/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs une cinquième acquisition réalisée postérieurement au 30/06/2017 porte sur un actif de Bureaux directement visible depuis le périphérique et situé à Paris 13<sup>ème</sup>. Cet immeuble récent d'une valeur de 14 M€, soit 4 341 €/m<sup>2</sup>, est loué à 100% pour une valeur locative moyenne de 234 €/m<sup>2</sup>.

L'objectif étant d'avoir une exposition en Allemagne, plusieurs investissements sont en cours de réalisation outre-Rhin. Ces actifs, notamment un hôtel, consolideront parallèlement l'allocation de la SCPI en immeubles de Services.

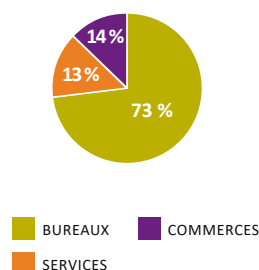
Dans ces conditions, la SCPI va être en mesure de distribuer un premier acompte dès le troisième trimestre 2017.

Julien Guillemet, Gérant

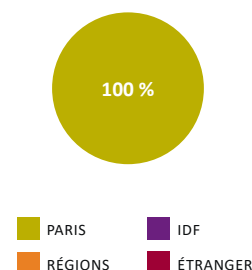
## Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2017 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## Évolution du capital

### PIERRE CAPITALE EST UNE SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

COMMENTAIRE : Au 30/06/2017, aucune part n'est en attente de retrait

## Distribution des revenus par part

### EN € PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE

	2017
Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre	0 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre	0 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (prévisionnel)	10 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (prévisionnel)	12,50 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Endettement

Ratio d'endettement maximum	40 %
Dette bancaire	12,3 M€
Ratio d'endettement	30 %
Taux moyen des emprunts	0,85 %
Taux fixe	-
Taux variable	0,85 %
Durée résiduelle moyenne des emprunts	2 ans

RÉPARTITION



### 30 VILLA DE LOURCINE 75014 PARIS

Cet immeuble de Bureaux et de Services abrite notamment l'école de commerce IPAG, et fait partie du premier ensemble immobilier acquis par la SCPI Pierre Capitale, situé au cœur de la rive gauche et à proximité immédiate d'un pôle majeur de transports publics. L'actif est en adéquation avec la stratégie de la SCPI qui désire afficher une double allocation Bureaux et Services.

# Évolution du patrimoine

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

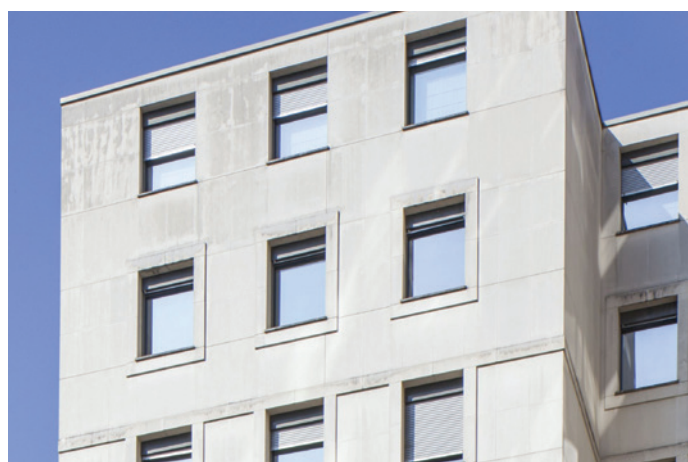
TYPE	MODE DE DÉTENTION	LOCALISATION	SURFACE	LOCATAIRES	PRIX D'ACHAT A.E.M	RENTABILITÉ PRÉV. OU LOYER/AN
BUR	Direct	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	1 578 m <sup>2</sup>	1	15 447 918 €	729 176 €
SER	Direct		1 250 m <sup>2</sup>	1		
SER	Direct	5 rue Dareau, 75014 Paris	2 520 m <sup>2</sup>	2	5 550 587 €	262 000 €
COM	Direct	7 rue Dareau, 75014 Paris	750 m <sup>2</sup>	1	6 355 634 €	300 000 €
BUR	Direct	14 rue des Reculettes 75013 Paris	2 544 m <sup>2</sup>	9	16 307 250 €	726 237 €
SOUS PROMESSE						
BUR	Direct	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	3 383 m <sup>2</sup>	5	15 795 190 €	790 374 €

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



### 5 RUE DAREAU 75014 PARIS

Immeuble de Services comprenant une salle de sport et un studio d'enregistrement avec un prix au m<sup>2</sup> de 2 050 € et un taux rendement de 4,72 %



### 30 VILLA DE LOURCINE 75014 PARIS

Immeuble de Bureaux et de Services (ex : l'école de commerce l'IPAG) dont le prix au m<sup>2</sup> est de 5 085 € et le taux de rendement généré de 4,72 %



### 14 RUE DES REULETTES 75013 PARIS

Immeuble de Bureaux à proximité de la place d'Italie et de ses transports publics avec un prix au m<sup>2</sup> de 5 956 € et un taux de rendement de 4,91 %

TAUX D'ENCAISSEMENT DES LOYERS (TEL)

NA

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS CE TRIMESTRE

NA

DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR\*

3,36 ans

\* Pondération sur le loyer



# Caractéristiques de la SCPI

AU 30/06/2017

<b>Capital nominal</b>	<b>35 672 000 €</b>	Classification	SCPI à Capital Variable
<b>Prix de souscription/part</b>	<b>1 000 €</b>	Date de création (RCS)	04/01/2017
- Valeur nominale	800 €	Durée de placement recommandée	8 ans
- Prime d'émission	200 €	N° d'immatriculation	824 744 189 RCS Paris
<b>Valeur de retrait/part</b>	<b>896 €</b>	N° visa AMF	SCPI n°17-02
<b>Commission de souscription</b>	<b>10,40 % TTC*</b>	Capital maximal statutaire	64 000 000 €
- au titre des frais de collecte de capitaux	8,00 % TTI*	Expert immobilier	CBRE VALUATION
- au titre des frais de recherche d'investissement	2,40 % TTC*	Dépositaire	Société Générale
<b>Délai de jouissance</b>	<b>1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription</b>	Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit

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

## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

SA au capital de 395 350 € immatriculée au RCS de Marseille n° 499 320 059. Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000055. Siège social situé au 42 Allée Turcat Mery CS70018 13008 Marseille CEDEX. Adresse de correspondance : 153 Rue Saint-Honoré 75001 Paris - [www.swisslife-reim.com](http://www.swisslife-reim.com)

**SERVICE CLIENTS** : 01 45 08 79 70 - [scpi@swisslife-reim.fr](mailto:scpi@swisslife-reim.fr)

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### ► Conditions de souscription :

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

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

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

### ► Modalités de sortie

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

- le remboursement, c'est à dire le retrait demandé par l'associé à la Société de Gestion qui intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce dernier serait créé et doté,
- la demande de cession sur le marché secondaire par confrontation, en cas de suspension de la variabilité du capital,
- la cession directe sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré).

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

### ► Fiscalité :

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

- **Déclaration des revenus** : Swiss Life REIM (France), vous adresse chaque année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Pierre Capitale au titre de l'année précédente

- **Imposition à l'ISF** : Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

A cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative.

Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

### ► Frais de mutation des parts :

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

### ► Avertissements

Le placement est investi uniquement en immobilier, il est donc considéré comme peu liquide. La Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

### ► Crédits photos : Saentys

## LEXIQUE

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

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

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

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

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

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