

Bilan 2023 et Perspectives 2024

SCPI ESG PIERRE CAPITALE



Février 2024

Eléments clés au 31/12/2023



124 M€
Capitalisation



10 actifs
Immobilier



17
Locataires



98,28 % TOF
99,36 % TOP



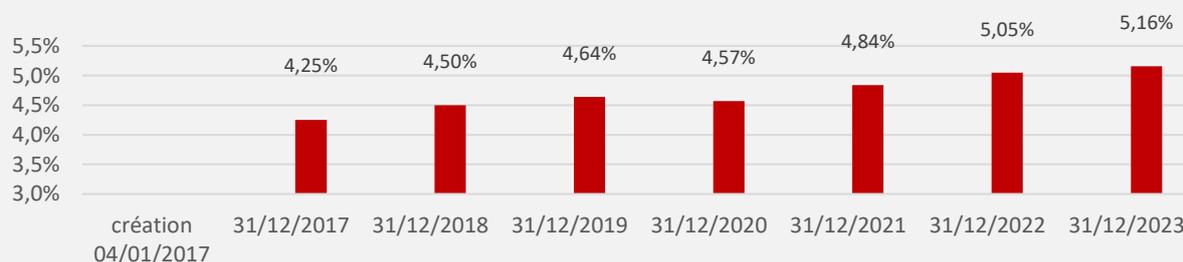
5,16 %
Taux de
distribution 2023

Bilan de l'année 2023

Les marchés immobiliers ont été particulièrement chahutés en 2023 et pour cause la hausse des taux d'intérêt a entraîné une baisse mécanique des valorisations et un ralentissement du volume des transactions.

Dans ce contexte difficile, la SCPI ESG Pierre Capitale a su tirer son épingle du jeu en affichant un taux de distribution 2023 de **+ 5,16 %**, **meilleur taux enregistré depuis sa création** en janvier 2017. C'est également la 2ème année consécutive que ce dernier est supérieur à 5 % et en progression. La robustesse du fonds témoigne avant tout de la résilience et de la qualité du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI ESG Pierre Capitale.

Taux de distribution



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Au regard des baisses de valorisations immobilières enregistrées sur le marché en 2023*, se traduisant par une baisse du prix de la part pour une grande majorité des SCPI de la place, la SCPI ESG Pierre Capitale **a su contenir la baisse des valeurs d'expertise** du patrimoine à hauteur de -8,3% sur l'année 2023 grâce au travail mené par les équipes d'asset management ainsi que par les équipes en charge du sourcing et de la sélection des actifs.

Dans ces circonstances, la SCPI ESG Pierre Capitale a maintenu son prix de part et **maintient donc le prix de souscription à 205 €**.

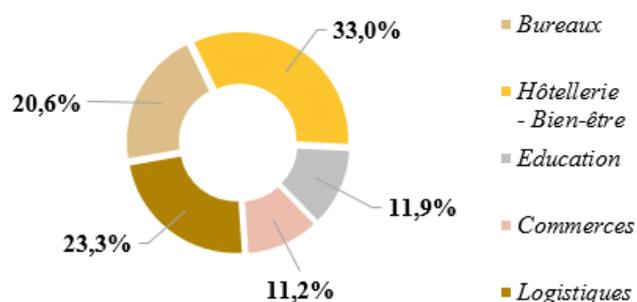
*Source ASPIM

En termes d'investissement, le fonds a procédé, au cours du 4^{ème} trimestre, à l'acquisition d'un actif logistique situé en Allemagne. Très bien implanté, à proximité d'axes routiers majeurs, l'actif génère un rendement supérieur à 6 %. Sa valeur d'expertise ressort en hausse de + 5,4% à fin décembre 2023 par rapport à son prix d'acquisition.

Cette première acquisition sur le secteur de la logistique est parfaitement en ligne avec notre conviction sur le potentiel de développement de ce secteur qui offre aujourd'hui des niveaux de rendements que nous estimons attractifs. Par ailleurs, cela nous permet de renforcer notre exposition à Allemagne, ce qui est intéressant d'un point de vue fiscal pour le porteur de part.

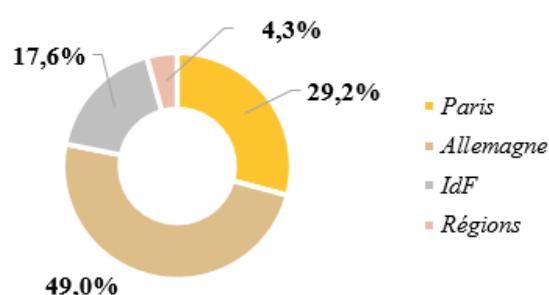
A fin décembre 2023, le portefeuille est ainsi pratiquement à l'équilibre avec 51 % des actifs situés en France et 49 % en Allemagne. A ce titre, les épargnants jouissent d'une fiscalité attractive et d'une diversification renforcée.

Répartition du portefeuille par segment de marché



Données au 31/12/2023

Répartition du portefeuille par segment de zone géographique



Données au 31/12/2023

Perspectives 2024

L'année 2024 devrait offrir de belles perspectives avec un marché immobilier qui commence à montrer des premiers signes de stabilisation des prix et un retour des investisseurs sur le marché des transactions immobilières.

Les actifs immobiliers prisés par les investisseurs seront ceux qui se seront adaptés aux nouvelles attentes des utilisateurs.

Par exemple, le bureau de « demain » se doit d'intégrer dans sa conception l'expérience collaborateur en étant plus attractif, plus accueillant pour tous, et plus durable avec un profil énergétique sobre. Une implantation centrale, à proximité des zones dynamiques est également plébiscitée. C'est sur ce bureau « gagnant » que nous investissons depuis plusieurs années déjà.

L'expérience client est également un enjeu majeur pour le secteur de l'hôtellerie qui connaît une accélération du développement de nouvelles tendances depuis la crise Covid (concepts « life style », séjours hybrides loisirs et travail). Ce secteur aux multiples facettes présente de nombreuses opportunités d'investissement avec des profils différents selon la catégorie d'établissement ciblée. Il s'agit d'un axe d'investissement que nous développons depuis plusieurs années avec une équipe dédiée. L'hôtellerie de plein air fait partie intégrante de cet axe en particulier sur des stratégies de montée en gamme d'établissements bien localisés.



Délai de jouissance

Annoncé en novembre 2023, Swiss Life Asset Managers France prolonge jusqu'à fin juin 2024 la réduction du délai de jouissance, afin de permettre aux épargnants de bénéficier d'un rendement immédiat. Les nouveaux associés de la SCPI pourront désormais percevoir leurs dividendes dès le premier jour du mois suivant leur souscription.

Vous trouverez ci-dessous le détail du délai de jouissance applicable

Délai de jouissance applicable aux parts émises avant le 01/11/23	Délai de jouissance applicable aux parts émises du 01/11/23 au 30/06/24
1 ^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription	1 ^{er} jour du mois suivant la date de souscription

*délai de jouissance : délai entre la date d'investissement dans la SCPI et le moment où le porteur de part peut prétendre à percevoir les premiers dividendes



L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour apporter des réponses à vos questions. N'hésitez pas également à contacter notre service clients par mail : partenaires@swisslife-am.com Ou par téléphone au 01 45 08 79 70

Avertissement

Les opinions et analyses exprimées sont celles de Swiss Life Asset Managers France à la date de diffusion du document et sont susceptibles de changer à tout moment. Elles sont fournies exclusivement à titre informatif et ne constituent ni un conseil, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments, valeurs, marchés ou secteurs qui y sont traités.

Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. En aucune façon elles ne constituent une garantie de performance ou de capital futurs. Le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse. Swiss Life Asset Managers France recommande donc 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).

Pour plus d'information nous vous invitons à consulter la documentation règlementaire sur le site internet : <https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/documentation/scpi-pierre-capitale.html>. Swiss Life Asset Managers France ne saurait être tenue pour responsable de toute décision d'investissement qui serait prise sur la base de ces avis. Tout investissement comportant des risques spécifiques, chaque investisseur doit se rapprocher de son conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation personnelle et fiscale et son profil investisseur.

Chez Swiss Life Asset Managers France, nous croyons en une croissance durable, alignée avec les enjeux du monde de demain. Nos stratégies d'investissements combinent des éléments quantitatifs et qualitatifs et prennent en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance. Quelles que soient vos attentes en matières d'investissement responsable, nous sommes pleinement investis à vos côtés. Notre engagement, pour tous nos clients, pour une plus grande liberté de choix.
fr.swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers France
2 bis, boulevard Euroméditerranée
Quai d'Arenc-CS 50575
13236 Marseille Cedex 02
Tel: +33(0)1 40 15 22 53

Bureaux parisiens
153, rue Saint Honoré
75001 Paris

