



SwissLife
Asset Managers

Real Estate

SCPI Pierre Capitale

Rapport
annuel
2020



Sommaire



ÉDITO	5
Le mot du Président.....	5
Commentaire du Gérant sur l'exercice 2020.....	5
Chiffres clés.....	6
La Société de Gestion.....	7
Pierre Capitale.....	7
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	8
Point marché.....	9
Évolution du patrimoine immobilier.....	12
Évolution du capital.....	18
Rapport spécial de Gestion.....	20
Rapport financier.....	28
Annexe.....	32
Rapport de la Société de Gestion.....	40
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	48
Rapport Général.....	49
Rapport spécial.....	53
Rapport sur les conventions.....	54
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	56
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	57
Rapport spécial du commissaire aux comptes.....	60
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS	62
Ordre du jour.....	63
Texte des résolutions.....	64
Glossaire.....	67

Pierre Capitale *en bref...*

Édito



Le mot du Président

Frédéric BÔL
Président du Directoire
Swiss Life Asset Managers France

« Pierre Capitale a obtenu le label ISR¹ en janvier 2021 après des travaux d'audit engagés au dernier trimestre 2020, et fait partie des premières SCPI labellisées.

Cette labellisation reflète l'engagement historique de Swiss Life Asset Managers France en tant qu'investisseur responsable, et vient couronner une démarche engagée depuis 2009 avec la signature des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (PRI) pour nos activités immobilières en France. Dès 2013, nous avons été un membre actif du groupe de travail de l'ASPIM qui a donné naissance au label ISR.

Ce dernier correspond pleinement à notre philosophie ESG² en privilégiant des décisions d'investissement durables et l'amélioration du patrimoine existant.

Ces actes de gestion au sein de notre SCPI ont vocation également à fidéliser les locataires de bureaux et de services à la personne qui auront demain les mêmes ambitions ESG dans l'exploitation de leurs locaux.

Nous souhaitons enfin répondre aux besoins des épargnants souhaitant donner un sens à leur épargne en participant à une économie plus responsable, et sommes convaincus que cette démarche apportera de la valeur ajoutée à l'ensemble du patrimoine de Pierre Capitale. »

1 Investissement Socialement Responsable

2 Environnement, Social et Gouvernance



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2020

Julien GUILLEMET
Gérant de la SCPI Pierre Capitale
Swiss Life Asset Managers France

« La SCPI Pierre Capitale a eu le parti pris, dès la création du fonds en 2017, d'investir dans un portefeuille immobilier présentant des fondamentaux solides avec la singularité de proposer une diversification sectorielle entre l'immobilier de bureaux et de services à la personne et une diversification géographique entre l'Allemagne et la France.

Cette stratégie a été payante car en dépit du contexte sanitaire et économique difficile, les actifs du portefeuille se sont appréciés de 0,73 % sur l'exercice 2020.

Les actifs de services à la personne, notamment l'hôtel et la salle de sport situés à Munich, ont souffert des confinements qui les ont contraints à fermer leurs portes pendant plusieurs mois. En 2020, la valeur d'expertise de ces deux actifs a baissé en consolidé de 7 %, un chiffre qui prend en compte des risques conjoncturels de fermeture pour faire face à la pandémie. En revanche les actifs parisiens ont de leur côté particulièrement bien résisté, avec une augmentation de la valeur d'expertise globale de 6,08 %. Les immeubles de bureaux, situés à Paris *intra-muros*, ont bénéficié et bénéficient encore aujourd'hui de la hausse des valeurs locatives de marché hors Paris QCA (Quartier central des affaires) et de taux de vacances très bas.

Sources : BNP Advisory et CBRE

La qualité des actifs à Paris *intra-muros* ainsi que le travail d'asset management ont permis la relocation de surfaces libérées sur la base de valeurs locatives en hausse, permettant de préserver un taux d'occupation physique satisfaisant à hauteur de 95,90 % au 31/12/2020.

Concernant les actifs de services à la personne ayant logiquement davantage souffert du fait des confinements successifs, la SCPI Pierre Capitale a su s'adapter pour défendre au mieux les intérêts des porteurs de parts, tout en accompagnant les locataires les plus pénalisés, avec des annulations de loyers qui ont représenté 3,69 % des loyers quittancés en 2020.

Cette capacité de résistance et d'adaptation lui a permis de verser aux porteurs de parts un dividende de 4,05 % sur l'exercice 2020.

En 2021, Pierre Capitale poursuivra sa stratégie d'investissement en se focalisant sur les marchés qui nous semblent s'apprécier et résister au mieux dans le temps compte tenu du contexte actuel. »

Chiffres clés au 31/12/2020



Date de création

2017



TDVM* 2020

4,05 %



Capitalisation

95 142 200 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières



Nombre d'associés

319



Nombre de parts

475 711



Prix de souscription

200 €



Valeur de retrait

180 €

Données du Patrimoine



Nombre de locataires

22



Surface totale

35 610 m²



Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2020

89,91 %



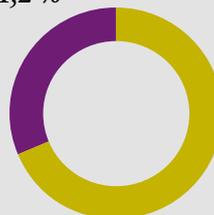
Ratio d'endettement**

29,60 %



Répartition géographique

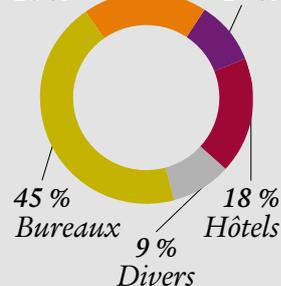
Allemagne
31,2 %



68,8 %
France

Patrimoine
9 immeubles

Services 18 %
Commerces 10 %



45 %
Bureaux
9 %
Divers
18 %
Hôtels

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Taux de 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-bails, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur vénale de ses actifs à la date d'arrêt du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel.

La Société de Gestion

Swiss Life Asset Managers France

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 671 167 €
Siège social : 2 bis, boulevard
Euroméditerranée - Quai d'Arenc -
CS 50575 - 13236 Marseille Cedex 2

Directoire

Président :
Frédéric BÔL

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN

Conseil de Surveillance

Président :
Stephan MÄCHLER

Vice-président :
Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé, représentant permanent : Hermann INGLIN
- Swiss Life France, représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine, représentant permanent : Éric LE BARON
- Dominique DUDAN
- Sylvie BRATEL
- Robin VAN BERKEL

Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier.

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2020.

Conseil de Surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - **PRÉSIDENT**
Swiss Life Banque Privée
Swiss Life France
Monsieur Bernard POITEVIN
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Hervé HIARD
IPBP

Commissaires aux comptes

Titulaire :
PriceWaterhouseCoopers Audit
Suppléant :
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Rapports de la *Société de Gestion*

Point marché

Macroéconomie : un léger ralentissement de la croissance

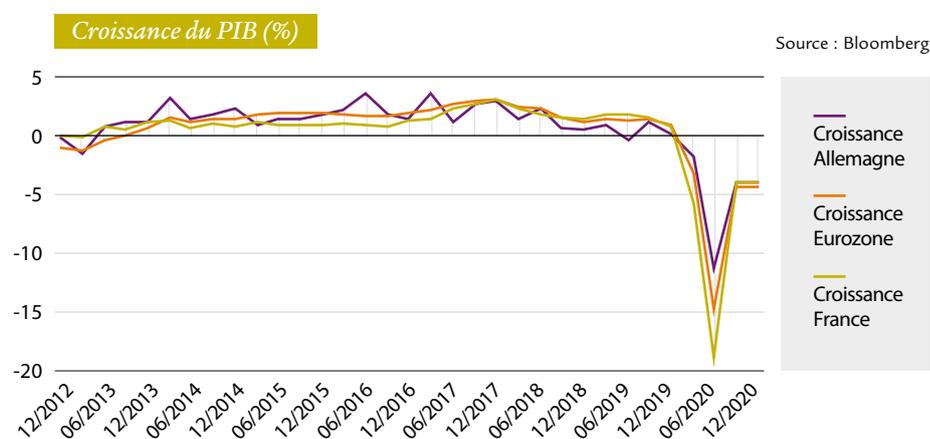
Fin 2019, la plupart des économistes s'attendaient à un atterrissage de la croissance en 2020. La crise sanitaire a été un choc brutal et historique, entraînant confinement et mesures drastiques, avec un fort impact sur le PIB mondial. Le PIB des États-Unis s'est contracté de 9 % en glissement annuel au deuxième trimestre 2020. En Europe le choc causé par la crise a également été brutal, le confinement pesant vigoureusement sur l'activité globale. Les PIB français et allemands se sont contractés respectivement de -19 % et -11 % au deuxième trimestre 2020 : le rebond au troisième trimestre n'a pas compensé le choc. Les gouvernements de la zone euro ont annoncé des mesures d'aide, elles ont évité le pire. Celles qui sont liées à la relance ne porteront pleinement leurs effets qu'une fois la situation sanitaire stabilisée. Parallèlement, le Brexit a été effectif le 31 décembre 2020, après un accord obtenu à l'arrache. Les perturbations industrielles liées à la sortie du Royaume-Uni sont encore difficiles à quantifier avec précision, même si Michel Barnier, le négociateur en chef de l'Union Européenne pour le Brexit, a déjà évoqué une situation de « lose-lose » (perdant-perdant) pour le bloc européen et le Royaume-Uni. Les taux de chômage ont également subi une hausse, de 130 bps en Allemagne et 180 bps en France. Parallèlement, ces deux pays ont favorisé les mesures de chômage partiel atténuant ainsi les licenciements massifs. Ces aides publiques ont entraîné une augmentation de la dette publique de tous les pays européens. Celle de l'Italie atteint 170 % du PIB, celle de la France 120 % et celle de l'Allemagne atteint 78 % du PIB. Cette augmentation peut sembler indolore pour l'Allemagne et la France qui s'endettent à taux négatifs, mais surprise le FMI annonce que la France devra entreprendre une réduction de sa dette, une fois la crise passée, pour maintenir sa stabilité financière.

Le rachat par la BCE des obligations d'État

reste toutefois un support important aux taux bas en zone euro.

La BCE a annoncé un plan massif de soutien monétaire avec pérennisation des taux bas, des rachats d'obligations d'État afin d'éviter toute crise de la dette et des rachats d'actifs cotés et toxiques afin d'assainir le bilan des banques. Ces mesures ont permis un soutien fort au système financier, mais la croissance économique devra renouer avec un rythme plus soutenu pour éviter une désillusion des marchés. Les mises en place des politiques de vaccination sont clés pour assurer une reprise de l'activité économique à son potentiel. Sans surprise, l'inflation est passée en territoire négatif notamment sur la composante avec éléments volatils, les prix du pétrole et des matières premières s'étant effondrés. Plus

inquiétant, l'Allemagne a confirmé une déflation de -0,7 % en 2020. Ces chiffres témoignent du choc dépressif et du manque de force de la consommation domestique. L'épargne des ménages s'accumule, en lien avec les restrictions pesant sur la consommation et les incertitudes. Les taux des obligations d'État allemand et français sont désormais bien implantés en territoire négatif. Les investisseurs préfèrent l'Allemagne et la France, jugés sans risque. Le soutien massif notamment dans les rachats de titres publics par la BCE en est l'élément explicatif. L'écart entre les emprunts d'État allemands et français est finalement resté assez stable en 2020, mais le différentiel de reprise économique entre les deux pays pourrait accroître le spread entre les deux pays.



Marchés immobiliers de bureaux : le marché francilien a limité les dégâts

La crise sanitaire a fortement perturbé l'activité immobilière en 2020. Les taux de vacance ont augmenté sur tous les marchés, principalement dû à l'attentisme des entreprises et l'allongement des périodes de négociations en lien avec la crise économique, le climat d'incertitude et la réflexion plus générale des entreprises sur leur stratégie immobilière. Sur le plan locatif, 1 321 000 m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France en 2020 (-45 % par rapport à 2019). Avec 408 700 m², elle recule de « seulement » 40 % au 4^e trimestre 2020 par rapport à la même période de 2019. Preuve d'une certaine résilience du marché, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France a atteint 3,68 millions m² au 31 décembre 2020, en hausse de 36 % comparé au niveau enregistré un an auparavant. Ce qui prouve que les locaux laissés vacants ne sont pas tous remis sur le marché.

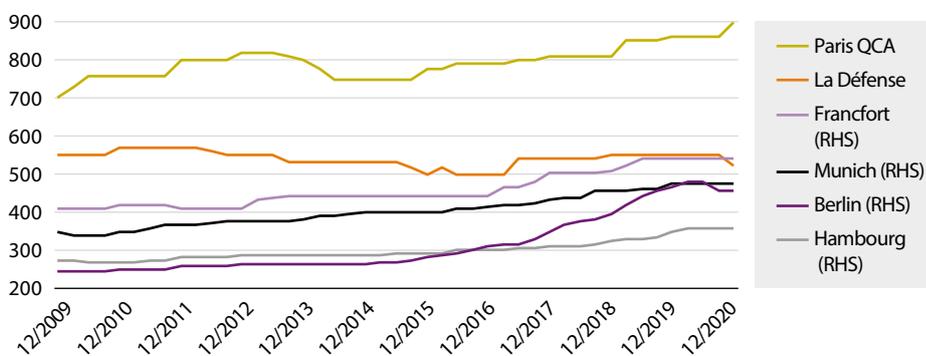
Les valeurs locatives de marché Prime (VLM) se stabilisent à leurs plus hauts niveaux historiques dans Paris, atteignant 900 €/m²/an dans le Quartier Central des Affaires (QCA), 700 €/m²/an dans le 7^e arrondissement et 550 €/m²/an dans le Nord-Est de Paris. À l'inverse, les effets de la crise actuelle se font déjà ressentir dans les marchés des premières et deuxièmes couronnes avec des baisses

attendues de VLM, notamment à La Défense, impactée par le niveau élevé de nouvelles offres en blanc livrées entre 2021 et 2023 (300 000 m²). Il faut noter que l'apparente stabilité des VLM masque une baisse des loyers économiques à travers l'augmentation significative des mesures d'accompagnement.

Sur les 9 premiers mois de 2020, la demande placée dans les 5 plus grandes villes allemandes a atteint

1,6 millions m², en baisse de 38 % par rapport à l'année précédente. Cela a mécaniquement fait augmenter le taux de vacance moyen de 50 points de base (bps) à 4,1 %. Les loyers Prime sont restés stables dans les principaux marchés de Munich, Hambourg et Francfort en 2020, alors que les loyers de Düsseldorf ont augmenté de 2 %. Une seule baisse de -2,5 % a été enregistrée à Berlin.

Loyers Prime (€/m²/an)

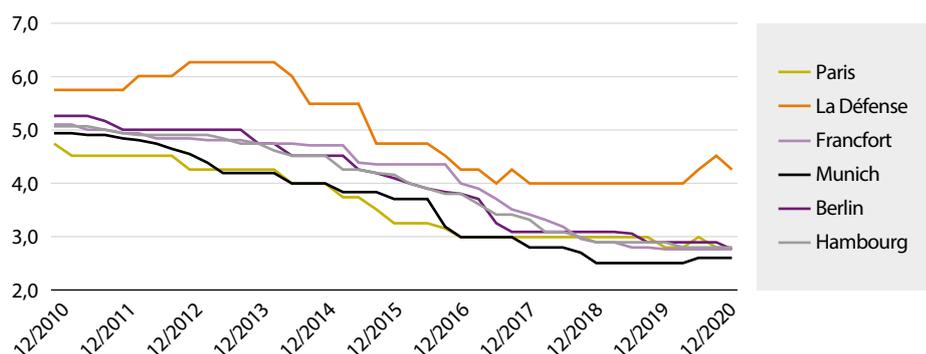


Le marché de l'investissement en bureaux a aussi été fortement impacté avec un volume de 19,1 Mds € investi en France en 2020, en recul de 33 % sur un an. Les produits Core (cœur de ville ou quartiers d'affaires établis) ont été plébiscités par les investisseurs à travers un effet flight-to-quality (« effet de recherche de qualité ») tandis que les produits Core+ quant à eux, affichent un résultat en net recul, du fait d'une définition plus sévère des critères d'acquisition par les investisseurs et d'une collecte plus faible des SCPI, acheteurs traditionnels de ce genre d'actifs. Les taux Prime pour les bureaux ont atteint un point bas à 2,8 % pour Paris QCA et sont restés

stables depuis Décembre 2019. En dehors de Paris, les marchés de première couronne commencent à percevoir de légères hausses de taux. En revanche, La Défense a déjà vu son taux remonter de 50 bps.

En Allemagne, 26,2 M€ ont été investis en immobilier bureaux en 2020, en baisse de 32 % par rapport à 2019. La demande pour des actifs Core est restée soutenue tout au long de l'année. Ainsi, les taux Prime se sont compressés pour atteindre 2,75 % à Berlin (-15 bps), 2,80 % à Hambourg (-10 bps) et 2,90 % à Düsseldorf (-30 bps). Les taux sont restés stables à Francfort tandis qu'ils ont augmenté de 10 bps à Munich pour remonter à 2,60 %.

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



Focus Hôtellerie

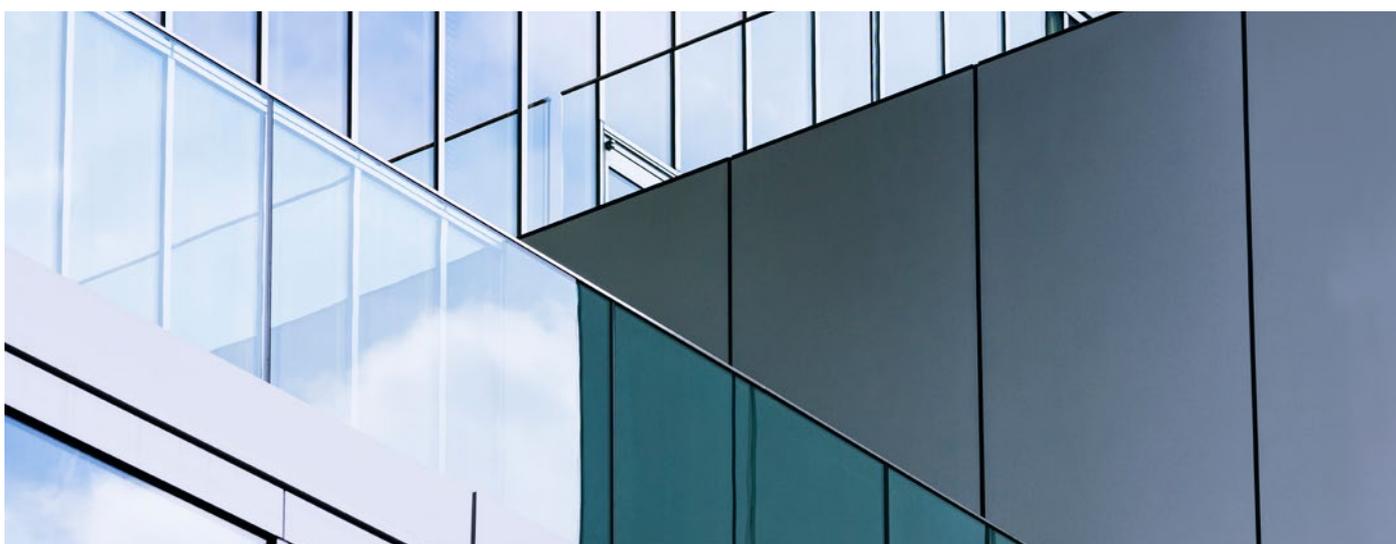


À fin décembre 2020, le revenu par chambre en France a diminué de 55 % par rapport à 2019 principalement à cause de la baisse du taux d'occupation (-34 bps) selon le baromètre d'InExtenso.

Les établissements situés dans les grands pôles urbains sont particulièrement touchés par le manque de clientèle internationale et les annulations de nombreux évènements. L'hôtellerie parisienne enregistre une baisse de son taux d'occupation de 58 bps. Les établissements situés sur les littoraux ou

en province ont bénéficié durant la période estivale de l'allègement des mesures restrictives de déplacement pour réaliser de bonnes performances. Les établissements super-économiques ont légèrement moins souffert des restrictions et affichent une baisse de revenu par chambre de -42 %.

Le premier semestre 2021 risque de ressembler fortement au second semestre 2020 mais le début de la campagne de vaccination permet d'envisager une reprise dynamique au second semestre 2021.



Évolution du patrimoine immobilier

Patrimoine immobilier au 31/12/2020

Type	Hôtel	Services	Bureaux	Bureaux	Services	Commerces	Bureaux	Commerces	Autre	Total
Mode de détention	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Indirect	Direct	
Localisation	3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunntal	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	5 rue Dareau, 75014 Paris	7 rue Dareau, 75014 Paris	14 rue des Reculettes 75013 Paris	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, 91700 Sainte Geneviève des bois	18 chaussée Jules César, 95520 Osny	
Surface locative	4 894 m ²	5 000 m ²	3 371 m ²	2 828 m ²	2 520 m ²	750 m ²	2 544 m ²	1 619 m ²	12 052 m ²	
Nombre de Locataires	1	1	5	2	2	1	9	1	1	
Prix d'acquisition AEM	22 437 348 €	17 430 000 €	15 783 790 €	15 459 628 €	5 554 794 €	6 360 453 €	16 307 250 €	5 118 339 €	11 723 825 €	
Prix d'acquisition HD	4 291 €/m ²	3 321 €/m ²	4 357 €/m ²	5 085 €/m ²	2 050 €/m ²	7 889 €/m ²	5 955 €/m ²	3 110 €/m ²	913 €/m ²	
Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel	1 102 388 €	1 055 061 €	799 690 €	729 176 €	262 000 €	300 000 €	726 237 €	323 300 €	1 220 000 €	
TOP à l'acquisition	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
Valorisation HD au 31/12/2020	20 600 000 €	15 300 000 €	14 930 000 €	17 290 000 €	5 315 000 €	6 428 000 €	19 040 000 €	5 035 086 €	11 000 000 €	114 938 086 €
% de la valorisation globale HD au 31/12/2020	17,9 %	13,3 %	13,0 %	15,0 %	4,6 %	5,6 %	16,6 %	4,4 %	9,6 %	100 %

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



18 Chaussée Jules César 95520 Osny

En décembre 2020, la SCPI Pierre Capitale a acquis un actif situé dans la zone d'activité d'Osny faisant partie de la communauté d'agglomérations de Cergy-Pontoise, dans le parc d'activité dédié aux hautes technologies.

Son accessibilité est idéale grâce à sa très bonne desserte routière avec la proximité immédiate de la RN 14, prolongement de l'A15.

Le site d'une surface 12 052 m² compte actuellement 3 bâtiments à usage industriel et présente des

caractéristiques techniques qui sont difficilement trouvables sur le marché immobilier (charge au sol et hauteur sous plafond) et essentielles à l'activité du locataire Idemia.

Il s'agit d'une opération de « sale and lease back » c'est-à-dire que l'ancien propriétaire, Idemia, reste locataire avec un nouveau bail signé de 11 ans fermes et 11 mois. Ce groupe est le deuxième acteur mondial dans le domaine de l'identité et de la sécurité avec un chiffre d'affaires en 2019 de

2,3 Mds €. Osny où travaillent 800 ingénieurs (parmi les 2 000 dans le monde) est son site le plus important et il est au cœur de sa R&D mondiale. Un programme de travaux d'une durée prévisionnelle d'un an et demi a pour objectif de moderniser et d'améliorer la qualité du site et d'obtenir un changement de destination de l'actif en usage mixte bureaux (94,5 %) et activités (5,5 %).



Source : CBRE.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions

La SCPI Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession sur l'exercice 2020.

Répartition du patrimoine

(sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2020)

• Par typologie

Répartition sectorielle % en valeur	
Bureaux	44,6 %
Services	17,9 %
Commerces	10,0 %
Hôtels	17,9 %
Divers	9,6 %

• Par emplacement géographique en % (par pays, et sur la France Paris/IDF/1^{re} couronne, régions)

Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)	
France	68,77 %
Allemagne	31,23 %

Répartition Géographique % en valeur	
Paris	54,8 %
Île-de-France	14,0 %
Allemagne	31,2 %

Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)	
Paris	79,71 %
Île-de-France	20,29 %

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2020 s'élève à 114 938 086 €, soit une augmentation à périmètre constant de 0,73 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2019. L'évolution positive de ces valeurs d'expertises valide la stratégie d'investissement qui consiste à se focaliser sur les marchés qui permettent de capter au mieux la croissance, donc la hausse des valeurs.

Type	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31/12/2020	% de la valorisation globale HD au 31/12/2020
Hôtel	Direct	3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich	20 600 000 €	17,9 %
Services	Direct	Eugen-Sänger-Ring 5, Brunnthal-Munich	15 300 000 €	13,3 %
Bureaux	Direct	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	14 930 000 €	13,0 %
Bureaux	Direct	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	17 290 000 €	15,0 %
Services	Direct	5 rue Dareau, 75014 Paris	5 315 000 €	4,6 %
Commerces	Direct	7 rue Dareau, 75014 Paris	6 428 000 €	5,6 %
Bureaux	Direct	14 rue des Reculettes 75013 Paris	19 040 000 €	16,6 %
Commerces	Indirect	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	5 035 086 €	4,4 %
Autre	Direct	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	11 000 000 €	9,6 %
Total			114 938 086 €	100,0 %

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2020 :

SCPI Pierre Capitale	En €	En € par part
Valeur de réalisation	82 386 390	173,19
Valeur de reconstitution	99 710 374	209,60

Situation locative

• Taux d'occupation au 31/12/2020

Taux d'occupation	
Taux d'occupation Financier	90,57 %
Taux d'occupation Physique	95,93 %

• Congés reçus en 2020 (principaux)

Type	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent	Remarques
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 PARIS	409 m ²	102 863 €	libération NRS Suffren
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 PARIS	200 m ²	50 826 €	libération INSTITUT METHOD ONE PLUS

• Baux signés en 2020 (principaux)

Type	Localisation	Surface relouée	Loyer	Loyer précédent	Remarques
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 PARIS	421 m ²	123 250 €	102 863 €	Location Delta Dore
Bureaux	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 PARIS	719 m ²	182 150 €	112 431 €	Location Spider Games

La surface libérée par NRS Suffren (fin de garantie locative) au 1er étage de l'immeuble 39/41 avenue Maurice Thorez a trouvé un repreneur en la personne de Delta Dore (équipements domotique). Les locaux du 4^e étage anciennement occupés par UBICAST ont été pris à bail par la société Spider Games (éditeur de jeux vidéo).

Les locaux anciennement occupés par Institut Method One Plus ont fait l'objet d'une transformation en espace de services à destination de l'ensemble des occupants de l'immeuble. Un surplus de loyer a donc été appliqué aux locataires des étages.

• Montants des loyers quittancés en 2020 (arrêté au 31 décembre 2020)

Type	Localisation	Loyer quittancé en 2020
Hôtel	3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich	1 124 315 €
Services	Eugen-Sänger-Ring 5, Brunnthal-Munich	1 112 380 €
Bureaux	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	318 869 €
Bureaux	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	770 369 €
Services	5 rue Dareau, 75014 Paris	278 065 €
Commerces	7 rue Dareau, 75014 Paris	319 458 €
Bureaux	14 rue des Reculettes 75013 Paris	847 561 €
Commerces	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois	324 422 €
Autre	14 chaussée Jules César, Osny	42 623 €
Total		5 138 061 €

• **Créances douteuses** : Au 31 décembre 2020, le total des créances clients s'élève à 1 158 924 € dont des créances douteuses dépréciées à 100 % pour un montant total de 390 826 € correspondant à 215 469 € sur l'actif Fitness à Munich et 175 357 € sur les actifs Dareau et Zest en France.

• **Principaux contentieux** : La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau - 75014 Paris) a assigné en référé son bailleur, PIERRE CAPITALE afin d'obtenir le remboursement de provisions pour charges versées entre 2016 et 2018.

Par ordonnance de référé rendue le 12 décembre 2019, le tribunal de grande instance de Paris a fait droit à l'ensemble des demandes du bailleur.

En l'occurrence, la société locataire a été condamnée à titre provisionnel à verser 131.954,07 € TTC au titre des provisions pour charges impayées et régularisations de charges de 2017 et 2018, mais également 4 000 € d'article 700.

Le jugement a fait l'objet d'une requête pour omission et l'ordonnance est en cours de rectification.

Suite à la décision de faire appel du premier jugement par la société HF MUSIC, la Cour d'Appel de Paris a rendu son jugement le 12 novembre 2020, faisant droit à toutes les demandes de la société PIERRE CAPITALE. La société HF MUSIC est donc condamnée à verser au bailleur la somme de 169 025,14 €, en ce compris le loyer du deuxième trimestre 2020, ainsi que la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Travaux

• **Travaux d'amélioration réalisés en 2019** : 39/41 avenue Maurice Thorez. Rénovation des parties des communes de l'immeuble (hall, renforcement du contrôle d'accès, habillage de cabine ascenseurs, paliers d'étages, espaces verts), création des espaces de services (cafétéria, salles de réunion partagées, espace détente...) et rénovation des plateaux libérés.

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 :

- 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.

• **État des PGE 2020 - 2024 (Périmètre :14 rue des Reculettes, 30 Avenue Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39-41 avenue Maurice Thorez)**

PGE 2020 - 2024 (€HT)	2020	2021	2022	2023	2024
Montant au 01/01	86 410,52	97 853,55	81 598,57	42 555,10	13 421,05
Dotations	66 859,70	58 745,01	23 456,53	5 865,95	1 578,95
Reprises	-55 416,67	-75 000,00	-62 500,00	-35 000,00	-15 000,00
Montant au 31/12	97 853,55	81 598,57	42 555,10	13 421,05	0,00

Assurances

Nature de l'assurance des actifs et principales caractéristiques

Courtier : cabinet DIOT,

Assureur : AXA France - Police flotte Swiss Life AM (France).

Nature : Multirisque propriétaire (couverture des murs et RC 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 de 45 000 000 € soit un ratio d'endettement de 29,6 % (ratio d'endettement rapporté à la valeur vénale des actifs détenus + la trésorerie disponible). Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est l'Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 90 points de bases.

Évolution du capital

Chiffres Clés

au 31/12/2020	Chiffres clés
Capitalisation	95 142 200 €
Nombre d'associés	319
Nombre de parts	475 711

Évolution du marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

Évolution du Capital :

	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Nombre de parts souscrites sur la période	75 081	5 390	3 274	2 414
Nombre de parts compensant les retraits	0	4 570	3 274	1 564
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	15 016 200 €	164 000 €	0 €	170 000 €

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de retrait.

Évolution du prix de la part

Le prix de souscription au 31/12/2020 est de 200 € par part dont 160 € de capital nominal et 40 € de prime d'émission. Ce prix a évolué au cours de l'exercice : le prix de la part a été divisé par 5 en janvier 2020, passant de 1000 € par part au 31 décembre 2019 à 200 € par part à partir de 2020.

Le prix de retrait s'établit quant à lui à 180 € par part.

Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 209,60 € par part.

Évolution du résultat et distribution

Les loyers quittancés en 2020 s'élèvent à 4 621 070,01 € sachant que le nouvel actif à Osny a été acquis en décembre 2020. En outre des annulations de loyers ont été octroyées suite à la situation de COVID 19 pour un montant total de 190 754,97 € (4,10 % des loyers quittancés).

Le revenu net a notamment intégré la dotation d'une Provision pour Gros Entretien de 11 443 € au titre de l'exercice 2020 et également des frais financiers de l'ordre de 370 668,49 € au titre de la ligne de crédit existante.

Le résultat net au titre de l'exercice 2020 s'élève à 2 722 223,94 €.

Par ailleurs, un dividende de 8,1 € par part en jouissance a d'ores et déjà été versé.

Le 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 Gestion *sur la mise à jour de la note d'information et des statuts*

Chers associés,

Dans le cadre de l'assemblée générale mixte de votre SCPI, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le rapport spécial sur les modifications de la Note d'Information et des statuts.

Nous vous proposons de procéder à un certain nombre de modifications au sein de la Note d'Information et des statuts afin de les mettre en conformité avec la législation applicable et de les moderniser. Les motifs de ces modifications vous sont exposés ci-après sous forme d'un tableau vous présentant les stipulations actuelles en vigueur (colonne de gauche) et les nouvelles stipulations proposées (colonne de droite). Les modifications sont signalées en gras.

Ces modifications étant nombreuses et éparées, nous vous proposons d'approuver les projets de Note d'information et de statuts mis à jour tels qu'ils sont annexés au rapport spécial de la Société de Gestion (Annexes 1 et 2 dudit rapport) dans leur ensemble, les modifications proposées étant fidèlement décrites ci-après dans le présent rapport.

1. Note d'information

Mise à jour du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'information en matière de durabilité dans le secteur des services financiers « SFDR ».

La Société de Gestion de votre SCPI est soumise au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'information en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure ») dont les dispositions sont directement applicables dans notre droit positif. Ce texte vise à assurer la transparence sur la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales du fonds. En substance, ce Règlement établit notamment des règles harmonisées en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité définie comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Afin de tenir compte de ces évolutions réglementaires, certaines stipulations dans l'introduction de la Note d'Information :

- Modifications du point 2 « Objectifs et politique d'investissement »
- Modifications du point 6 « Principaux risques pour les investisseurs »

doivent être adaptées conformément au tableau ci-après :

« INTRODUCTION

(...)

2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

(...)

Politique d'Investissement Immobilier

Objectifs extra-financiers

(...)

Gouvernance :

impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion éthique des affaires)

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :

- *le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SCPI ;*

« INTRODUCTION

(...)

2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

(...)

Politique d'Investissement Immobilier

Objectifs extra-financiers

(...)

Gouvernance :

impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion éthique des affaires)

La démarche ESG est une démarche dite « best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :

- *le maintien a minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieur à l'évaluation ESG minimale de la SCPI ;*

- *L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

La SCPI prend en compte les incidences négatives en matière de durabilité. Cette prise en compte se manifeste par la mise en œuvre de la méthode de sélection et de gestion au regard de la politique E,S,G décrite ci-après, et notamment l'évaluation des indicateurs qui y sont présentés.

(...) »

« INTRODUCTION

2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

(...)

Méthode d'évaluation ESG :

Parmi les thématiques évaluées et pris en compte sur chacun des 3 domaines E, S et G, se trouvent :

- *Environnement : Énergie, Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Prise en compte de la biodiversité.*
- *Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants.*
- *Gouvernance : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience, Considération des locataires.*

La pondération entre ces trois domaines est de 50 % pour le domaine environnemental, 30 % pour le domaine social/sociétal et 20 % pour le domaine de la gouvernance. Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10 et 30 % de la note du domaine.

Par exemple :

(...)

Le domaine Gouvernance inclut également différentes thématiques et critères dont celui de la gestion de la chaîne d'approvisionnement.

(...) »

- *L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Swiss Life Asset Managers France. L'évaluation ESG peut ainsi être exposée au risque de disponibilité et de qualité des données collectées. Toutefois, les équipes de Swiss Life Asset Managers France sont sensibilisées à cette problématique et veillent à communiquer en amont et en aval afin de limiter ce risque.

À travers ces objectifs extra-financiers, la SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement, en plus des dimensions de risque plus traditionnelles telles que les risques de marché, de crédit ou de liquidité.

Les investissements sous-jacents à cette SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

(...) »

« INTRODUCTION

2. Objectifs et politique d'investissement de la SCPI

(...)

Méthode d'évaluation ESG :

Parmi les thématiques évaluées et pris en compte sur chacun des 3 domaines E, S et G, se trouvent :

- *Environnement : Énergie, Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Prise en compte de la biodiversité.*
- *Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants.*
- *Gouvernance : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience, Considération des locataires.*

La pondération entre ces trois domaines est de 50 % pour le domaine environnemental, 30 % pour le domaine social/sociétal et 20 % pour le domaine de la gouvernance. Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10 et 30 % de la note du domaine.

Par exemple :

(...)

Le domaine Gouvernance inclut également différents thématiques. La vérification de la bonne gouvernance au niveau des actifs dans lesquelles la SCPI investit est réalisée au travers des éléments suivants :

- ***La gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement est réalisée au travers de la diffusion d'une charte déontologique aux fournisseurs et prestataires retenus par le gestionnaire de biens interne à la société de gestion. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures. Ainsi, chacun des prestataires et fournisseurs référencés s'engage à signer et à respecter la charte.***

« INTRODUCTION

6. Principaux risques pour les investisseurs

(…)

Risque climat

Les actifs immobiliers détenus par la SCPI sont exposés aux aléas climatiques à des degrés différents d'intensité. Ces risques sont inhérents à la gestion d'actifs immobiliers. Il convient de distinguer deux types de risques, le risque physique désignant la dégradation matérielle du bâtiment suite à la survenance d'une catastrophe naturelle. Le risque de transition désignant l'impact financier lié au déploiement d'un plan d'amélioration de la résilience du bâtiment.

Risque en matière de durabilité

La SCPI, prend en compte, dans sa stratégie d'investissement, des risques en matière de durabilité, tels qu'ils résultent des indicateurs évalués décrits à la présente Note d'information. Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le principal risque est le risque climat décrit ci-dessus.

- **L'intégralité des nouveaux mandats de gestion de biens et la majorité des mandats de gestion existants intègrent des dispositions ESG (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).**

(…)

« INTRODUCTION

6. Principaux risques pour les investisseurs

(…)

Risque en matière de durabilité

La SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement. Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. En raison de l'horizon de placement prolongé, les actifs réels sont particulièrement vulnérables aux risques à long terme, tels que les risques de durabilité. Il est dans la nature même des actifs réels d'être des actifs immeubles conservés sur le long terme. Leur valeur est donc directement liée à leur emplacement. Compte tenu de cette perspective à long terme, les questions ESG sont susceptibles de revêtir une importance particulière pendant toute la durée de détention de l'actif. Les événements liés au changement climatique, notamment, pourraient avoir des répercussions sur la valeur ou sur la facilité d'utilisation des actifs réels. Si les risques de transition par le biais des politiques climatiques pourraient être gérés, avec des coûts supplémentaires, les risques physiques peuvent conduire à l'immobilisation d'un actif.

Autres modifications proposées concernant la Note d'Information

- Précision sur le régime fiscal de la commission de souscription dans la décomposition du prix de retrait.

Pour la bonne information des porteurs, il convient de préciser, dans la décomposition du prix de retrait, que la commission de souscription est hors taxes comme suit :

« CHAPITRE 2

MODALITÉS DE SORTIE

(…)

2. Retrait des associés

Prix de retrait à dater de l'ouverture du capital au public

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 180 (cent quatre-vingt) euros par part, soit :

- Prix de souscription 200 €
- Commission de souscription 20 €
- Prix de retrait 180 €

(…)

« CHAPITRE 2

MODALITÉS DE SORTIE

(…)

2. Retrait des associés

Prix de retrait à dater de l'ouverture du capital au public

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 180 (cent quatre-vingt) euros par part, soit :

- Prix de souscription 200 €
- Commission de souscription **Hors Taxes** 20 €
- Prix de retrait 180 €

(…)

- Mise à jour de la Note d'information au regard des informations sur la SCPI (Chapitre 5, partie 1 et sommaire).

La partie 1 du Chapitre 5 de la Note d'Information est actualisée sur les deux points suivants :

- *Le capital social effectif tel qu'il est indiqué dans le chapitre 5, partie 1 est demeuré à 760 000 € qui était le montant du capital de la SCPI lors de sa constitution. Il est au 31/12/2020 d'un montant de 76 113 760 € (prime d'émission exclue).*
- *La mention de l'« Expert externe en évaluation » est supprimée pour le terme d'« Expert immobilier ». Le sommaire de la Note d'Information sera corrélativement modifié.*

- Mise à jour des textes applicables relatifs au visa de l'AMF sur la note d'information.

Les textes applicables mentionnés dans la Note d'Information doivent être actualisés comme suit :

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

« Par application des articles L. 411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-02 en date du 27 janvier 2017.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. »

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

« Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 17-02 en date du 27 janvier 2017.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. »

2. Statuts

Modernisation des statuts : introduction de la possibilité de recourir au courrier avec accusé de réception pour les demandes de retrait par les associés et l'envoi des consultations écrites par la Société de Gestion.

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts la possibilité pour les associés de transmettre à la Société de Gestion leur demande de retrait par courrier électronique avec accusé de réception et plus uniquement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'article 10 des statuts sera ainsi modifié comme suit :

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

2. Modalités du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

(...).

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

2. Modalités du retrait

*Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par l'associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception **ou par courrier électronique avec accusé de réception.***

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

(...).

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées par des demandes de souscription, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit des cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

(...)»

*Dans les cas où les souscriptions ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception **ou par courrier électronique avec accusé de réception**, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de Gestion et publiée dans chaque bulletin d'information. Cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.*

(...)»

Nous vous proposons également de modifier l'article 30 des statuts pour prévoir la possibilité d'envoi des consultations écrites pour voie électronique dans les mêmes conditions que pour une Assemblée Générale.

*« Article 30 – Consultation écrite valant Assemblée Générale
Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés à l'initiative de la Société de Gestion.*

La Société de Gestion adresse, à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

(...)»

*« Article 30 – Consultation écrite valant Assemblée Générale
Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés à l'initiative de la Société de Gestion.*

*La Société de Gestion adresse, à cet effet, par lettre recommandée avec avis de réception **ou par voie électronique dans les mêmes conditions que pour une Assemblée Générale** à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.*

(...)»

Harmonisation des statuts avec la Note d'Information

Il convient d'harmoniser les stipulations des statuts avec la Note d'Information en cas de blocage des retraits des associés qui prévoit la possibilité pour la Société de Gestion de rétablir les effets de la variabilité dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Ainsi, nous vous proposons de rajouter à l'article 10, point 4 g) comme suit :

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

(...)

f) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

(...)

f) En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts

Les retraits de parts demandés à la Société de Gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

(...)

Dès lors que la Société de gestion constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, la Société de Gestion aura la faculté de **rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier)**. La Société de Gestion aura également la faculté de réunir une Assemblée Générale Extraordinaire qui pourra décider de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

(...)

Nous vous proposons également d'harmoniser les statuts avec la Note d'Information quant à la suppression de la référence à l'expert externe en évaluation au profit de l'expert immobilier. Il convient de modifier l'article 28 comme suit :

« **Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

(...)

« **Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme **l'expert immobilier** chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion.

(...)

Nous vous proposons également de mettre en cohérence les statuts avec la Note d'Information et la législation comptable applicable en supprimant la notion de « grosses réparations » au profit de « gros entretiens ». Il convient de modifier en conséquence l'article 34 comme suit :

« **Article 34 – Répartition des résultats**

La Société de Gestion détermine le résultat de la Société.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non-refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

(...)

« **Article 34 – Répartition des résultats**

La Société de Gestion détermine le résultat de la Société.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non-refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour **gros entretiens**, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

(...)

Autres Modification des statutsModification de l'article 2 des statuts

Pour anticiper sur une potentielle évolution de la réglementation en ce qui concerne la détention capitalistique minimale à détenir par la SCPI pour pouvoir octroyer une avance en compte courant à d'autres sociétés et éviter une assemblée générale extraordinaire pour modifier les statuts sur ce point, nous vous proposons de modifier l'article 2 pour supprimer la référence au seuil de détention de 5 % comme suit :

« Article 2 – Objet

(...)

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts et dans ce cadre détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés, dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »

« Article 2 – Objet

(...)

*La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts et dans ce cadre détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier en vue de la couverture du risque de change et de taux), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés, **dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.** »*

Modification des articles 20 et 27 des statuts

Afin de simplifier la rédaction de l'article 20 des statuts et éviter les répétitions, nous vous proposons de supprimer le troisième et quatrième paragraphe dudit article.

« Article 20 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut néanmoins la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. »

« Article 20 – Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut néanmoins la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nous vous proposons également d'apporter une clarification à l'article 27 des statuts comme suit :

« Article 27 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées sont qualifiées d'EXTRAORDINAIRES lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société et d'ORDINAIRES dans tous les autres cas.

(...)»

« Article 27 – Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

*Les assemblées sont qualifiées d'EXTRAORDINAIRES lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société **ou qui sont définies comme telle en application des présents statuts** et d'ORDINAIRES dans tous les autres cas.*

(...)»

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions correspondantes.

LE GÉRANT
SWISS LIFE ASSET MANAGERS France

ANNEXE 1 – Projet de statuts de Pierre Capitale mis à jour

ANNEXE 2 – Projet de Note d'Information de Pierre Capitale mise à jour

Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2020

État du patrimoine

(En €)	31/12/2020		31/12/20119	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	104 434 429,21	109 903 000,00	93 434 429,21	97 990 000,00
Immobilisations en cours	1 332 752,07		317 559,21	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-		-	
Gros entretiens	-97 853,54		-86 410,51	
Provisions pour risques et charges	-		-	
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	2 161 620,00	2 033 006,84	2 161 620,00	2 198 049,72
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Total I (Placement immobiliers)	107 830 947,74	111 936 006,84	95 827 197,91	100 188 049,72
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	3 270 596,66	3 270 596,66	3 253 815,20	3 253 815,20
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
Total II (Immobilisations financières)	3 270 596,66	3 270 596,66	3 253 815,20	3 253 815,20
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	-		-	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 958 672,88	1 958 672,88	1 196 476,77	1 196 476,77
Autres créances	1 868 637,84	1 868 637,84	385 992,25	385 992,25
Provision pour dépréciation des créances	-331 880,08	-331 880,08	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-		-	
Fonds de remboursement	-		-	
Autres disponibilités	3 996 819,42	3 996 819,42	4 485 483,32	4 485 483,32
Total III (Actifs d'exploitation)	7 492 250,06	7 492 250,06	6 067 952,34	6 067 952,34

(En €)	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provision pour risques et charges				
<i>Dettes</i>	-	-	-	-
Dettes financières	-37 793 180,01	-37 793 180,01	-36 819 031,93	-36 819 031,93
Dettes d'exploitation	-2 047 538,97	-2 047 538,97	-1 862 670,94	-1 862 670,94
Dettes diverses	-227 994,90	-227 994,90	-173 644,85	-173 644,85
Total IV (Passifs d'exploitation)	-40 068 713,88	-40 068 713,88	-38 855 347,72	-38 855 347,72
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	3 303,55	3 303,55	-	-
Produits constatés d'avance	-247 053,55	-247 053,55	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
Total V (Comptes de régularisation)	-243 750,00	-243 750,00	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	78 281 330,58		66 293 617,73	
Valeur estimée du patrimoine		82 386 389,68		70 654 469,54

Détail capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	79 792	86 159	9 408	475 711
Valeur nominale (en €)	800,00	160,00	160,00	160,00
Capital social (en €)	63 833 600,00	13 785 440,00	-1 505 280,00	76 113 760,00

(En €)

Affectation du résultat

Capital social	Début d'exercice	Augmentation	Résultat	Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	63 833 600,00	13 785 440,00			-1 505 280,00	76 113 760,00
Prime d'émission	15 960 584,00	3 446 360,00			-186 487,20	19 220 456,80
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-14 810 912,87	-2 650 678,09				-17 461 590,96
Plus ou moins valeur réalisée sur cession d'immeuble						
Distribution de plus ou moins valeur réalisée sur cession d'immeubles						
Report à nouveau	725 365,50		584 981,10			1 310 346,60
Acomptes sur dividendes	-3 383 404,52	-3 623 865,80	3 383 404,52			-3 623 865,80
Résultat et distribution	3 968 385,62		-3 968 385,62			-
Résultat						2 722 223,94
Total	66 293 617,73	10 957 256,11	-	-	-1 691 767,20	78 281 330,58

Compte de résultat de l'exercice

(En €)		31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers			
Loyers	+	4 621 070,01	5 029 929,47
Charges refacturées	+	807 559,45	871 816,95
Produits des participations contrôlées	+	196 914,57	-
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	55 416,67	6 756,60
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I : produits immobiliers		5 680 960,70	5 908 503,02
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	923 807,82	745 701,63
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	66 859,70	20 623,47
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	376 265,14	-12 470,05
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		1 366 932,66	753 855,05
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		4 314 028,04	5 154 647,97
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	2 650 678,09	613 653,55
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	5,71	5,49
Total I : Produits d'exploitation		2 650 683,80	613 659,04
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la Société de Gestion	-	2 089 764,67	1 120 653,75
Charges d'exploitation de la société	-	1 493 212,82	393 300,40
Diverses charges d'exploitation	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	331 880,08	-
Total II : Charges d'exploitation		3 914 857,57	1 513 954,15
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-1 264 173,77	-900 295,11

Compte de résultat de l'exercice

(En €)		31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	37 325,20	18 727,00
Autres produits financiers	+	2 242,00	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I : produits immobiliers		39 567,20	18 727,00
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	370 668,49	316 622,75
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total II Charges financières		370 668,49	316 622,75
Résultat financier C = I-II		-331 101,29	-297 895,75
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	3 730,96	11 928,51
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		3 730,96	11 928,51
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	260,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		260,00	-
Résultat exceptionnel D = I-II		3 470,96	11 928,51
Résultat net (A+B+C+D)		2 722 223,94	3 968 385,62

Annexe

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.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (IFA) 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 L231-1 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

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.

Au 31.12.2018, 8 757 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 59 488 000 €.

Au 31.12.2019, 5 432 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 63 833 600 €.

Lors de l'exercice 2020, la valeur nominale d'une part a été portée à 160 €.

86 159 parts ont été créées et 9 408 parts ont été vendues. Le capital s'élève ainsi à 76 113 760 € au 31.12.2020 contre 63 833 600 € au 31.12.2019, soit une augmentation de capital de 12 280 160 € assortie d'une prime d'émission de 3 259 873 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 2 650 678.09 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Concernant l'évolution du périmètre, la SCPI a procédé en décembre 2020 à l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments indépendants situé au 18 chaussée Jules César, 95520 Osny.

La SCPI a effectué au cours de l'exercice 2020 des travaux d'aménagement sur ses immeubles situés en France pour un montant total de 1 015 192,86 €.

Le 15 Mai 2020, l'emprunt conclu avec Swiss Life Assurance et Patrimoine a été remboursé à hauteur de 12 000 000 € ramenant le montant en principal à 23 200 000 €.

Le 09 Décembre 2020, un tirage de 12 100 000 € a été effectué afin de financer l'acquisition du nouvel ensemble immobilier, portant ainsi le montant en principal à 35 300 000 €.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs.

Dans ce contexte, et afin d'aider ses locataires qui connaissent des difficultés de trésorerie, la SCPI Pierre Capitale a procédé à des abandons de loyers pour un montant de 227 502 € TTC.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forme un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Immobilisations locatives

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

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) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Valeurs vénales des immeubles :

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, elle dote chaque année une provision pour gros entretiens en conformité avec le plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission :

Les frais d'acquisition à savoir les frais de publicité légale, les frais d'enregistrements et les frais de notaire sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion sont également prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'État du patrimoine (colonne valeur bilantielles) au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés et les comptes courants sur titres.

Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées en résultat).

Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participations sont classées en immobilisations financières.

Ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de société immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Créances clients

Comptabilisation des loyers : Les accords (abandons de créances) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Risque locatif : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

État du patrimoine

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Services	Direct	30/06/2017	2 520 m ²	5 191 255,00	5 315 000,00
7 rue Dareau	Paris 14 ^e	France	Commerces	Direct	30/06/2017	750 m ²	5 916 700,00	6 428 000,00
30 Villa de Lourcine	Paris 14 ^e	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 828 m ²	14 381 050,00	17 290 000,00
39/41 avenue Maurice Thorez	Paris 13 ^e	France	Bureaux	Direct	02/07/2017	3 371 m ²	15 114 875,79	14 930 000,00
14 rue des Reculettes	Paris 13 ^e	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 544 m ²	16 436 849,94	19 040 000,00
Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Services	Direct	12/10/2017	5 000 m ²	16 644 012,75	15 300 000,00
Perchtinger Strasse 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07/09/2018	4 894 m ²	21 082 437,80	20 600 000,00
18 chaussée Jules César	95520 Osny	France	Divers	Direct	16/12/2020	12 052 m ²	11 000 000,00	11 000 000,00
10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche	91700 Sainte Geneviève des bois	France	Commerces	Indirect	31/07/2019	1 619 m ²	5 164 272,93	5 035 085,50
Total							110 931 454 €	114 938 086 €

31/12/2020

31/12/2019

(En €)

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	44 624 028,66	51 260 000,00	44 624 029,00	47 690 000,00
Commerces	5 916 700,00	6 428 000,00	5 916 700,00	6 373 000,00
Hotel	21 082 437,80	20 600 000,00	21 082 437,80	21 800 000,00
Services	21 811 262,75	20 615 000,00	21 811 263,00	22 127 000,00
Industrie légère	11 000 000,00	11 000 000,00	-	-
Immobilisations en cours	1 332 752,07		317 559,21	317 559,21
Sous total Terrains et constructions locatives	105 767 181,28	109 903 000,00	93 751 989,01	98 307 559,21
Titres de participations contrôlées				
Bureaux/commerces				-
Résultat	2 161 620,00	2 033 006,84	2 161 620,00	2 198 049,72
Sous total Titres de participations contrôlées	2 161 620,00	2 033 006,84	2 161 620,00	2 198 049,72
Total	107 928 801,28	111 936 006,84	95 913 609,01	100 505 608,93

- Immobilisations locatives : 107 928 801,28 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais pour 105 767 181,28€ et les titres Dynacapitale pour 2 161 620 €.

- Créances locataires : 1 626 792,80 €
 - Loyers et charges dus par les locataires : 1 158 923,57 € dont 390 826,47 € de douteux
 - Loyers et charges à facturer aux locataires : 799 749,31 €
 - Dépréciation des créances : -331 880,08 €

Les créances locataires s'élèvent à 1 626 792,80 € au 31/12/2020 contre 1 196 476,77 € au 31/12/2012, soit une hausse de 430 316,03€ notamment due aux retards de paiement des locataires sur les loyers et charges.

- Autres créances : 1 808 637,84 €
 - Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir : 173 345,27 €
 - Créances fiscales : 664 234,34 €
 - Dividendes Dynacapitale à recevoir : 196 914,57 €
 - Autres débiteurs (soldes notaires à 100 %) : 834 143,66 €

Les autres créances s'élèvent à 1 808 637,84 € contre 385 992,25 € en 2019, la hausse s'explique principalement par le solde notaire de 834 143,66 € au 31/12/2020 suite à l'acquisition du nouvel actif Osny en décembre 2020, ainsi que par la hausse des créances fiscales (crédit de TVA de 351 208 € au 31/12/2020).

- Autres disponibilités : 3 996 819,42 €

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 : 37 793 180,01 €
 - Dettes bancaires : 35 300 000,00 €
 - Dépôts de garantie : 893 354,45 €
 - Acompte sur dividende à verser : 1 587 153,56 €
 - Autres dettes financières : 12 672,00 €

Les dettes financières s'élèvent à 37 793 180,01 € contre 36 819 031,93 € en 2019, augmentation liée principalement à l'acompte sur dividende à verser (+ 662 661,56 € par rapport au 31/12/2019) et aux dépôts de garantie (+ 232 800,93 € par rapport au 31/12/2019, notamment suite au nouveau dépôt sur le nouvel actif Osny).

- Dettes d'exploitation : 2 047 538,97 €
 - Fournisseurs : 51 000,33 €
 - Factures non parvenues : 1 489 088,56 €
 - Avoirs à établir : 507 450,08 €

Les dettes d'exploitation, s'élevant à 2 047 538,97 € au 31 décembre 2020 contre 1 862 670,94 € au 31 décembre 2019, cette hausse s'explique notamment par la hausse des avoirs à établir suite à l'octroi d'annulation de loyers à 3 locataires.

- Dettes diverses : 227 994,90€
 - Dettes fiscales : 221 902,59 €
 - Autres créditeurs : 6 092,31 €

Les dettes diverses sont en hausse par rapport à 2019, ce qui s'explique notamment par la hausse des dettes fiscales de 73 408,09 €.

État de l'actif immobilisé

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	93 434 429,21	11 000 000	-	104 434 429
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	317 559,21	1 015 193	-	1 332 752
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	2 161 620	-	2 161 620
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	93 751 988	14 176 813	-	107 928 801
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	3 253 815	16 781	-	3 270 597
Sous total 3 - Immobilisations financières	3 253 815	16 781	-	3 270 597
TOTAL	97 005 804	14 193 594	-	111 199 398

État des provisions

(En €)	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Créances		331 880,08	-	331 880,08
Créances douteuses		331 880,08		331 880,08
Charges à répartir				
Charges à répartir				
Provisions	86 410,51	66 859,70	55 416,67	97 853,54
Pour risques et charges				
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations	86 410,51	66 859,70	55 416,67	97 853,54
TOTAL	86 410,51	398 739,78	55 416,67	429 733,62

Variation des capitaux propres

Capital social

Le capital social s'élève à 76 113 760 € au 31 décembre 2020 contre 63 833 600 € au 31 décembre 2019. Cette hausse de 13 785 440 € sur l'exercice 2020 s'explique par la division par 5 des 79 792 parts présentes au 31 décembre 2019 puis par la création de 86 159 parts en 2020.

Prime d'émission

Le montant de la prime d'émission s'élève à 19 220 456,80 € au 31 décembre 2020 contre 15 960 584,00 € au 31 décembre 2019, soit une hausse de 3 259 872,80 € sur l'exercice.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2020 un montant global de 2 650 678,09 € dont 1 723 688,80 € de commissions de souscription, 654 481 € de droits d'enregistrement, 181 500 € de commission d'investissement et 91 008,29 € d'honoraires notaire.

Compte de résultat

(En €)

31/12/2020

Produits

Produits de l'activité immobilière

Loyers	4 621 070,01
Charges et taxes refacturées	807 559,45
Reprise de provisions	55 416,67

Les produits de l'activité immobilière, s'élevant à 5 428 629,46 € en 2020 contre 5 901 746,42 € en 2019, ont connu une baisse de 473 116,96 €. Cette diminution s'explique notamment par les annulations de loyers octroyées à 3 locataires suite à la situation de COVID pour un montant total de 190 754,75 € HT ainsi que par la baisse des loyers perçus au titre de l'activité locative sur l'actif Zest suite au départ de locataires.

Produits d'exploitation

Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission	2 650 678,09
---	--------------

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 236 481,77 € au 31 décembre 2020 contre 18 727,00 € au 31 décembre 2019. Cette hausse s'explique principalement par les dividendes à recevoir de Dynacapitale pour 196 914,57 € ainsi que les intérêts de compte-courant Dynacapitale de 37 325,20 € en 2020 (contre 18 727,00 € en 2019).

Charges

Charges immobilières

Charges et taxes récupérables sur les locataires	923 807,82
- dont charges locatives récupérables	504 132,77
- dont impôts et taxes récupérables	374 284,05
- dont travaux refacturables	45 391,00
Provision pour grosse réparation	66 859,70
Autres charges immobilières	376 265,14
- dont entretien et travaux de remise en état	220 798,45
- dont taxes non récupérables	86 919,05
- dont autres charges non récupérables	37 166,39

(En €)

31/12/2020

Résultat de l'exercice 2020*Charges d'exploitation de la société*

Honoraires de la Société de Gestion	2 089 764,67
- dont commission de gestion	163 886,69
- dont commission d'investissement	181 500,00
- dont commission de souscription	1 723 688,80
- dont commission de suivi et pilotage des travaux	20 689,18
Honoraires de gestion ADB	43 686,00
Honoraires des commissaires aux comptes	10 651,00
Honoraires d'expertises comptable et fiscale	71 375,00
Honoraires d'avocats	15 950,00
Honoraires experts	10 900,00
Honoraires Notaires	91 008,29
Honoraires divers	27 303,77
Frais bancaires	13 095,70
Droits d'enregistrement	654 481,00
CVAE	6 315,00
IS allemand	493 170,67
Jetons de présence	5 400,00
Autres charges	49 876,39

Les honoraires de la société de gestion s'élèvent à 2 089 764,67 € en 2020, contre 1 120 653,75 € en 2019. La hausse s'explique principalement par la hausse de la charge comptabilisée au titre de la commission de souscription (1 723 688,80 € en 2020 contre 545 300 € en 2019) compensée en partie par une baisse de la commission de gestion (163 886,69 € en 2020 contre 508 323,46 € en 2019).

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 1 493 212,82 € au 31 décembre 2020 contre 393 300,40 € au 31 décembre 2019, soit une hausse de 1 099 912,42 €. Cette hausse s'explique principalement par les droits d'enregistrement et les honoraires notaires comptabilisés en charges en 2020 suite à l'acquisition du nouvel actif à Osny.

Charges financières

Intérêts sur emprunt	370 668,49
----------------------	------------

La hausse de 54 045,74 € des intérêts sur emprunt par rapport à l'année précédente s'explique par la hausse du nominal de l'emprunt bancaire.

Engagements hors bilan

Garanties reçues et données

Aucune garantie n'a été reçue ou donnée sur l'exercice 2020.



Rapport de la Société de Gestion *sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Pierre Capitale.*

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 de 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 Asset Managers 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 la Direction de la conformité et du contrôle interne.
- Afin d'assurer la transparence 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 Asset Managers 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 ;
- d'un recueil de procédures relatives à la conformité et au contrôle interne.

L'objectif assigné à la fonction conformité et contrôle interne est, pour Swiss Life Asset Managers France comme pour les produits dont elle assure la gestion :

- La sauvegarde des actifs ;
- La sécurisation des transactions ;
- 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 Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en

vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers 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 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 à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

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 risque 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

financières appliquée 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.

La rémunération versée par Swiss Life Asset Managers France est composée d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable. Les éléments présentés sont ceux soumis à cotisations sociales. La rémunération variable n'intègre pas la participation et l'intéressement perçus en 2020 par les collaborateurs.

Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. Le département conformité procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Swiss Life Asset Managers France	Nombre de collaborateurs (effectif moyen)	Rémunération fixe versée en 2020	Rémunération variable versée en 2020 au titre de l'année 2019	Total
Ensemble des collaborateurs SLAM FR	225	16 683 150,46 €	4 889 732,59 €	21 572 883,05 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques))	74	7 914 571,49 €	3 207 313,47 €	11 121 884,96 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM	37	4 510 882,10 €	1 837 030,14 €	6 347 912,24 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers)	37	3 403 689,39 €	1 370 283,33 €	4 773 972,72 €

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 soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

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 31/12/2020, le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché

• 1.1 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 31/12/2020, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Une acquisition a été effectuée au cours du second semestre, achat de l'actif d'Osny le 16 décembre 2020, portant le nombre d'immeubles détenus en portefeuille au 31/12/2020 à 9 actifs.

Performance du portefeuille d'actifs immobilier :

Le taux de distribution sur valeur de marché sur 2020 s'élève à 4,05 % (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.

Il convient également de noter que les événements récents concernant

l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne depuis début 2020. Ces derniers pourraient encore avoir un impact significatif sur la performance des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires. Toutefois, nous n'avons pas de visibilité sur les impacts à moyen/long terme. Ces risques sont suivis de près.

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. Les principaux risques techniques identifiés sont :

- Sur l'immeuble Dareau, le remplacement de la tour aérorefrigérante toujours prévu pour 2021 et budgétés pour 150 k€. (en attente de l'AG et devrait être fait avant l'été 2021)
- Sur l'actif d'Osny, les travaux négociés dans le cadre de l'acquisition du bien sont tous effectués et suivis par le locataire Idemia. 1^{re} réunion de chantier prévue mi-février et les travaux de désamiantage ont débuté. Le dépôt de la demande de PC est aussi prévu mi-février et inclut le changement d'usage des surfaces.

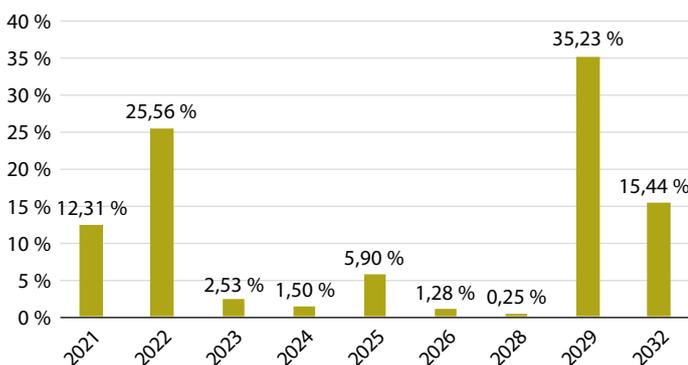
Risque locatif :

• Celui-ci est maîtrisé à ce stade avec un TOP de 95,93 % et un TOF de 90,56 %. Les ratios vont s'améliorer avec les commercialisations en cours sur l'immeuble Zest tel qu'expliqué ci-dessous. De plus, les durées résiduelles au niveau du fonds sont relativement longues avec une WALB de 5,77 ans avec une WALT de 7,43 ans.

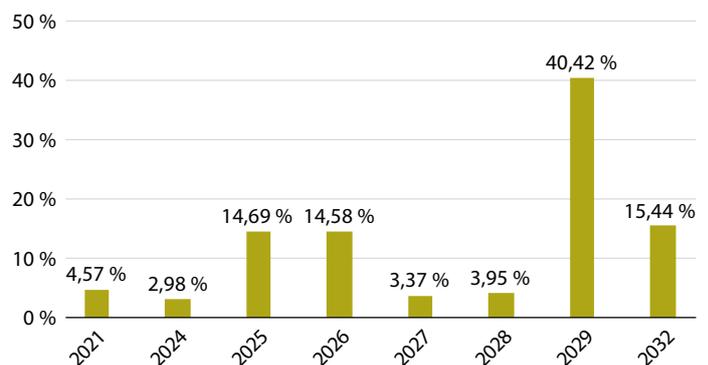
• Les principaux risques locatifs identifiés sont les suivants :

- Sur l'immeuble Dareau/Lourcine, la confirmation du groupement d'ERP n'a pas encore abouti mais celle-ci avance. Nous avons reçu tous les documents, rapports de vérifications et de contrôle technique, et sommes en attente de la relecture par Bureau Veritas. Donc il ne reste plus que le passage de la commission de sécurité, qui devrait avoir lieu au cours du 1er semestre 2021.
- Sur le bâtiment 30 Lourcine, les deux locataires de l'actif, Vilogia et IPAG, vont quitter l'immeuble. IPAG est déjà parti car il a fait construire un immeuble dans le 15^e arrondissement mais il a un bail jusqu'à juillet 2022. La recherche de successeur est en cours et le risque est pour le moment du côté du locataire. Concernant le locataire Vilogia, il a déjà averti qu'il partira à son prochain break fin 2021.
- Sur l'immeuble Reculettes,
 - Le bail de DASES (4,0 % du revenu locatif total du portefeuille) est en tacite reconduction, et par conséquent, ce locataire pourrait délivrer congé à tout moment moyennant une période de préavis de 6 mois à compter de la fin du trimestre civil en cours.
 - Le locataire Institut Français textile & habillement a passé son délai de préavis pour la prochaine échéance de bail au 31/07/2021, celui-ci représente 3 % du revenu du fonds.
- Sur l'immeuble Zest (Ivry-sur-Seine) : Les parties communes et les espaces vacants ont fait l'objet d'une rénovation. Sur les 4 plateaux vides au 1er semestre 2020, 3 sont maintenant loués à 3 locataires différents ; Le 3^e étage qui reste à louer est en négociation.
- De façon générale, nous rappelons que suite à la crise sanitaire et aux confinements, le risque locatif a été amplifié, avec des retards de versements de loyers, comme mentionné dans la partie 2.1 « Risque locataire ».

Prochains breaks de baux en % de loyer au 31/12/2020



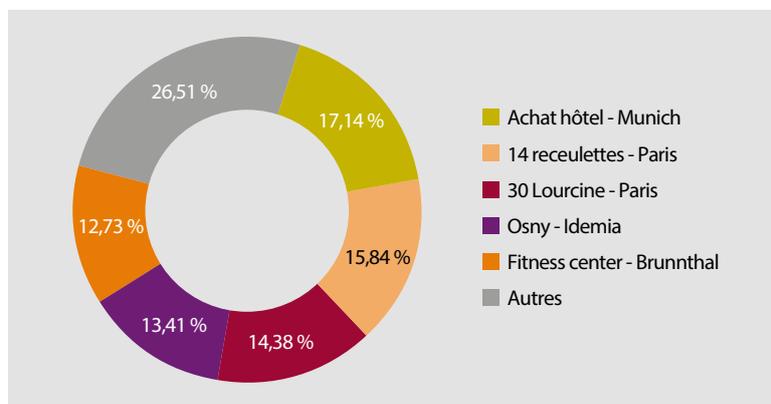
Prochaines échéances finales de baux en % de loyer au 31/12/2020



Diversification des risques immobiliers :

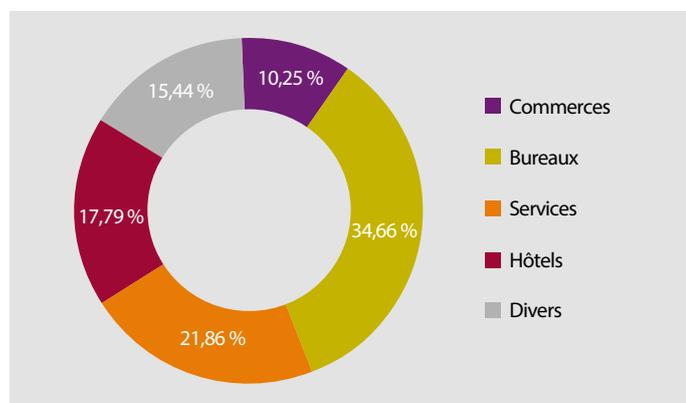
- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 9 immeubles au 31/12/2020 dont le plus important représente 17,14 % de la valeur vénale du patrimoine au lieu de 22 % fin 2019. Celui-ci a été dilué avec l'acquisition de l'actif d'Osny et la granularité du fonds s'améliore au fur et à mesure des acquisitions.

TOP 5 des immeubles, par valeur d'immeuble

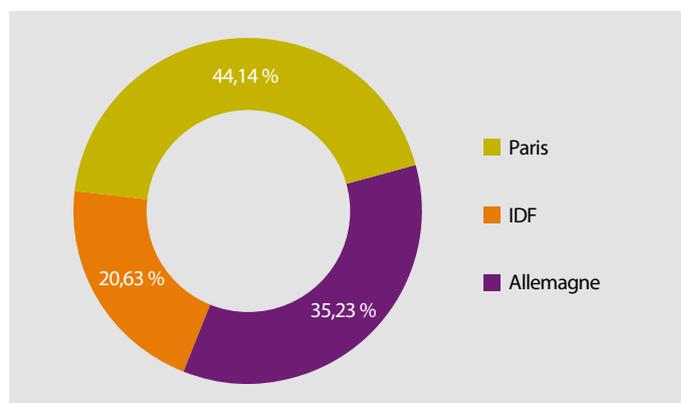


- En termes de diversification sectorielle, l'allocation reste majoritairement à usage de Bureaux (35 % au 31/12/2020) et le sera encore plus quand l'usage du nouvel actif Osny aura évolué en Bureaux après l'obtention du permis de construire et les travaux de rénovations qui sont prévus.
- Concernant la répartition géographique, le portefeuille reste majoritairement exposé à Paris, marché Core et résilient en cette période de crise, puis au marché Allemand pour 35 % de ses loyers, ces 2 marchés représentant presque 80 % des loyers du portefeuille.

Répartition Sectorielle, en % du loyer facial

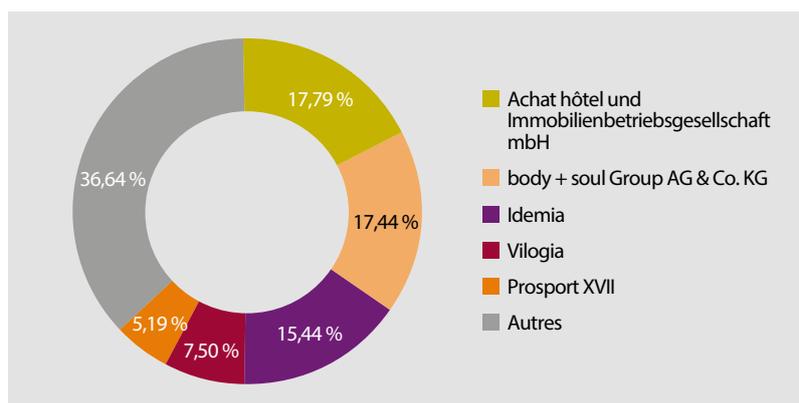


Répartition Géographique, en % du loyer facial



- Granularité des locataires : 26 locataires avec une concentration importante sur 3 principaux locataires qui génèrent plus de 50 % des loyers annuels. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles allant de 8,33 à 11,95 ans.

TOP 5 des locataires par montant de loyer facial



- **1.2 Risque de taux (hors taux immobilier)**

Le fonds est exposé au risque de taux sur sa poche de trésorerie et celle de ses filiales (y compris éventuellement au risque de taux d'intérêt négatif sur les dépôts). L'ensemble de la trésorerie représente 3,46 % du fonds au 31/12/2020.

La ligne de crédit à taux variable tirée de 35,3 M€ n'est pas couverte en risque de taux en raison de sa courte durée (2 ans) dans le contexte de taux actuel et anticipé.

- **1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement.**

Au 31/12/2020, le fonds n'est pas exposé à ce risque

- **1.4 Risque de change**

Au 31/12/2020, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- **1.5 Risque actions**

Au 31/12/2020, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

- **2.1 Risque locataire**

Les principaux risques sont :

- Sur l'hôtel à Munich, 6 mois de loyer impayés sur 2020, négociation en cours avec l'exploitant qui ne paye que 50 % de ses loyers depuis novembre 2020 à cause du second confinement et souhaite étaler le paiement des autres 50 % du loyer.
- Sur les locaux de Fitness center à Brunenthal, situation similaire qu'avec Achat Hôtel, 4 mois de loyer impayés sur 2020 et le locataire ne paye aussi que 50 % de son loyer depuis novembre 2020. Le montant des impayés se monte à 312 256 € à fin décembre 2020.

- Le taux de recouvrement des loyers s'établit à 75,9 % au 31/12/2020, soit un montant d'impayés de 1,1 M€ et un peu moins de 200 k€ de loyer ont été annulés afin d'accompagner certains locataires fragilisés par la crise sanitaire.

- **2.2 Risque promoteur**

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31/12/2020 aucun actif à construire n'a été acquis.

L'acquisition d'actifs à rénover pourrait générer un risque de contrepartie sur l'entreprise contractante pour les travaux. Ce risque sera encadré par le processus de sélection ainsi que les contrats et assurances selon les procédures de Swiss Life Asset Managers

- **2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré**

Au 31/12/20, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- **2.4 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.

- **3.1 Liquidité des parts**

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 essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé

par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2020 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.

- **3.2 Liquidité des actifs**

La poche d'actifs liquides est de 3,4% des actifs du fonds.

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

4. Levier

• 4.1 Règle du fonds sur l'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 augmentée de la trésorerie disponible.

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 (endettement et instruments dérivés).

• 4.2 Niveau d'endettement

Au 31/12/2020 le ratio d'endettement correspondant est de 29,6 %.

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

• 4.3 Indicateurs de levier « AIFM »

Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,52 pour un plafond 3.

Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,52 pour un plafond de 2.

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.

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.

Rapports du *Conseil de Surveillance*

Rapports du Conseil de Surveillance - Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2021

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 de l'exercice social de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2020.

La Société de Gestion nous a tenus 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 Capital au cours de ce quatrième 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 2020 la somme de 95 142 200 € de capitalisation et comprend 319 associés détenant un nombre de parts de 475 711.

Le Conseil a pu constater que la collecte nette de notre SCPI avait fortement progressé au cours du premier trimestre notamment grâce aux institutionnels avec près de 15 M€ mais a été brutalement stoppée par le premier confinement lié au virus Covid-19 au mois de mars 2020. Depuis lors, compte tenu du contexte sanitaire, les investisseurs ont été très attentistes et la collecte a peu progressé.

Il est à noter néanmoins qu'aucun phénomène de décollecte massive n'est à déplorer, ce qui est encourageant pour l'avenir de notre société.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre ses efforts, déjà importants, de commercialisation des parts malgré un contexte défavorable pour permettre un développement plus sensible de la collecte de Pierre Capitale, gage du succès futur de notre SCPI.

La composition du patrimoine

Acquisitions

Pierre Capitale a acquis un 9^e actif à la fin de l'année 2020 sis : 18 Chaussée Jules César - 95520 OSNY.

Il s'agit d'un actif, d'une surface de 12 052 m², situé dans la zone d'activité d'Osny appartenant à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise dans le 95. Cet actif est loué à une société spécialisée dans le domaine de l'identité et de la sécurité INDEMIAM conformément aux stipulations d'un bail d'une durée de plus de 11 ans.

Portant ainsi le patrimoine de Pierre Capitale à 9 actifs depuis la constitution de la Société localisés à Paris ou sa région (France) et à Munich (Allemagne).

État du Patrimoine :

Type	Hôtel	Services	Bureaux	Bureaux	Services	Commerces	Bureaux	Commerces	Autre	Total
<i>Mode de détention</i>	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Indirect	Direct	
<i>Localisation</i>	3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal	39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	5 rue Dareau, 75014 Paris	7 rue Dareau, 75014 Paris	14 rue des Reculettes 75013 Paris	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, 91700 Sainte Geneviève des bois	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	
<i>Surface locative</i>	4 894 m ²	5 000 m ²	3 371 m ²	2 828 m ²	2 520 m ²	750 m ²	2 544 m ²	1 619 m ²	12 052 m ²	
<i>Nombre de Locataires</i>	1	1	5	2	2	1	9	1	1	
<i>Prix d'acquisition AEM</i>	22 437 348 €	17 430 000 €	15 783 790 €	15 459 628 €	5 554 794 €	6 360 453 €	16 307 250 €	5 118 339 €	11 723 825 €	
<i>Prix d'acquisition HD</i>	4 291 €/m ²	3 321 €/m ²	4 357 €/m ²	5 085 €/m ²	2 050 €/m ²	7 889 €/m ²	5 955 €/m ²	3 110 €/m ²	913 €/m ²	
<i>Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel</i>	1 102 388 €	1 055 061 €	799 690 €	729 176 €	262 000 €	300 000 €	726 237 €	323 300 €	1 220 000 €	
<i>TOP à l'acquisition</i>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
<i>Valorisation HD au 31/12/2020</i>	20 600 000 €	15 300 000 €	14 930 000 €	17 290 000 €	5 315 000 €	6 428 000 €	19 040 000 €	5 035 086 €	11 000 000 €	114 938 086 €
<i>% de la valorisation globale HD au 31/12/2019</i>	17,9 %	13,3 %	13,0 %	15,0 %	4,6 %	5,6 %	16,6 %	4,4 %	9,6 %	100 %

Nous prenons acte de ces investissements, pour un montant global acte-en-main de 11 723 825 € dont les caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Capitale fondées 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 pensons d'autant plus porteuse qu'elle s'inscrit dans un contexte sanitaire inédit.

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 particulièrement surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 90,60 % et que le taux d'occupation physique est de 95,90 % pour un nombre de locataires de 22 répartis sur 9 immeubles.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de rester vigilante quant à la situation locative pour éviter la vacance de surfaces significatives.

Nous notons également que le taux d'encaissement des loyers est de 83,11 %. Cet indicateur est plus particulièrement à surveiller compte tenu de la crise actuelle.

Les comptes sociaux 2020

Les comptes sociaux de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2020 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat net de Pierre Capitale au titre de l'exercice 2020 s'élève à 2 722 223,94 € soit 6,10 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 8,100 € par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre : 1, 280 € par part
- Acompte 2^e trimestre : 1, 720 € par part
- Acompte 3^e trimestre : 1, 720 € par part
- Acompte 4^e trimestre : 3,380 € par part

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'utiliser la somme de 901 641,86 € du report à nouveau au résultat distribuable.

Le marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

Évolution du Capital :

	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	75 081	5 390	3 274	2 414
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	0	4 570	3 274	1 564
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	15 016 200 €	164 000 €	- €	170 000 €

Au 31 décembre 2020, 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 9 mars 2021 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2020 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 2020 à :

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2020 s'élève à 114 938 086 €, soit une augmentation à périmètre constant de 0,73 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2019.

La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé qu'à l'occasion de l'assemblée générale du 29 mai 2020 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il a été procédé à l'élection des membres du Conseil de Surveillance dont les mandats étaient arrivés à expiration. Le Conseil est désormais composé comme suit :

Membres du conseil de surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine - *PRÉSIDENT - Représentée par Monsieur Christophe de Vaublanc*

Swiss Life Banque Privée - *Représentée par Monsieur Jean-Michel Claude*

L'institution de Prévoyance Banque Populaire (I.P.B.P) - *Représentée par Monsieur Vincent Marzin*

Swiss Life France - *Représentée par Monsieur Philippe Richer*

Monsieur Bernard POITEVIN

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion nous a confirmé l'obtention du label ISR pour notre SCPI, l'une des premières à l'obtenir sur le marché immobilier.

Le Conseil se félicite de cette labellisation qui permet de distinguer les fonds qui mettent en œuvre une gestion vertueuse et durable. Elle correspond à une attente profonde des investisseurs notamment parmi les plus jeunes. Le Conseil encourage la Société de Gestion à poursuivre ses efforts en la matière.

Crise sanitaire – Virus Covid 19

La Société de Gestion nous a délivré une information précise quant à la situation de notre SCPI compte tenu de l'évolution du contexte sanitaire.

Le Conseil salue à cet égard la gestion avisée de la SCPI au cours de cette période. Des efforts inévitables ont été réalisés auprès de certains locataires les plus durement touchés. Le Conseil prend acte que ces mesures ont principalement consisté en des rééchelonnements de loyers. Les remises de loyers ont été très minoritaires (inférieures à 4 % des loyers quittancés) et ont concerné les locataires évoluant dans le secteur hôtelier ou de services à la personne fortement touchés par les mesures de confinement (fermeture d'établissements).

Nous estimons que la diversification sectorielle du patrimoine, qui est la base de la stratégie de la SCPI, a porté ses fruits et a permis de bien résister à la période actuelle. Le politique de distribution a permis d'assurer aux associés une rentabilité de l'ordre de 4,05 %, certes en léger retrait par rapport aux exercices précédents, mais qui reste une très bonne performance compte tenu de la période que nous connaissons.

Le Conseil encourage la Société de Gestion à rester vigilante et nous serons attentifs à l'évolution de certains indicateurs notamment le taux de recouvrement des loyers, la vacance ainsi que le TOF et le TOP.

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.

Rapport spécial *sur la mise à jour de la Note d'Information et les statuts*

Nous avons été informés par la Société de Gestion de différentes modifications qu'il était souhaité d'insérer au sein de la Note d'Information et des statuts. Ces modifications sont présentées point par point dans le rapport spécial de la Société de Gestion.

Ces modifications tiennent essentiellement à une harmonisation des statuts avec la Note d'Information et à la mise en conformité de ces documents avec la législation applicable notamment au regard du Règlement (UE) 2019/2088 concernant l'information sur le développement durable dans le secteur des services financiers « SFDR » visant à instaurer une politique de transparence sur les critères environnementaux et sociaux.

Ces modifications n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil.

Conclusion

Le Conseil décide d'émettre un avis favorable aux résolutions extraordinaires correspondantes.

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, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 1 723 180 €.

2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT 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, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 163 886,69 €.

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 :

- 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 2020, cette commission s'élevait à 181 500 €.

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 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 2020, cette commission s'élevait à 20 689,18 €.

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, 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, 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.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 0 euro.

6. Une convention de crédit a été souscrite le 20 décembre 2019 entre la SCPI et SwissLife Assurance et Patrimoine, associé de la Société de Gestion aux conditions suivantes :

- Montant maximum : 45 M€ ;
- Taux d'intérêt de Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 0,90 % sur le montant utilisé, 0,15 % sur le montant non-utilisé. Les intérêts seront payés trimestriellement ;
- Une commission de gestion de 90 000 € payée en janvier 2021.

Au 31 décembre 2020, les intérêts s'élevaient à 280 668,49 €.

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 M. Christophe de VAUBLANC

Rapports du *Commissaire aux Comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Pierre Capitale

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier

SCPI Pierre Capitale

153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier « SCPI Pierre Capitale » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre

2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation »

de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment 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 établi par la société

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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 significatives, 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 société civile de placement immobilier 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

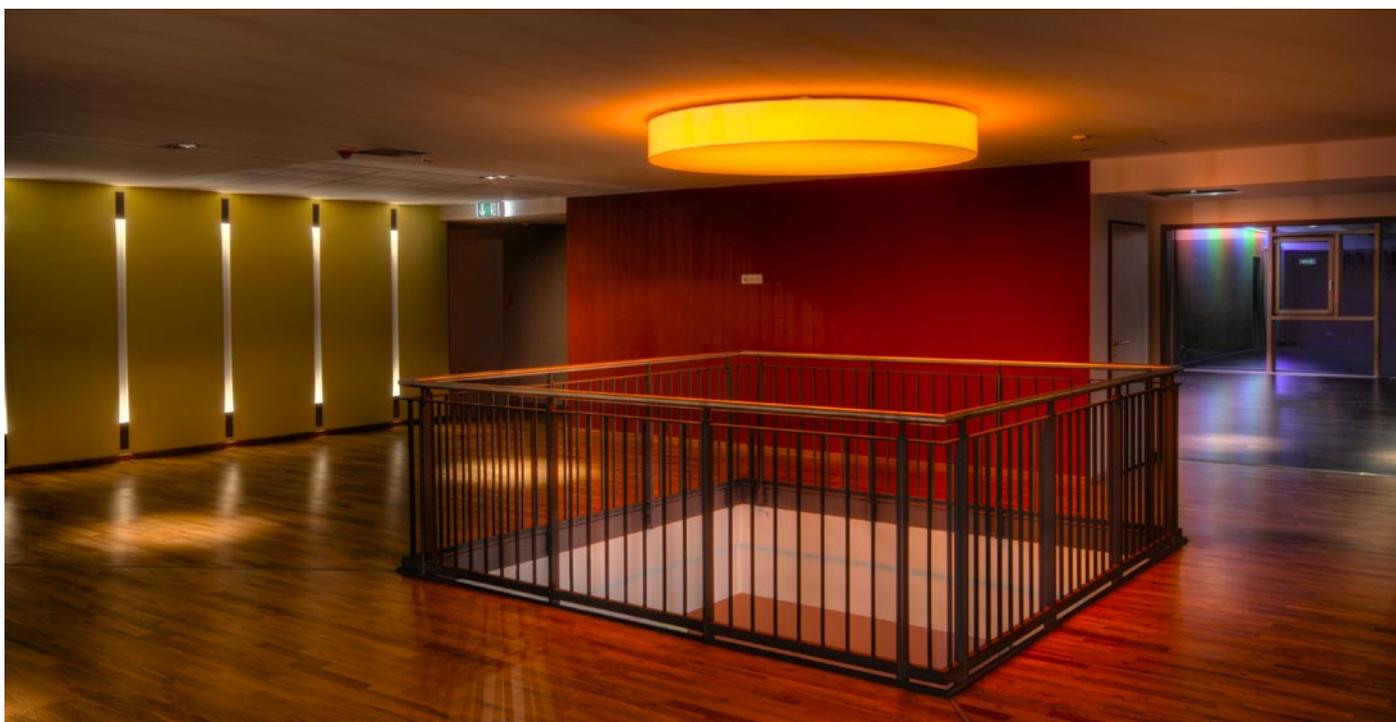
d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



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

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

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 estimé 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 intervenue au cours de l'exercice

écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, 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 Asset Managers France*

• 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, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 1 723 688,80 euros.

• Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT 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, diminué des

éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 163 886,69 euros.

• **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 :

- 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.

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

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 181 500,00 euros.

• **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 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 2020, cette commission s'élevait à 20 689,18 euros.

• **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, 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, 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.

Au 31 décembre 2020, cette commission s'élevait à 0 euro.

• **Une convention de crédit a été souscrite le 20 décembre 2019 entre la SCPI et SwissLife Assurance et Patrimoine, associé de la Société de Gestion aux conditions suivantes :**

- Montant maximum : 45 millions d'euros ;
- Taux d'intérêt de Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 0,90 % sur le montant utilisé, 0,15 % sur le montant non-utilisé. Les intérêts seront payés trimestriellement ;
- Une commission de gestion de 90 000 € payée en janvier 2020.

Au 31 décembre 2020, les intérêts s'élevaient à 280 668,49 € euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Christophe GEORGHIOU

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 10 juin 2021

À titre 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 2020 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2020,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- 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 l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Pouvoirs en vue des formalités.

À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion portant sur la mise à jour de la Note d'Information et des statuts,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur la mise à jour de la Note d'Information et des statuts,
- Approbation de la Note d'Information et des statuts mis à jour,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 10 juin 2021

À titre ordinaire

1^{re} 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 au titre du dernier exercice écoulé :

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

approuve dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 2 722 223,94 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^e 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 au titre du dernier exercice écoulé,

approuve les termes desdits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

3^e 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 2020 à la somme de 76 113 760 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 12 280 160 €, le capital étant passé de 63 833 600 € à 76 113 760 € au cours de l'exercice écoulé.

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^e 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^e 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^e 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 :

Le résultat de l'exercice clôt le 31/12/2020 de	2 722 223,94 €
Le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2020 de	1 310 346,60 €
constitue un bénéfice distribuable de	4 032 570,54 €
décide de l'affecter :	
à la distribution d'un dividende à hauteur de	3 623 865,80 €
- soit, par part de la SCPI en pleine jouissance	8,10 €
dont le montant des acomptes déjà versés aux associés	
pour un montant de	3 623 865,80 €
au compte de « report à nouveau » à hauteur de	408 704,75 €
- portant ainsi le compte « report à nouveau » à	408 704,75 €
(l'intégralité du RAN ayant été distribué au cours de l'exercice écoulé)	

7^e résolution

- *Approbaton 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 2020 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	78 281 330,58 €
- soit par part	164,56 €
Valeur de réalisation	82 386 389,68 €
- soit par part	173,19 €
Valeur de reconstitution	99 710 374,15 €
- soit par part	209,60 €

8^e résolution

- *Indemnisation du Conseil de surveillance*

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

décide qu'en indemnisation annuelle de leurs fonctions, le Conseil de Surveillance percevra une somme forfaitaire maximum de 10 000 € à répartir entre tous les membres au titre des jetons de présence.

À titre extraordinaire

9^e résolution

- *Mise à jour de la Note d'Information et des statuts*

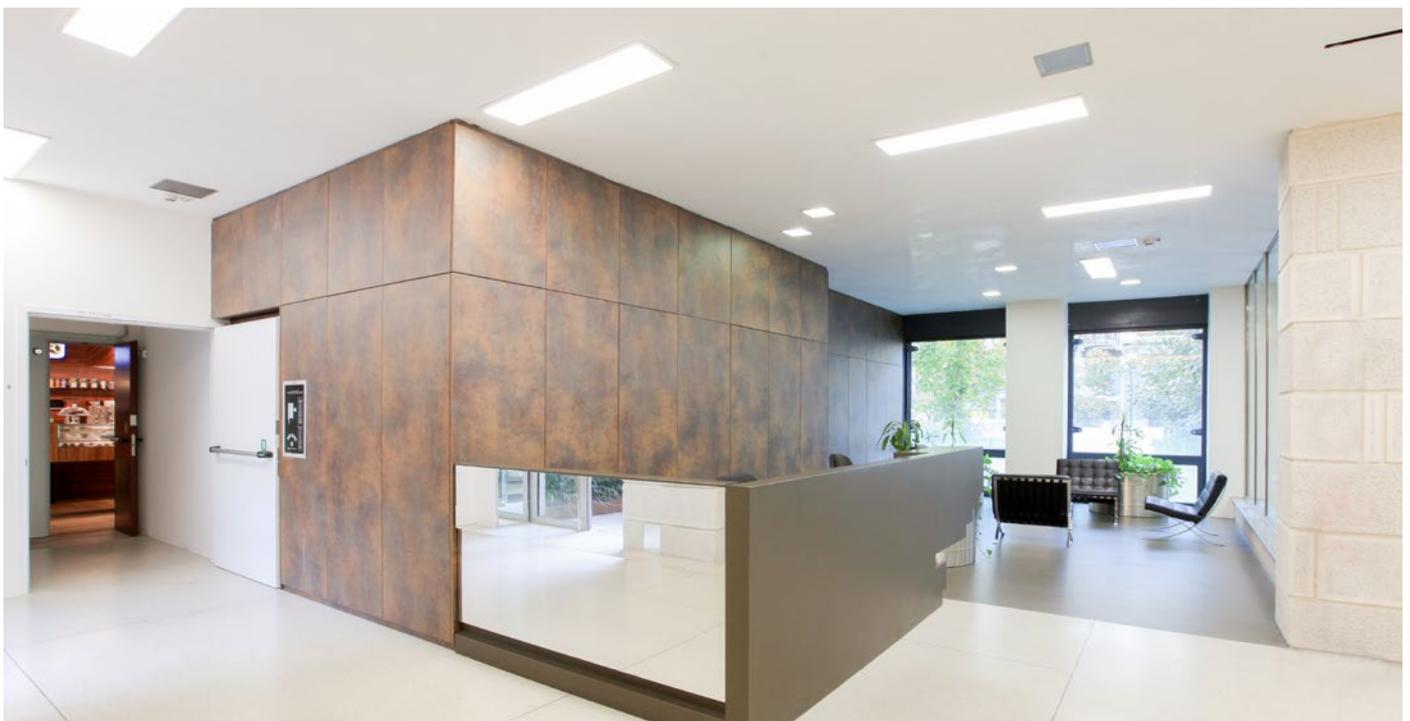
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise du rapport spécial du Conseil de Surveillance et du rapport spécial de la Société de Gestion,

approuve les modifications de la Note d'Information et des Statuts proposées par la Société de Gestion,

adopte article par article puis dans leur ensemble la Note d'Information et les statuts tels qu'ils sont annexés au rapport spécial de la Société de Gestion (Annexes 1 et 2 dudit rapport).

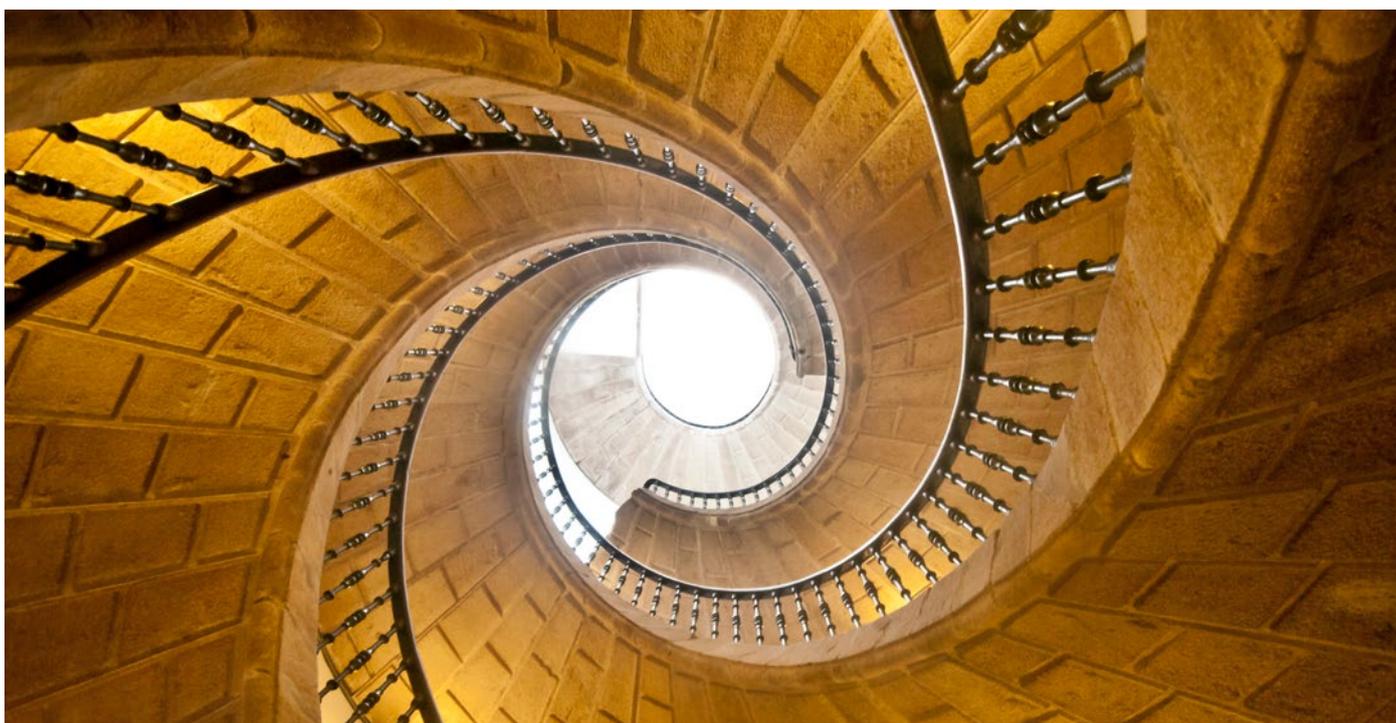
10^e résolution

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 (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.
- **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.



*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*