



SwissLife  
Asset Managers



*Real Estate*

*SCPI Pierre Capitale*

*Rapport  
annuel  
2021*



# Sommaire

---

<b>1. ÉDITO .....</b>	<b>5</b>
<i>Le mot du Président</i>	5
<i>Commentaire du Gérant sur l'exercice 2021</i>	5
<i>Chiffres clés</i>	6
<i>La Société de Gestion</i>	7
<i>Pierre Capitale</i>	7
<b>2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....</b>	<b>8</b>
<i>Point marché</i>	9
<i>Évolution du patrimoine immobilier</i>	14
<i>Évolution du capital</i>	20
<i>Rapport spécial de Gestion</i>	23
<i>Rapport financier</i>	25
<i>Annexe aux comptes annuels</i>	29
<i>Rapport de la Société de Gestion</i>	38
<i>Rapports périodiques</i>	48
<b>3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>53</b>
<i>Rapport Général</i>	53
<i>Rapport spécial</i>	57
<i>Rapport sur les conventions</i>	58
<b>4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....</b>	<b>61</b>
<i>Rapport du Commissaire aux Comptes</i>	61
<i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes</i>	64
<b>5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS .....</b>	<b>67</b>
<i>Ordre du jour</i>	67
<i>Texte des résolutions</i>	68
<i>Glossaire</i>	71

Rapports périodiques basés sur les principes SFDR



1.

# Pierre Capitale en bref...

## Édito



### Le mot du Président

Frédéric BÔL  
Président du Directoire  
Swiss Life Asset Managers France

L'année 2021 s'est achevée sur une note très positive sur les sujets ESG. Nous avons d'une part renforcé notre ancrage ESG avec la revue de nos process de gestion pour classer progressivement nos fonds immobiliers en article 8 et 9.

D'autre part, nous avons poursuivi notre démarche de labellisation ISR portant à 14 le nombre de fonds labellisés. Ainsi à fin 2021, plus de 20% de nos encours sous gestion sont portés par des fonds articles 8 ou 9.

Enfin, la formalisation d'une démarche de décarbonation de nos portefeuilles immobiliers, grâce à un outil de modélisa-

tion de la trajectoire carbone des fonds permettant de simuler la trajectoire carbone selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), a elle aussi beaucoup progressé.

Pour conclure, nous renforçons notre modèle économique, notre efficacité opérationnelle et continuons d'enrichir nos offres et solutions. Notre ambition : être pleinement investis aux côtés de nos clients sur le long terme, leur permettre de prendre les meilleures décisions d'épargne ou d'investissement et faire des choix durables.



### Commentaire du Gérant sur l'exercice 2021

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

Les résultats 2021 ont su démontrer une nouvelle fois la résistance des actifs de la SCPI Pierre Capitale et la stratégie d'investissement s'est à nouveau révélée payante avec une appréciation globale des actifs immobiliers de la SCPI s'élevant à 2,59% sur l'année 2021.

En effet, les actifs de bureaux ont particulièrement se sont une nouvelle fois appréciées en consolidé à hauteur de 3,36% suite au déconfinement et à la hausse de fréquentation des espaces de bureaux, démontrant à nouveau la résistance de cette classe d'actifs. Les actifs de la poche de diversification présentent quant à eux de très bons signaux de reprise depuis leur réouverture avec une hausse de 2,34% des valeurs d'expertises sur l'exercice 2021, ce qui démontre une inversion de la tendance observée sur 2020 notamment grâce à la levée des restrictions, et qui se veut encourageante principalement sur la salle de sport située à Munich.

Enfin, la qualité des actifs du portefeuille ainsi que l'engagement et le travail des équipes d'asset management ont permis la relocation de surfaces libérées sur la base de valeurs locatives en hausse, permettant à la SCPI Pierre Capitale d'afficher un

taux d'occupation physique à 98,81% au 31 décembre 2021, en nette amélioration par rapport au taux de 95,90% observé au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation financier quant à lui s'élève à 97,47% à fin décembre 2021.

Au global nous observons donc des indicateurs de marché favorables et Pierre Capitale, à travers sa résilience, a su tirer son épingle du jeu dans un contexte économique encore hésitant. En effet, sa stratégie lui a permis d'offrir aux porteurs de parts un dividende à hauteur de 4,60% sur l'exercice 2021, et ce TDVM couplé à l'augmentation du prix de la part de 1,5% à 203€, a permis à la SCPI de dégager une performance annuelle globale compétitive de 6,10%, nous positionnant au-dessus de la moyenne du marché et reflétant l'engagement de nos équipes à défendre la performance de Pierre Capitale.

En 2022, Pierre Capitale continuera de mettre en œuvre sa stratégie d'investissement dans des actifs de Bureaux et de Services ISR, en attachant une attention particulière aux marchés résilients présentant un bon potentiel de revalorisation afin de conserver une régularité dans la performance de la SCPI.

# Chiffres clés au 31/12/2021



Date de création  
**2017**



Taux de distribution\* 2021  
**4,84 %**



Capitalisation  
**97 135 906 €**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Données Financières



Nombre  
d'associés  
**388**



Nombre  
de parts  
**478 502**



Prix de  
souscription  
**203 €**



Valeur  
de retrait  
**182,70 €**

## Données du Patrimoine



Nombre de locataires  
**24**



Surface totale  
**35 610 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation Financier moyen  
sur l'année 2021  
**96,06 %**

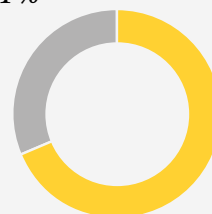


Ratio d'endettement\*\*  
**32,40 %**



Répartition  
géographique

Allemagne  
31 %

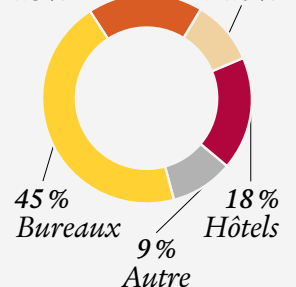


69 %  
France



Patrimoine  
**9 immeubles**

Services 18 % Commerces 10 %



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur 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 2021.

## Conseil de Surveillance

### Swiss Life Assurance et Patrimoine - Président

Représenté par M. Christophe de VAUBLANC exerçant les fonctions de Directeur Swiss Life Assurance Gestion Privée dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

### Swiss Life Banque Privée

Représenté par M. Jean-Michel CLAUDE, membre du directoire exerçant les fonctions de Directeur Général.

### Swiss Life France

Représenté par M. Philippe RICHER exerçant les fonctions de Directeur de la Gestion des mandats Titres de la société Swiss Life Asset Managers France dûment habilité en vertu d'un pouvoir.

M. Bernard POITEVIN                      M. Christian BOUTHIE

M. Jean-Luc BRONSART                      M. Hervé HIARD

IPBP, Institution de Prévoyance Banque Populaire, représenté par M. Vincent MARZIN.

## Commissaires aux comptes

### Titulaire :

PriceWaterhouseCoopers Audit

### Suppléant :

M. Jean-Christophe  
GEORGHIOU

## Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

The image features a background of vertical, light-colored slats, possibly made of wood or metal, arranged in a slightly staggered pattern. The lighting is soft and directional, coming from the left, which creates a warm, golden glow on the left side of the slats and a cooler, blueish tint on the right side. The slats are of varying heights, creating a rhythmic, textured appearance. Overlaid on the right side of the image is a large, white, serif-style number '2.' with a period. The number is positioned in the upper right quadrant, with the '2' being significantly larger than the period. The overall composition is clean and modern, with a focus on light and shadow.



# Rapports de la Société de Gestion

## Point marché

### Environnement Macroéconomique

En 2020, la contraction du PIB mondial a été de 3,2%. Cette chute, la plus violente de l'histoire, s'est accompagnée du rebond le plus spectaculaire en 2021, estimé autour de 5,9% tel qu'estimé par le FMI le 25 janvier 2022. Ce rebond résulte de la vigueur des mesures d'endiguement mises en place sur le plan monétaire et fiscal. Toutefois, de grandes différences régionales sont visibles en matière de rythme de croissance, sans surprise les pays émergents restent à la traîne.

Aux États-Unis, la croissance du PIB serait de 5,5% en 2021. L'accélération de l'activité en début d'année a déjà permis à l'économie américaine de dépasser son niveau pré-Covid.

Le rebond de l'activité aux États-Unis s'est traduit par une baisse du taux de chômage à 4%. Mais ce taux bas s'explique également par le fait que le taux d'emploi reste en deçà de son niveau, toutes classes d'âge confondues. Le marché du travail est particulièrement tendu dans certains secteurs, où les offres disponibles restent élevées. Ces déséquilibres créent également des tensions sur les salaires et l'inadéquation entre l'offre et la demande a été longuement scrutée par la Fed pour télégraphier ses annonces aux marchés, car à moins de 4%, le marché du travail est considéré en surchauffe.

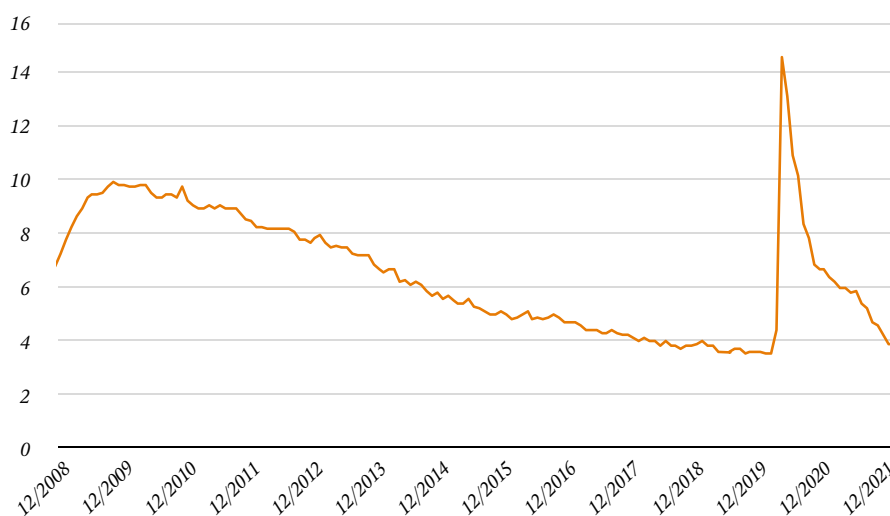
La vigueur de la reprise, le rebond du prix de l'énergie mais aussi celle des loyers expliquent l'emballement de l'inflation américaine : en décembre dernier, elle ressort à 7% sur un an. D'une inflation transitoire, l'inflation a été perçue comme plus durable avec des anticipations à la hausse sur les marchés financiers. Selon notre scénario, l'inflation devrait s'assagir en 2022 à 4,2% et se stabiliser en 2023.

Depuis la fin de l'année 2021, la Fed durcit sa position : après l'annonce de l'arrêt progressif des achats de titres en mars, elle annonce un cycle de normalisation de son taux directeur des Fed Funds avec trois hausses en 2022, trois en 2023 et deux en 2024. Les marchés ont réagi à ces annonces entraînant une plus forte volatilité observée sur les cours boursiers.

L'indice ISM Manufacturier a atteint un point haut depuis 2008 même si en ralentissement sur les derniers mois. Son niveau reste élevé, comme celui des PMI services, à plus de 50 : ils sont le témoignage d'une croissance soutenue de l'économie américaine pour les mois à venir.

Taux de Chômage États-Unis (%)

Source : Bloomberg



En Europe le rebond du PIB a été notable, dans le sillage des mesures de soutien mises en place en 2020. En zone euro, plus particulièrement, les politiques vaccinales ont permis de passer les différentes vagues sans que les confinements partiels n'entament la reprise. En termes de PIB, la zone euro tend vers son niveau pré-Covid, grâce à la vigueur de la reprise. Néanmoins, la croissance des PIB des états membres de la zone euro témoigne de réalités assez hétérogènes. En 2021, le PIB allemand ressort à 2,7%, inférieur à la moyenne de la zone en ligne avec les tensions sur les chaînes d'approvisionnement : elles entament le potentiel de l'industrie manufacturière. La France a enregistré une croissance de 7% en 2021, elle a fait mieux que ses pairs. Le Royaume-Uni aurait connu un rebond soutenu de son PIB à hauteur de 6,9% : le niveau du PIB resterait néanmoins bien en dessous de son niveau pré-crise comparativement à celui de la zone euro. Nombreuses sont les économies, où le rebond de l'activité en 2021 ne compense pas la baisse observée en 2020. En 2022, la croissance se ralentirait mais son rythme resterait supérieur à son potentiel.

Les taux de chômage sont en recul dans le sillage de la reprise mais les baisses sont différenciées car fortement dépendantes des mécanismes de soutien mis en place en 2020. La croissance de l'emploi est forte dans certains secteurs et des goulots d'étranglement persistent faute d'offre.

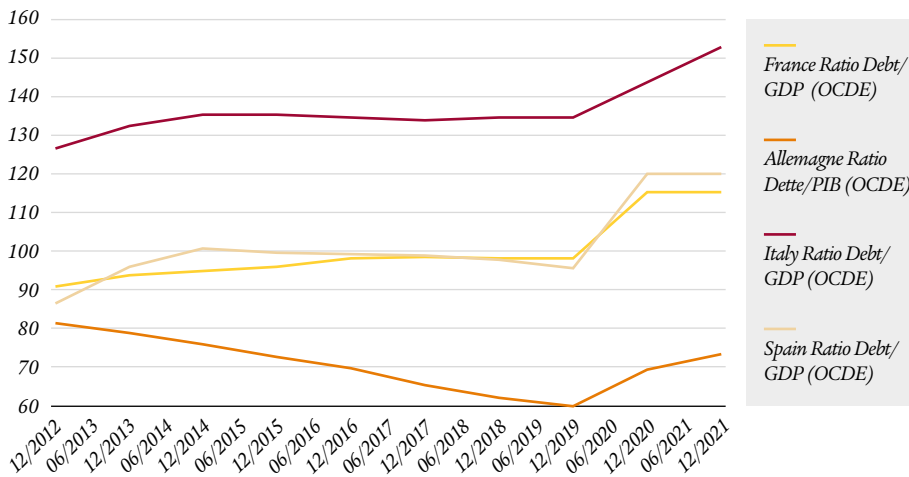
L'accélération de l'activité en 2021 ne doit pas occulter les enjeux à venir, en particulier sur l'aspect des finances publiques à moyen terme. Les aides ont entraîné une augmentation substantielle de la dette publique de tous les pays européens. Celle de l'Italie atteint 152% du PIB, celle de la France

115% et celle de l'Allemagne atteint 71% du PIB. Cette augmentation peut sembler indolore pour l'Allemagne mais elle ne l'est pas pour la France, puisque son profil penche plus du côté de celui de l'Italie et de l'Espagne que du profil de celui des pays garants de l'austérité budgétaire. La France ne peut échapper à une réduction de son déficit une fois la crise passée : elle doit en effet maintenir sa crédibilité sur les marchés financiers. Avant cela, l'échéance présidentielle d'avril 2022 sera scrutée par les marchés.

Les indicateurs de confiance des ménages se sont nettement améliorés même si les indicateurs des consommateurs sur la variable prix témoignent d'une inquiétude. À l'image des américains, les ménages allemands sont conscients que la forte hausse de l'inflation vient éroder leur pouvoir d'achat.

### Dette Publique (%)

Source : Bloomberg



Tout comme aux États-Unis, les PMI industriels européens ont fortement rebondi et restent en territoire expansionniste malgré leur baisse de niveau. La reprise de l'industrie manufacturière en Allemagne reste entamée par le ralentissement des échanges et le manque de certaines consommations intermédiaires comme les semi-conducteurs nécessaires pour son industrie automobile. Le Royaume-Uni a bénéficié d'un effet compétitivité lié à la baisse de la livre sterling. Les PMI dans les services ont bien rebondi au troisième trimestre en France, Espagne et Italie. Dans l'ensemble de la zone euro, les PMI services restent au-dessus de leur niveau de 2018 même si l'activité tourne au ralenti dans l'hôtellerie-restauration, les loisirs et la culture.

La BCE a entamé une stratégie de réduction d'achats de titres en lien avec l'arrêt du *Pandemic Emergency Programme* en mars : le montant mensuel devrait passer de 75 Mds € au premier trimestre à 40 Mds au second, 30 Mds et 20 Mds € au quatrième pour durer « aussi longtemps que nécessaire ». Pas de

hausse de ses taux directeurs à l'agenda pour l'instant.

Le stock des Bunds disponible sur le marché va se réduire de 26 Mds € en 2022, ce qui va contribuer à maintenir des taux d'intérêt bas durant l'année, et cela malgré l'émission nette de 54 Mds € d'emprunts par le Trésor allemand.

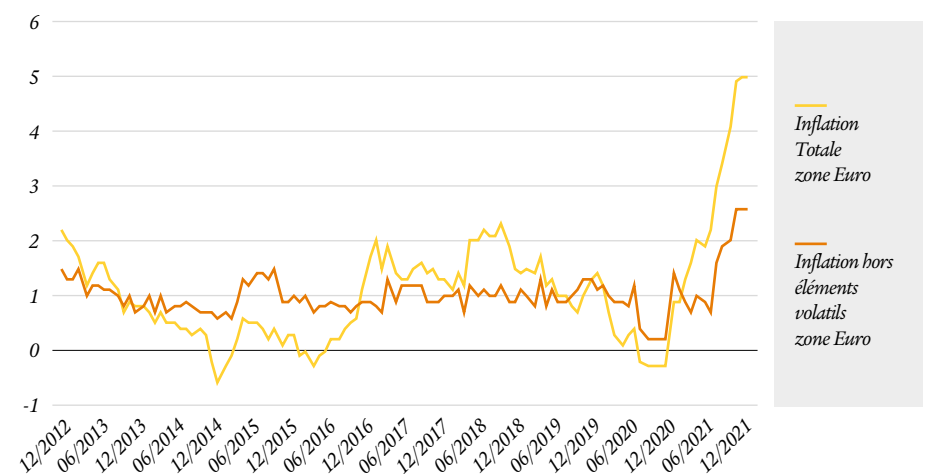
Compte tenu de la hausse des prix de l'énergie, des métaux, des semi-conducteurs

et de la persistance des goulots d'étranglement, l'inflation en zone euro a augmenté et s'est accélérée en fin d'année, pour toucher un niveau historique élevé. Les différences sont importantes entre économies : en Allemagne, l'inflation ressort à 5,7% contre 3,4% en France en décembre 2021.

L'épargne des ménages s'est accumulée et il est important qu'elle soit dépensée pour soutenir la demande domestique.

### Inflation (%)

Source : Bloomberg





Les marchés considèrent que les effets de la pandémie sont terminés et ils jouent la normalisation de la politique monétaire par les banques centrales, avec une séquence différenciée entre les zones.

Les taux des obligations d'État allemand et français sont passés en territoire positif. Les investisseurs continuent de préférer l'Allemagne et la France, jugés sans risque.

L'écart entre les emprunts d'État allemands et français est finalement resté assez stable en 2021, mais le spread pourrait temporairement s'écarter à l'issue du second tour des élections présidentielles, voire à perdurer dans le cas d'une issue jugée défavorable quant à l'avenir de la politique économique de la France.

## Environnement Immobilier 2021

### • Immobilier résidentiel

Malgré les aléas de l'épidémie de Covid-19, le marché français de l'immobilier résidentiel a fait preuve de solidité depuis le début de 2021.

À fin août 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois dépasse, une fois encore, le volume record du mois précédent, avec 1 208 000 transactions, en hausse de 23 % sur un an. La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier, expliquant les niveaux historiquement hauts observés à la fin de l'été. La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes. Mais il n'y a pas d'"exode" urbain à ce jour. La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement. Elle n'intéresse pas la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété. Cette tendance, liée aux confinements, pourrait en fait n'impliquer qu'une population précise

et limitée, sociologiquement définie (âge, profession...). En revanche, ce mouvement vers des communes plus petites où la pression foncière est moins forte pourrait concerner davantage de personnes, notamment celles qui n'ont désormais plus la capacité d'acquérir un bien dans les grands centres urbains, au regard de la tension foncière. Ces mouvements pourraient aussi faire écho à la fin de l'opportunité « offerte » par des taux bas ; la capacité à compenser en capital emprunté la hausse des prix pourrait ainsi avoir atteint sa limite. L'enjeu sur les prix est fort dès lors que le manque actuel de biens à vendre entraîne mécaniquement leur hausse.

À fin novembre 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France atteint 1 201 000 transactions. Ce volume continue d'augmenter par rapport aux douze mois précédents, enregistrant une hausse de 17,5 % sur un an. Cette progression annuelle reste importante mais plus faible que celle enregistrée en août 2021 (+23 % sur un an). Le volume de transactions de logements anciens semble dès lors avoir atteint une phase de stabilisation. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, le prix des logements anciens avait enregistré une hausse de 7,4 % sur un an. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2020, cette progression apparaît plus

marquée pour les maisons (+9 % en un an au 3<sup>e</sup> trimestre 2021) que pour les appartements (+5,2 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

Le recentrage des investisseurs sur le compartiment résidentiel observé en 2020 s'est confirmé et amplifié en 2021, portant le volume total des acquisitions à près de 7,4 Mds € (+7 % en un an), un nouveau record. Cette performance, réalisée à 85 % par le non géré (classique et intermédiaire), s'explique par les grandes manœuvres des acteurs traditionnels du logement social observées au cours du 1<sup>er</sup> semestre, plus particulièrement dans le segment du résidentiel intermédiaire, à l'image de la joint-venture signée entre AXA IM et IN'LI. Parallèlement, le volume reste conséquent sur le logement libre qui atteint 4 Mds €, le marché ayant attiré ces 2 dernières années, au côté des investisseurs traditionnels (compagnies d'assurance, SCPI/OPCI), de nouveaux acteurs venant du monde de l'immobilier d'entreprise (PGIM, M&G, Blackrock...), à la recherche à la fois de diversification et d'actifs résilients.

Le marché de l'investissement résidentiel enregistre une compression des taux de rendement prime, à l'instar de celle observée plus généralement sur le marché français. En fin d'année 2021, elle amène ce taux à 1,50 % pour les

opérations de logements à Paris, soit un spread de 160 pbs par rapport aux commerces, dont la trajectoire de taux s'est inversée depuis 2020 (+75 pbs en un an). L'écart est de 125 pbs par rapport aux actifs de bureaux, dont la trajectoire de compression des rendements apparaît plus mesurée. Selon les géographies considérées, le taux de rendement prime varie, en région francilienne hors la capitale entre 2,40% et 4,00% et entre 3,30% et 4,20% en province.

#### • Immobilier tertiaire

Le marché de l'immobilier de bureaux a repris des couleurs en 2021 après une année 2020 très en recul. Au total, plus d'1,8 million de m<sup>2</sup> de bureaux auront été commercialisés en 2021 en Île-de-France, en hausse de 32% par rapport à 2020 mais en retrait de 18% par rapport à la moyenne décennale. La reprise observée sur le marché locatif s'est notamment confirmée au quatrième trimestre avec 631 000 m<sup>2</sup> de demande placée.

Le taux de vacance a légèrement augmenté en 2021 pour atteindre 7,4% à la fin de l'année (contre 6,8% fin 2020). Cette hausse cache de fortes disparités entre les marchés parisiens qui voient leur offre diminuer depuis plusieurs trimestres (taux de vacance de 4,1% en moyenne) et d'autres marchés tels que péri-Défense ou les premières couronnes Nord et Sud sur lesquels l'offre est en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Les valeurs locatives de transactions de bureaux en Île-de-France sont stables pour les loyers de première main alors que celles de seconde main sont en régression de 2%. Seul le Croissant Ouest voit ses loyers de première main progresser (+3%) porté par le secteur Neuilly-Levallois. La baisse des valeurs de seconde main s'effectue de manière différente selon les secteurs : -2% pour le QCA et La Défense et -9% à Paris Centre Ouest.

Les valeurs locatives prime (VLM) enregistrent des valeurs disparates : le prime parisien s'affiche en hausse de +7%, alors que le secteur de La Défense et la première couronne sont en régression de -7% et -2% respectivement. L'évolution des mesures d'accompagnement constitue une variable d'ajustement importante dans la négociation des

loyers et explique en partie la résilience des loyers faciaux. Ces mesures ont connu une augmentation importante depuis le quatrième trimestre 2020 pour s'établir à 24% au T2 2021 en moyenne.

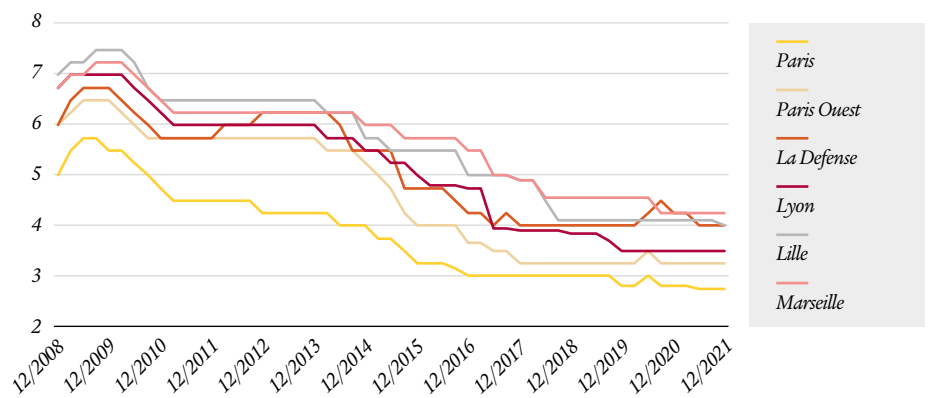
Le marché de l'investissement a connu une accélération en fin d'année avec près de 6 Mds € investis au 4<sup>e</sup> trimestre, soit une hausse de 91% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. Néanmoins, cette progression, ne permet pas de rattraper le retard accumulé en début d'année. Ainsi, le marché francilien enregistre 14,7 Mds € à la fin de l'année 2021, accusant un recul de 25% par rapport à 2020. Cette baisse se confirme à l'échelle nationale avec 24,9 Mds € engagés en 2021, soit une baisse de 8% par rapport à l'année 2020.

Les taux de rendements bureaux demeurent à leur niveau plancher compte-tenu de la concurrence accrue entre les investisseurs pour acquérir les rares opportunités « Core ». Les taux prime franciliens et régionaux restent ainsi globalement stables, sauf pour La Défense qui retrouve son taux historique de 4%.

Dans le contexte du plan massif de rachat d'obligations d'États lancé par la BCE, l'immobilier apparaît toujours comme un placement attractif grâce à des primes de risques importantes. L'écart entre les taux immobiliers et les taux obligataires négatifs est resté stable en 2021, expliquant en partie les afflux de capitaux sur cette classe d'actifs.

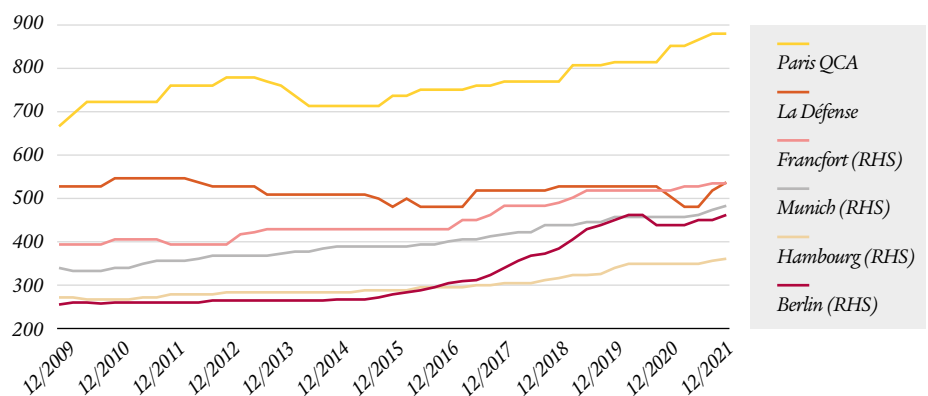
#### Evolution du taux de rendement (%)

Source : Cushman&Wakefield



Source : Cushman&Wakefield

#### Loyers Prime (€ / m<sup>2</sup> / an)



Les loyers des commerces ont globalement diminué notamment sur les Champs Élysées qui sont redescendus au même niveau qu'en 2013. En revanche, les rendements de l'ensemble de ces localisations prime ont augmenté de 25 bps, reflétant l'incertitude des investisseurs pour cette classe d'actifs en temps de crise sanitaire.

La plupart des villes régionales ont vu leur loyer chuter en 2021 mais quasiment toutes ont subi une augmentation de leur taux de rendement entre 25 bps (Lyon, Nantes, Nice) et 50 bps (Marseille, Cannes).

Le volume d'investissement au S1 2021 en immobilier tertiaire atteint 8,2 Mds €, en baisse de 30 % par rapport à 2020.

Il se répartit comme suit :

- 5,5 Mds € en bureaux, en baisse due aux interrogations liées à la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail.

- Près de 0,6 Md € de commerces, dont la moitié concernant des pieds d'immeubles, tirés notamment par les actifs situés sur les artères prime.

- 2,1 Mds € en logistique, confirmant l'engouement pour cette classe d'actif, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la supply chain et l'accélération de la croissance de l'e-commerce.

En termes de géographie, l'Île-de-France concentre 60 % du volume d'investissement au S1 2021, en baisse

par rapport aux années précédentes et au niveau de la moyenne décennale. Portées par les différents portefeuilles d'envergure en logistique et commerce, les régions se sont montrées résilientes.

L'activité des acteurs domestiques a diminué pour représenter 56 % des volumes d'investissement au S1 2021, portée notamment par l'attrait du marché francilien sur le marché européen (profondeur du marché donc meilleure liquidité des actifs, perspectives de croissance des loyers et fondamentaux locatifs sains). Certains investisseurs étrangers ont continué de se positionner sur le marché français, principalement nord-américains, allemands et britanniques.

## Focus Hôtellerie



À fin décembre 2021, le RevPAR en France a diminué de 37 % par rapport à 2019 principalement en raison de la baisse du taux d'occupation selon le baromètre d'InExtenso. L'année 2021 aura été nettement plus satisfaisante que la précédente notamment sur le 2<sup>nd</sup> semestre. Si les mesures de restrictions ont été allégées, cette année 2021 reste malgré tout en fort retrait par rapport à 2019, du fait de l'absence des clientèles extra-européennes et dans une moindre mesure des clientèles business. Avec un taux d'occupation et un RevPAR en recul respectivement de 58 % et 62 % (2021 vs. 2019), l'hôtellerie parisienne aura été la plus affectée du territoire français. Elle est suivie par l'hôtellerie azurée (-35 %) et par les hôtels en Régions (-27 %). L'arrivée du variant Omicron a impacté la fin d'année ainsi que le début d'année 2022. Cependant la mise en place d'une politique commune quant aux conditions de voyage en Europe laisse entrevoir une remontée progressive des performances en 2022 et va permettre à une clientèle européenne de se déplacer plus facilement.

# Évolution *du patrimoine immobilier*

## Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Type	Hôtel	Services	Bureaux	Bureaux	Services	Commerces	Bureaux	Commerces	Autre	Total
<b>Mode de détention</b>	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Indirect	Direct	
<b>Localisation</b>	3 Perchtinger Strasse, 81379 Munich	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunenthal	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, Ste-Geneviève-des-bois	18 chaussée Jules César, 95520 Osny	
<b>Surface locative</b>	4 884 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	3 371 m <sup>2</sup>	2 828 m <sup>2</sup>	2 520 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	2 544 m <sup>2</sup>	1 619 m <sup>2</sup>	12 052 m <sup>2</sup>	
<b>Nombre de Locataires</b>	1	1	6	2	2	1	9	1	1	
<b>Prix d'acquisition AEM</b>	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 €	
<b>Prix d'acquisition HD</b>	4 291 €/m <sup>2</sup>	3 321 €/m <sup>2</sup>	4 357 €/m <sup>2</sup>	5 085 €/m <sup>2</sup>	2 050 €/m <sup>2</sup>	7 889 €/m <sup>2</sup>	5 955 €/m <sup>2</sup>	3 110 €/m <sup>2</sup>	913 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel</b>	1 102 388 €	1 055 061 €	799 690 €	729 176 €	262 000 €	300 000 €	726 237 €	323 300 €	1 220 000 €	
<b>TOP à l'acquisition</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Valorisation HD au 31/12/2021</b>	20 700 000 €	15 900 000 €	15 800 000 €	18 200 000 €	5 197 000 €	6 606 000 €	19 050 000 €	5 035 086 €	11 300 000 €	<b>117 788 086 €</b>
<b>% de la valorisation globale HD au 31/12/2021</b>	17,6%	13,5%	13,4%	15,5%	4,4%	5,6%	16,2%	4,3%	9,6%	<b>100%</b>

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## Cessions

La SCPI Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession sur l'exercice 2021.

## Répartition du patrimoine (sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2021)

- Par typologie

### Répartition sectorielle % en valeur

Bureaux	45,04%
Services	17,91%
Commerces	9,88%
Hôtels	17,57%
Autre	9,59%

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

### Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

France	68,93%
Allemagne	31,07%

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

Paris	79,71%
Première couronne	0,00%
Île-de-France	20,29%
Régions	0,00%

## Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2021 s'élève à 117 788 086 €, soit une augmentation à périmètre constant de 2,48% par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2020. 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 31/12/2021	% de la valorisation globale HD au 31/12/2021
Hôtel	Direct	Perchtinger Strasse 3, 81379 Munich	20 700 000 €	17,6%
Bureaux	Direct	14 rue des Reculettes 75013 Paris	19 050 000 €	16,2%
Bureaux	Direct	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	18 200 000 €	15,5%
Services	Direct	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunntal	15 900 000 €	13,5%
Bureaux	Direct	39-41 avenue Maurice Thorez Ivry-sur-Seine	15 800 000 €	13,4%
Autre	Direct	14 chaussée Jules César, Osny	11 300 000 €	9,6%
Commerces	Direct	7 rue Dareau, 75014 Paris	6 606 000 €	5,6%
Services	Direct	5 rue Dareau, 75014 Paris	5 197 000 €	4,4%
Commerces	Indirect	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois	5 035 086 €	4,3%
<b>Total</b>			<b>117 788 086 €</b>	<b>100,0%</b>



**Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31/12/2021 :**

<i>SCPI Pierre Capitale</i>	<i>En €</i>	<i>En € par part</i>
<i>Valeur de réalisation</i>	85 217 806	178,09
<i>Valeur de reconstitution</i>	103 138 180	215,54

**Situation locative**• **Taux d'occupation au 31/12/2021****Taux d'occupation**

<i>Taux d'occupation Financier</i>	97,47%
<i>Taux d'occupation Physique</i>	98,81%

• **Congés reçus en 2021** (principaux)

<i>Type</i>	<i>Localisation</i>	<i>Surface libérée</i>	<i>Loyer précédent</i>	<i>Remarques</i>
<i>Bureaux</i>	39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris	453 m <sup>2</sup>	123 250 €	Libération Delta Dore
<i>Bureaux</i>	14 rue des Reculettes 75013 Paris	149 m <sup>2</sup>	52 638 €	Libération Nukleus
<i>Bureaux</i>	14 rue des Reculettes 75013 Paris	235 m <sup>2</sup>	80 683 €	Libération ADP (résiliation anticipée)
<i>Bureaux</i>	14 rue des Reculettes 75013 Paris	241 m <sup>2</sup>	80 146 €	Libération Ceysam

Nukleus a quitté les locaux en cette fin d'année 2021, la commercialisation est très avancée pour prise à bail effective au 01/02/2022 de Géoperspectives.

ADP a signé un accord de résiliation à l'amiable stipulant que les locaux seront libres au 31 décembre 2021. Commercialisation en cours.

Congé reçu du locataire Cesyam au R+8 initialement prévu pour le 24 avril 2022 reporté au 24 septembre 2022 (en cours de formalisation).

• **Baux signés en 2021**

<i>Type</i>	<i>Localisation</i>	<i>Surface relouée</i>	<i>Loyer</i>	<i>Loyer précédent</i>	<i>Remarques</i>
<i>Bureaux</i>	39/41 avenue Maurice Thorez 94200 Ivry-sur-Seine	453 m <sup>2</sup>	122 960 €	123 250 €	Location Pomme de Pain

La surface libérée par Delta Dore au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble 39/41 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine (Zest) a trouvé un repreneur avec prise à bail de Pomme de Pain.

**Montants des loyers quittancés en 2021 :**

<i>Type</i>	<i>Localisation</i>	<i>Loyer quittancé en 2021</i>
<i>Bureaux</i>	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	773 145 €
<i>Services</i>	5 rue Dareau, 75014 Paris	278 982 €
<i>Commerces</i>	7 rue Dareau, 75014 Paris	319 477 €
<i>Bureaux</i>	14 rue des Reculettes 75013 Paris	855 858 €
<i>Bureaux</i>	39/41 avenue Maurice Thorez, Ivry-sur-Seine	663 998 €
<i>Services</i>	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunthal	1 128 705 €
<i>Hôtel</i>	Perchtinger Strasse 3, 80379 Munich	1 123 733 €
<i>Commerces</i>	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois	328 274 €
<i>Autre</i>	18 chaussée Jules César, Osny	975 000 €
		<b>6 447 171 €</b>

**• Créances douteuses :**

Au 31 décembre 2021 :

- NUKLEUS (14 rue des Reculettes) : Liquidation judiciaire.
- COCOON SPACE (14 rue des Reculettes) : Avenant franchise en cours suite aux multiples échanges avec un conciliateur afin d'échelonner sur 48 mensualités les arriérés de loyers (solde débiteur : 53 668,09 € TTC).
- KC MARCADET (5 rue Dareau) : Négociation en cours d'un avenant pour accorder de la franchise en contrepartie du règlement des impayés selon échéancier à définir (230 601,92 € TTC d'impayés de loyers, charges, taxes et accessoires au 1T 2022) et de la renonciation du preneur à donner congé à la prochaine échéance.
- ACHAT HÔTEL totalise actuellement des impayés correspondant à 5,5 mois de loyer, cependant, le locataire s'est engagé à régler à moyen terme (18 mois) l'équivalent de 4 mois de loyer. Le reste (1,5 mois) sera sans doute annulé dans le cadre d'un accord Covid.

**• Principaux contentieux :**

- La société HF MUSIC ATRIUM (5 rue Dareau - 75014 Paris) a assigné en référé son bailleur, la SCPI 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 euros, en ce compris le loyer du deuxième trimestre 2020, ainsi que la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.
- La Société HF MUSIC, respecte ses engagements de règlement fixés suite au jugement du 12 novembre 2020 : 173 025,14 € à régler : 6 000 € réglés au 01/01/2021, 6 000 € réglés au 01/03/2021.  
D'avril 2021 à septembre 2022, règlement de 8 000 € par mois entre le 25 et le 31 de chaque mois. Versement du solde en octobre 2022 soit la somme de 17 025,14 €.
- La société NUKLEUS a assigné le bailleur pour contester la conservation du dépôt de garantie au terme du bail. Une déclaration de créance a été faite par le bailleur pour justifier la conservation du dépôt de garantie en compensation d'une partie des impayés.

## Travaux

- **Travaux d'amélioration réalisés en 2021 :**  
**5-7 DAREAU : lourdes réparations sur les tours aéroréfrigérantes en 2021**

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

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

- Toutes les dépenses non prévues au plan sont de facto exclues,
  - Ces dépenses doivent être probables, individualisées (c'est-à-dire prévues immeuble par immeuble) et évaluées avec une approximation suffisante sur les 5 prochaines années,
  - Toutes les dépenses, bien qu'inscrites dans le plan prévisionnel d'entretien mais constituant des dépenses de remplacement, ne peuvent pas être provisionnées car elles sont immobilisables selon le nouveau plan comptable.
- **État des PGE 2021 - 2024 (Périmètre :14 rue des Reculettes, 30 Avenue Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39-41 avenue Maurice Thorez)**

<b>PGE 2021 - 2024 (€ HT)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<i>Montant au 01/01</i>	97 853,55	81 598,57	42 555,10	<b>13 421,05</b>
<i>Dotations</i>	58 745,01	23 456,53	5 865,95	<b>1 578,95</b>
<i>Reprises</i>	-75 000,00	-62 500,00	-35 000,00	<b>-15 000,00</b>
<b>Montant au 31/12</b>	<b>81 598,57</b>	<b>42 555,10</b>	<b>13 421,05</b>	<b>0,00</b>

## 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

Pierre Capitale dispose d'une ligne de crédit de 45 M€ auprès de Swiss Life Holding. Au 31.12.2021, le montant utilisé de cette ligne de crédit est de 41,18 M€, contre 35,3 M€, à la suite d'un tirage de 5,88 M€ durant l'exercice. Cette ligne de crédit arrive à échéance le 15.12.2021.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est l'Euribor 3 mois « flooré à 0% » augmenté de 90 points de bases. Sur l'exercice 2021, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 327 K€.

Au 31.12.2021, le ratio d'endettement est de 32,40%.

# Évolution *du capital*

## Chiffres Clés

au 31/12/2021	<i>Chiffres clés</i>
<i>Capitalisation</i>	97 135 906 €
<i>Nombre d'associés</i>	388
<i>Nombre de parts</i>	478 502

## Évolution du marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

### Évolution du Capital :

	<i>1T 2021</i>	<i>2T 2021</i>	<i>3T 2021</i>	<i>4T 2021</i>
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	5 233	2 043	3 570	3 864
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	3 199	2 018	3 488	3 204
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	404 800 €	5 000 €	16 400 €	132 180 €

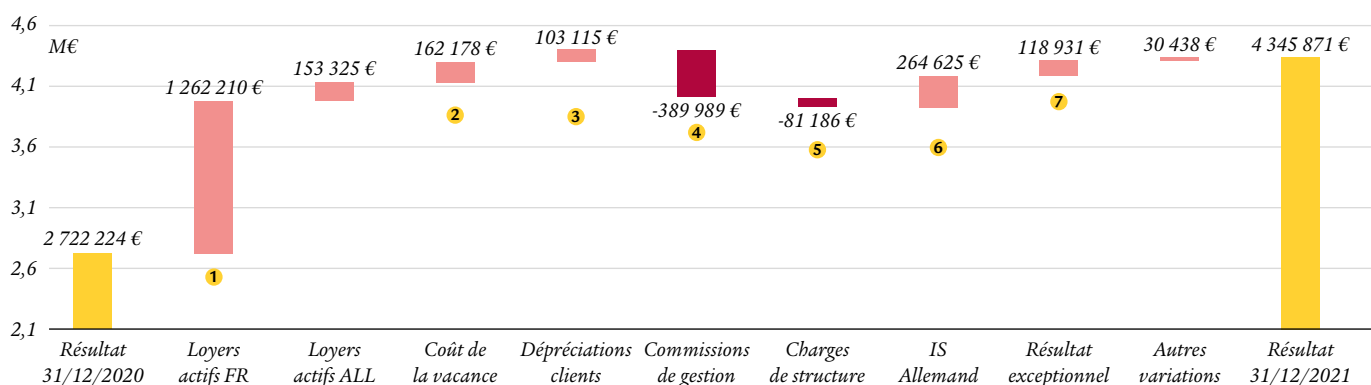
Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

## Évolution du prix de la part

Le prix de souscription au 31/12/2021 est de 203 € par part dont 160 € de capital nominal et 43 € de prime d'émission. Ce prix a évolué au 01/12/2021. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 182,7 € par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 215,54 € par part.

## Évolution du résultat et distribution

### • Variation du résultat 31/12/2020 vs 31/12/2021



<b>Poste</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Produits immobiliers FR</b>	Hausse de 1 262 K€ du poste loyers, entre 2020 et 2021 en lien avec : - l'acquisition de l'immeuble IDEMIA/OSNY en fin d'année 2020. Cet immeuble génère un loyer annuel de 975 K€ - la variation à la hausse, +264 K€, sur l'immeuble ZEST en lien avec une relocation rapide des surfaces vacantes.
<b>Coût de la vacance</b>	Diminution du coût de la vacance de 162 K€, notamment sur l'immeuble ZEST. Le coût de la vacance annuel est de 100 K€, principalement sur l'immeuble RECULETTES (taux d'occupation à 75%).
<b>Dépréciations clients</b>	Reprise de provision de 103 K€ en lien avec les différents accords signés avec les locataires allemands (étalement loyers sur 2022) ainsi que la diminution des impayés 2020 sur l'année 2021.
<b>Commission de gestion</b>	Les commissions de gestion perçues par SLAM sont calculées sur la base des loyers encaissés. La hausse de 390 K€ des commissions de gestion perçues par SLAM est principalement liée à : - l'acquisition de l'immeuble OSNY/IDEMIA - la relocation rapide des surfaces vacantes de l'immeuble ZEST - l'apurement d'une partie des impayés 2020.
<b>Charges de structure</b>	Hausse des charges de structure principalement liée à des honoraires de courtiers (55 K€) versés à la suite de la relocation de certaines surfaces vacantes.
<b>IS Allemand</b>	Pierre Capitale avait réglé en 2020 193 K€ d'IS supplémentaire au titre de l'exercice 2019. Sur 2021, cette régularisation est beaucoup moins importante.
<b>Résultat exceptionnel</b>	Principalement composé d'une indemnité de résiliation anticipée de bail pour 95 K€.

Par ailleurs, un dividende de 4 345 K€, soit 9,20 €, a d'ores et déjà été versé. Le dividende sera présenté au vote de l'Assemblée Générale.

## Événements post clôture

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société et les marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elle est exposée. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

## Fiscalité

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

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

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France. Elle adresse en temps voulu un relevé individuel à chaque associé qui a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

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

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

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

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

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

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



# Rapport spécial de la Société de Gestion

## *Résolutions extraordinaires*

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

## ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion portant sur les résolutions extraordinaires,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires,
- Changement de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 des statuts,
- Précision sur le vote électronique à distance et modification corrélative de l'article 27 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

### 1. Changement de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 des statuts

Pour une meilleure compréhension de la politique d'investissement par les porteurs actuels et potentiels suite à la mise en place des critères en matière de gestion environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), il est proposé d'adopter comme nouvelle dénomination sociale : « **ESG Pierre Capitale** ».

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article 3 des statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

#### « Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : ESG Pierre Capitale. »

La Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

### 2. Précision sur le vote électronique à distance et modification corrélative de l'article 27 des statuts

Afin de faciliter et de moderniser les modalités d'organisation des réunions des assemblées générales, nous vous proposons de préciser dans les statuts de votre SCPI la possibilité du vote des associés par voie électronique à distance en complément du vote par correspondance.

La SCPI s'engage en effet résolument dans la voie du numérique et nous souhaitons la voir appliquer aux prochaines assemblées générales.

Outre le gain « papier » (reprographie, transmission par courriers) en ligne avec le label ISR, cette mesure s'inscrit totalement dans l'intérêt des porteurs de parts dont la participation aux assemblées générales s'en trouvera facilitée.

Les associés, qui auront accepté cette modalité, pourront exercer leur droit de vote en se connectant sur leur espace privé sécurisé.

Si vous approuvez le projet d'introduction du vote électronique à distance, il conviendra de modifier en conséquence l'article 27 des statuts :

#### RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Titre 6

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### **Article 27 - Assemblées Générales**

(...)

##### • **Convocation**

*Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion.*

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.*

(...)»

#### RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Titre 6

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### **Article 27 - Assemblées Générales**

(...)

##### • **Convocation**

*Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion **ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.***

***Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimé par écrit.***

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société **avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure** à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.*

*Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. **Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes.** Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et **les votes exprimés par voie électronique** pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.*

(...)»

La Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

### 3. Pouvoirs pour les formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.



# Rapport financier

## Comptes annuels de l'exercice 2021

### État du patrimoine

(En €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	106 341 258,26	112 753 000,00	104 434 429,21	109 903 000,00
Immobilisations en cours	-	-	1 332 752,07	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-81 598,57	-	-97 853,54	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	2 161 620,00	2 108 879,37	2 161 620,00	2 033 006,84
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Total I (Placement immobiliers)</b>	<b>108 421 279,69</b>	<b>114 861 879,37</b>	<b>107 830 947,74</b>	<b>111 936 006,84</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	3 280 425,67	3 280 425,67	3 270 596,66	3 270 596,66
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>3 280 425,67</b>	<b>3 280 425,67</b>	<b>3 270 596,66</b>	<b>3 270 596,66</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 047 899,86	3 047 899,86	1 958 672,88	1 958 672,88
Autres créances	767 782,08	767 782,08	1 868 637,84	1 868 637,84
Provision pour dépréciation des créances	-560 644,76	-560 644,76	-331 880,08	-331 880,08
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 916 912,98	8 916 912,98	3 996 819,42	3 996 819,42
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>12 171 950,16</b>	<b>12 171 950,16</b>	<b>7 492 250,06</b>	<b>7 492 250,06</b>

(En €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Provision pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-43 573 040,91	-43 573 040,91	-37 793 180,01	-37 793 180,01
Dettes d'exploitation	-976 464,67	-976 464,67	-2 047 538,97	-2 047 538,97
Dettes diverses	-297 477,70	-297 477,70	-227 994,90	-227 994,90
<b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-44 846 983,28</b>	<b>-44 846 983,28</b>	<b>-40 068 713,88</b>	<b>-40 068 713,88</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	3 303,55	3 303,55
Produits constatés d'avance	-249 465,75	-249 465,75	-247 053,55	-247 053,55
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
<b>Total V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-249 465,75</b>	<b>-249 465,75</b>	<b>-243 750,00</b>	<b>-243 750,00</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>78 777 206,49</b>		<b>78 281 330,58</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>85 217 806,17</b>		<b>82 386 389,68</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Capital</b>	<b>76 560 320,00</b>	<b>76 113 760,00</b>
Capital souscrit	76 560 320,00	76 113 760,00
Capital en cours de souscription	-	0,00
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>1 808 181,74</b>	<b>1 758 865,84</b>
Primes d'émissions ou de fusion	19 570 530,30	19 220 456,80
Primes d'émissions en cours de souscription	-17 762 348,56	-17 461 590,96
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-	0,00
<b>Écarts de réévaluation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Écarts de réévaluation	-	0,00
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>408 704,75</b>	<b>1 310 346,60</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4 345 870,79</b>	<b>2 722 223,94</b>
<b>Résultat N-1 non encore affecté</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>
<b>Acompte sur dividende</b>	<b>-4 345 870,79</b>	<b>-3 623 865,80</b>
<b>Total</b>	<b>78 777 206,49</b>	<b>78 281 330,58</b>

# Compte de résultat de l'exercice

(En €)		31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits immobiliers</b>			
Loyers	+	6 036 604,95	4 621 070,01
Charges refacturées	+	1 067 967,10	807 559,45
Produits des participations contrôlées	+	153 475,02	196 914,57
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	61 932,04	55 416,67
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I Produits immobiliers</b>		<b>7 319 979,11</b>	<b>5 680 960,70</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 067 967,10	923 807,82
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	45 677,07	66 859,70
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	370 501,17	376 265,14
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>1 484 145,34</b>	<b>1 366 932,66</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>5 835 833,77</b>	<b>4 314 028,04</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	300 757,60	2 650 678,09
Produits divers de gestion courante	+	281 523,48	-
Produits divers de gestion courante	+	3,11	5,71
<b>Total I Produits d'exploitation</b>		<b>582 284,19</b>	<b>2 650 683,80</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>			
Commissions de la Société de Gestion	-	894 587,86	2 089 764,67
Charges d'exploitation de la société	-	460 085,26	1 493 212,82
Diverses charges d'exploitation	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	510 288,16	331 880,08
<b>Total II Charges d'exploitation</b>		<b>1 864 961,28</b>	<b>3 914 857,57</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>-1 282 677,09</b>	<b>-1 264 173,77</b>

(En €)		31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits financiers</b>			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	37 846,67	37 325,20
Autres produits financiers	+	-	2 242,00
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>37 846,67</b>	<b>39 567,20</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	339 982,62	370 668,49
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>339 982,62</b>	<b>370 668,49</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>-302 135,95</b>	<b>-331 101,29</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	94 850,06	3 730,96
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>94 850,06</b>	<b>3 730,96</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	260,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>260,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>94 850,06</b>	<b>3 470,96</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>4 345 870,79</b>	<b>2 722 223,94</b>

# Annexe aux comptes annuels

## 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 du 01/01/2021 au 30/11/2021. À compter du 1<sup>er</sup> décembre 2021 les souscriptions de part passent à 78,82% de capital social et 21,18% de prime d'émission.

## Faits caractéristiques

Le prix de souscription a évolué sur l'exercice 2021. Au 31/12/2021, celui-ci est de 203 € par part dont 160 € de capital nominal et 43 € de prime d'émission. Ce prix a évolué depuis le 1/12/2021. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 182,7 € par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 215,54 € par part.

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 31.12.2020, 86 159 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 113 60 €.

Au titre de l'exercice 2021, 14 700 parts ont été souscrites et 11 909 parts ont été vendues, ce qui a porté le capital à 76 560 320 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 300 757,60 et ont été imputés sur la prime d'émission.

La SCPI a effectué au cours de l'exercice 2021 des travaux d'aménagement sur ses immeubles situés en France pour un montant total de 1 906 829,05 €

Le 28 octobre 2021, La SCPI a réalisé un tirage supplémentaire auprès de Swiss Life Assurance et Patrimoine pour un montant total de 5 880 000 € portant le

montant total de la dette à 41 180 000€.

Cette avance complémentaire servira à financer un complément de prix dû au vendeur de l'immeuble situé à OSNY. Les premiers appels de fonds de ce complément de prix devraient avoir lieu en 2022.

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne depuis 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.

## Évènements postérieurs à la clôture

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société et les marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elle est exposée. Bien que la société n'ait aucune exposition directe

à la Russie ou à l'Ukraine en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur

de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du

règlements 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 2021 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. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021. Dans un contexte évolutif de crise liée au Covid 19, la valorisation des actifs immobiliers en portefeuille peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte, les procédures internes de valorisation des immeubles ont été renforcées durant la période de crise. Les valorisations ainsi retenues pour l'établissement des états financiers tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, en particulier sur leur situation locative.

### 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 :

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.

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.

#### 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 tant 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

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.

## Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

(En €)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	46 454 885,34	53 050 000,00	44 624 028,66	51 260 000,00
Commerces	5 957 254,59	6 606 000,00	5 916 700,00	6 428 000,00
Hôtel	21 082 437,80	20 700 000,00	21 082 437,80	20 600 000,00
Services	21 846 680,54	21 097 000,00	21 811 262,75	20 615 000,00
Industrie légère	11 000 000,00	11 300 000,00	11 000 000,00	11 000 000,00
Immobilisations en cours	-	-	1 332 752,07	-
<b>Sous total Terrains et constructions locatives</b>	<b>106 341 258,27</b>	<b>112 753 000,00</b>	<b>105 767 181,28</b>	<b>109 903 000,00</b>
Titres de participations contrôlées				
Bureaux/commerces	2 161 620,00	2 108 879,37	2 161 620,00	2 033 006,84
<b>Sous total Titres de participations contrôlées</b>	<b>2 161 620,00</b>	<b>2 108 879,37</b>	<b>2 161 620,00</b>	<b>2 033 006,84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>108 502 878,27</b>	<b>114 861 879,37</b>	<b>107 928 801,28</b>	<b>111 936 006,84</b>

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Services	Direct	30/06/2017	2 520 m <sup>2</sup>	5 202 667,79	5 197 000,00
7 rue Dareau	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Commerces	Direct	30/06/2017	750 m <sup>2</sup>	5 957 254,59	6 606 000,00
30 Villa de Lourcine	Paris 14 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 828 m <sup>2</sup>	14 479 206,38	18 200 000,00
39/41 avenue Maurice Thorez	Paris 13 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	02/07/2017	3 371 m <sup>2</sup>	16 779 781,83	15 800 000,00
14 rue des Reculettes	Paris 13 <sup>e</sup>	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 544 m <sup>2</sup>	15 195 897,13	19 050 000,00
Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Services	Direct	12/10/2017	5 000 m <sup>2</sup>	16 644 012,75	15 900 000,00
Perchtinger Strasse 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07/09/2018	4 894 m <sup>2</sup>	21 082 437,80	20 700 000,00
Osny	Osny	France	Industrie légère	Direct	16/12/2020	12 052 m <sup>2</sup>	11 000 000,00	11 300 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>106 341 258 €</b>	<b>112 753 000 €</b>

## Détention indirecte

Dénomination	Nombre d'immeubles	Date d'acquisition	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale Hors droits (en €)	Droits (en€)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en€)	Valeur nette comptable (en €)
Dynacapitale	1	31/07/2019	5 948	9 500 000,00	440 636,72	9 500 000,00	-	9 940 637,00
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>5 948</b>	<b>9 500 000,00</b>	<b>440 636,72</b>	<b>9 500 000,00</b>		<b>9 940 637,00</b>

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2021
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
<b>Montant</b>	97 853,54		45 677,07		61 932,04	81 598,57
<b>TOTAL</b>	<b>97 853,54</b>				<b>61 932,04</b>	<b>81 598,57</b>
Dépenses prévisionnelles sur N+1						23 456,53
Dépenses prévisionnelles sur N+2						5 865,95
Dépenses prévisionnelles sur N+3						1 578,95
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
<b>TOTAL</b>						<b>30 901,43</b>

## Tableau de variation des provisions

(en €)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
<b>Créances</b>	<b>331 880,08</b>	<b>510 288,16</b>	<b>281 523,48</b>	<b>560 644,76</b>
Créances douteuses	331 880,08	510 288,16	281 523,48	560 644,76
<b>Charges à répartir</b>				
Charges à répartir				
<b>Provisions</b>	<b>97 853,54</b>	<b>45 677,07</b>	<b>61 932,04</b>	<b>81 598,57</b>
Pour risques et charges				
Pour gros travaux				
Pour entretien et réparations	97 853,54	45 677,07	61 932,04	81 598,57
<b>TOTAL</b>	<b>429 733,62</b>	<b>555 965,23</b>	<b>343 455,52</b>	<b>642 243,33</b>



## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	104 434 429,21	1 906 829,05	-	106 341 258
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 332 752,07	-1 332 752	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	2 161 620,00	-	-	2 161 620
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>Sous total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>107 928 801</b>	<b>574 077</b>	-	<b>108 502 878</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	3 270 597	9 829	-	3 280 426
<b>Sous total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>3 270 597</b>	<b>9 829</b>	-	<b>3 280 426</b>
<b>TOTAL</b>	<b>111 199 398</b>	<b>583 906</b>	-	<b>111 783 304</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Situation de clôture 31/12/2021	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	1 567 846,41	2 448 385,41	2 448 385,41		
Locataires douteux	390 826,47	599 514,45	599 514,45		
Dépréciation des créances	331 880,08	560 644,76	560 644,76		
Autres créances	834 143,66	5 678,85	5 678,85		
Intérêts ou dividendes à recevoir	196 914,57	270 409,65	270 409,65		
État et autres collectivités	664 234,34	449 756,21	449 756,21		
Associés opérations sur capital					
Syndic					
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	173 345,27	41 937,37	41 937,37		
Autres débiteurs					
<b>TOTAL</b>	<b>4 159 190,80</b>	<b>4 376 326,70</b>	<b>4 376 326,70</b>	-	-

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation		Situation de clôture au 31/12/2021
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				-
Fonds de remboursement				-
Autres disponibilités	3 996 819,42	4 920 093,56		8 916 912,98
<b>TOTAL</b>	<b>3 996 819,42</b>	<b>4 920 093,56</b>	<b>-</b>	<b>8 916 912,98</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Situation de clôture 31/12/2021			
			Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus	893 354,45	909 179,91			909 179,91
Dettes auprès des établissements de crédit	35 300 000,00	41 180 000,00			41 180 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 540 088,89	685 318,56	685 318,56		
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs et avoirs à établir	507 450,08	291 146,11	291 146,11		
Dettes aux associés	1 599 825,56	1 483 861,00	1 483 861,00		
Dettes fiscales	221 902,59	286 041,29	286 041,29		
Charges à payer	-	1 598,00	1 598,00		
Autres dettes diverses	6 092,31	9 838,41	9 838,41		
<b>TOTAL</b>	<b>40 068 713,88</b>	<b>44 846 983,28</b>	<b>2 757 803,37</b>	<b>-</b>	<b>42 089 179,91</b>



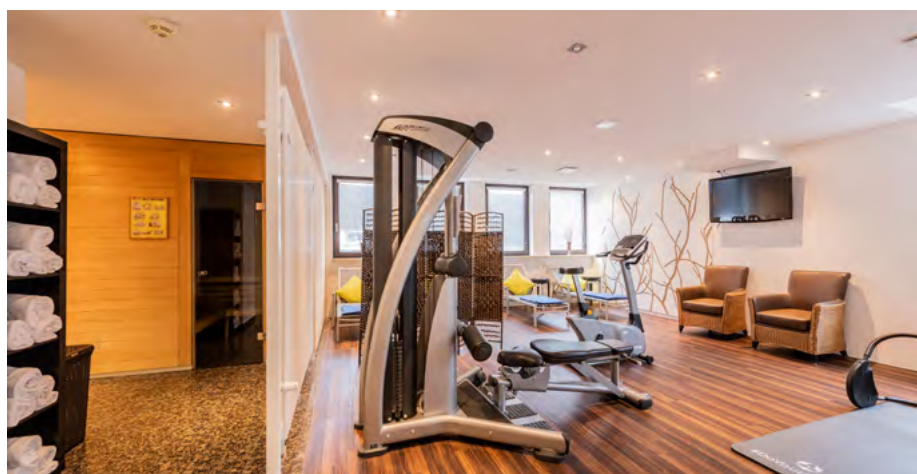
## Détail des capitaux propres

<i>Capital social</i>				<i>Début d'exercice</i>	<i>Souscriptions</i>	<i>Retraits</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Titres				475 711	14 700	11 909	478 502
Valeur nominale (en €)				160,00	160,00	160,00	160,00
Capital social (en €)				76 113 760,00	2 352 000,00	-1 905 440,00	76 560 320,00
<i>Capitaux propres (en €)</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Affectation du résultat</i>		<i>Diminution</i>	<i>Fin d'exercice</i>	
			<i>Distribution</i>	<i>Distribution</i>			
Capital	76 113 760,00	2 352 000,00			-1 905 440,00		76 560 320,00
Prime d'émission	19 220 456,80	588 915,00			-238 841,50		19 570 530,30
Prime de fusion							
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion							
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-17 461 590,96	-300 757,60					-17 762 348,56
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble							
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles							
Report à nouveau	1 310 346,60			-901 641,85			408 704,75
Acomptes sur dividendes	-3 623 865,80	-4 345 870,79	3 623 865,80				-4 345 870,79
Résultat et distribution	2 722 223,94		-2 722 223,94				-
Résultat							4 345 870,79
<b>TOTAL</b>	<b>78 281 330,58</b>	<b>-1 705 713,39</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>-2 144 281,50</b>		<b>78 777 206,49</b>

L'acompte sur dividendes de 4 345 870,79 € inclus l'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 décidé le 12 janvier 2022 pour 1 424 340,12 €. Cette affectation sera soumise en Assemblée Générale en 2022.

## Détail de certains postes des produits immobiliers

<i>(en €)</i>	<i>31/12/2021</i>	<i>31/12/2020</i>
Loyers	6 036 604,95	4 621 070,01
Charges et taxes refacturées	1 067 967,10	807 559,45
<b>Produits immobiliers</b>	<b>7 104 572,05</b>	<b>5 428 629,46</b>



## Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>1 067 967,10</b>	<b>923 807,82</b>
Charges locatives récupérables	554 301,40	504 132,77
Impôts et taxes récupérables	504 185,81	374 284,05
Travaux refacturables	9 479,89	45 391,00
<b>Dotations aux provisions pour gros entretiens</b>	<b>45 677,07</b>	<b>66 859,70</b>
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>370 501,17</b>	<b>376 265,14</b>
Entretien et travaux de remise en état	133 182,39	220 798,45
Honoraires et frais actes et de contentieux	115 123,82	31 381,25
Taxes non récupérables sur exercice antérieur	-	-
Taxes non récupérables	38 455,25	86 919,05
Autres charges non récupérables	83 739,71	37 166,39
<b>Charges immobilières</b>	<b>1 484 145,34</b>	<b>1 366 932,66</b>

## Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission	300 757,60	2 650 678,09
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>300 757,60</b>	<b>2 650 678,09</b>



## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Honoraires de la société de gestion</b>	<b>894 587,86</b>	<b>2 089 764,67</b>
Commission de gestion	553 875,84	163 886,69
Commission d'investissement	-	181 500,00
Commission de souscription	294 091,50	1 723 688,80
Commission de suivi et pilotage des travaux	46 620,52	20 689,18
<b>Honoraires de gestion ADB</b>	<b>1 704,26</b>	<b>43 686,00</b>
<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>13 400,00</b>	<b>10 651,00</b>
<b>Honoraires d'expertises comptable et fiscale</b>	<b>75 611,67</b>	<b>71 375,00</b>
<b>Honoraires avocats</b>	<b>10 675,00</b>	<b>15 950,00</b>
<b>Honoraires Notaires</b>	<b>-1 433,90</b>	<b>91 008,29</b>
<b>Honoraires experts</b>	<b>5 500,00</b>	<b>6 400,00</b>
<b>Honoraires experts (Allemagne)</b>	<b>3 350,00</b>	<b>4 500,00</b>
<b>Honoraires divers</b>	<b>63 442,67</b>	<b>21 304,29</b>
<b>Honoraires divers (Allemagne)</b>	<b>3 524,96</b>	<b>5 999,48</b>
<b>Frais bancaires</b>	<b>14 376,87</b>	<b>13 095,70</b>
<b>Droits d'enregistrement</b>	<b>-</b>	<b>654 481,00</b>
<b>Droits d'enregistrement (Allemagne)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dont CVAE</b>	<b>25 938,00</b>	<b>6 315,00</b>
<b>Dont IS allemand</b>	<b>228 545,93</b>	<b>493 170,67</b>
<b>Jetons de présence</b>	<b>4 800,00</b>	<b>5 400,00</b>
<b>Autres charges</b>	<b>10 649,80</b>	<b>49 876,39</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 354 673,12</b>	<b>3 582 977,49</b>

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts	339 982,62	370 668,49
<b>Charges financières</b>	<b>339 982,62</b>	<b>370 668,49</b>

## Engagements hors bilan

### • Garanties reçues et données

La holding s'est portée caution sur un an de loyers TTC pour certains locataires.

Ci-dessous le détail des engagements donnés :

Immeuble	Locataire	Type de cautionnement	Montant (€)
Dareau 5	KC MARCADET/DG Holding (KEEP COOL)	Caution solidaire	238 938,70
Reculettes	COCOON SPACE	Garantie bancaire (Caisse Epargne)	15 109,30
Reculettes	FNEHAD	GADP (Société Générale)	91 030,00

# Rapport de la Société de Gestion *sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués 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, par périodes de trois ans et sont rééligibles.

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, 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 ladite 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 l'activité de la société de gestion.
- 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 de la conformité et du contrôle interne 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 Fonds 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

SL AM France a pour objectif de fournir à ses clients des performances d'investissement à long terme élevées. La politique de rémunération de SL AM France vise :

- à attirer et retenir les meilleures compétences et talents en leur proposant des rémunérations compétitives, et en pratiquant une différenciation entre les salariés en fonction de leurs performances ;
- à soutenir l'engagement des salariés en les récompensant de façon cohérente dans l'ensemble des activités, des équipes et des personnes ;
- à reconnaître les performances en fonction de l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

### 1. Salaire fixe

Le salaire fixe, également appelé salaire annuel de base, vise à rémunérer les compétences individuelles et le degré de maîtrise du poste. Cette rémunération garantie est versée en 12 mensualités. Le salaire fixe est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect du code du travail

et de la convention collective des sociétés financières.

Afin de garantir l'équité interne, l'entreprise veille à rémunérer la contribution de chaque salarié en lien avec le contenu du poste (missions et responsabilités exercées), la qualification

professionnelle et l'expérience du collaborateur. Par souci d'attractivité, l'entreprise prend en considération les pratiques du marché et les résultats d'enquête de rémunération (benchmarks) pour déterminer les grilles de salaire.

### 2. Rémunération variable

La part variable vise à récompenser la performance. Elle revêt un caractère incitatif pour les collaborateurs de la société. La rémunération variable est corrélée au degré d'atteinte des objectifs collectifs et individuels.

pour l'ensemble des collaborateurs, d'un dispositif de minoration en cas de non-réalisation des formations obligatoires et des obligations de déclarations annuelles dans les délais impartis.

dispositif de minoration en cas de prise de risque excessive.

La rémunération variable est assortie,

pour les Risk Takers et assimilés, d'un

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

### 3. Périphériques de rémunération

La politique de rémunération et avantages sociaux inclut également des éléments collectifs tels que :

- **La protection sociale :**

Les collaborateurs sont affiliés aux régimes de retraites complémentaires et bénéficient, après un an d'ancienneté,

d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies dit Article 83.

Les salariés bénéficient de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

- **Des produits d'épargne salariale :**

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne à travers un PEE (Plan d'Épargne Entreprise) et un PERECO (Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise Collectif) avec un mécanisme d'abondement.

### 4. Éléments quantitatifs de rémunération

Conformément à la réglementation AIFM, sont considérées comme preneurs de risque les personnes qui, dans le cadre de leur activité professionnelle, ont un impact significatif sur le profil de risque des fonds et des risques encourus par la société de gestion.



- La liste des preneurs de risques au sens de la Directive AIFM est déterminée par le Directoire sur la base de critères précis.

<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>Rémunération fixe versée en 2021</i>	<i>Rémunération variable versée en 2021 au titre de l'année 2020</i>	<i>Total</i>
Ensemble des collaborateurs SLAM FR <b>240</b> collaborateurs (effectif moyen)	18 240 498 €	5 278 530 €	23 519 028 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM ( <b>notamment</b> hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) <b>82</b> collaborateurs (effectif moyen)	9 456 818 €	3 753 094 €	13 209 912 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM <b>42</b> collaborateurs (effectif moyen)	5 647 795 €	2 279 683 €	7 927 478 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) <b>40</b> collaborateurs (effectif moyen)	3 809 023 €	1 473 411 €	5 282 434 €

## 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 31/12/2021, 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 31/12/2021, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Pas d'acquisition faite durant le second semestre 2021, ni de cession, donc le portefeuille reste constitué de 9 actifs.

À périmètre constant et pour les actifs construits, la valeur des actifs du portefeuille a augmenté de 2,59% sur l'année 2021.

Risque sur l'investissement de la collecte : Le processus d'investissement et de gestion actif passif mis en place est conditionné au niveau de la collecte qui reste très faible. Les actifs qui pourraient être ciblés correspondent à des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions.

Il convient de noter que le marché immobilier a souffert des effets de la crise du Covid 19 dans une moindre mesure qu'en 2020. Malgré la normalisation qui se profile, la performance et la liquidité des actifs, la qualité de crédit des locataires, pourraient encore être impactés.

#### Risque technique :

- Sur l'immeuble Dareau, plus de risque technique, le remplacement de la tour aérorefrigérante a été effectué en 2021 et pas d'autres CAPEX sont prévus en 2022.
- 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. Le PC a été purgé et le changement de destination validé (10 sept 2021). Suivi des travaux en interne et planning respecté. 2 bâtiments livrés et exploités par IDEMIA. Le bâtiment de

bureaux est en cours de travaux, pour une réception début avril 2022 et une mise en exploitation début mai.

- Sur l'actif de Reculettes, étude prévue en 2022 de la CVC de l'immeuble qui fonctionne au fuel.

#### Risque locatif :

- Les ratios d'occupation sont en amélioration par rapport à fin 2020 grâce notamment à une bonne commercialisation des actifs au cours de l'année 2021, notamment sur l'immeuble Zest. Le TOP se monte à 98,67% et le TOF à 97,27% à fin 2021. Aussi, les durées résiduelles restent correctes avec une WALB de 3,91 ans et une WALT de 5,80 ans mais celles-ci se raccourcissent.

- Les principaux risques locatifs identifiés sont les suivants :

- Sur les immeubles Lourcine/Dareau, départ annoncé du locataire IPAG le 31 juillet 2022. L'immeuble est actuellement occupé par 2 locataires de bureaux et celui-ci représente 44% des surfaces (1250 m<sup>2</sup>).

La commercialisation démarre mais nous avons un risque locatif à cause du groupement ERP qui n'est pas finalisé, nous attendons toujours le passage de la commission de sécurité qui est nécessaire pour recommercialiser les surfaces libérées, en particulier s'il s'agit d'écoles. Sans obtention de l'ERP, le risque locatif est global et concernerait aussi bien les surfaces à recommercialiser que celles occupées par HF Music, ces deux locataires représentant 6,94% du revenu locatif total du portefeuille au 31/12/2021.

- Sur l'immeuble Reculettes, le risque locatif reste contenu :

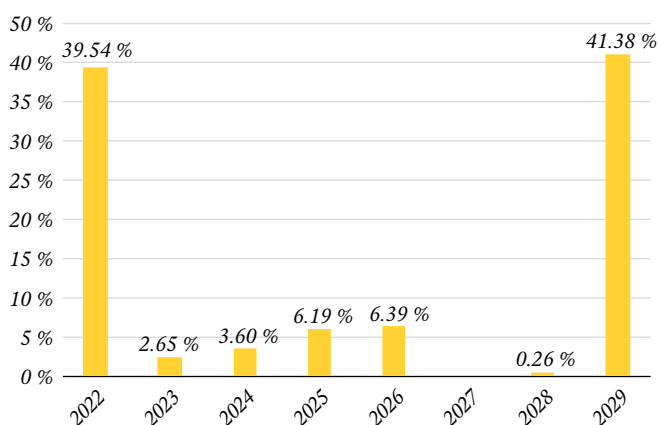
- Le bail de DASES (3,52% du revenu locatif total du portefeuille) reste en tacite reconduction, et par conséquent, ce locataire pourrait délivrer congé à tout moment moyennant une période de préavis de 6 mois à compter de la fin du trimestre civil en cours. Pour le moment, aucune manifestation du locataire alors que celui-ci a le loyer le plus élevé de l'immeuble (395 €/m<sup>2</sup>) et la VLM serait de 320 €/m<sup>2</sup>, situation suivie.
  - Congé reçu du locataire Cesyam au R+8 initialement prévu pour le 24 avril 2022 reporté au 24 septembre 2022 (en cours de formalisation).
  - Commercialisation en cours du R+7.
  - Signature d'un bail sur le R+2 avec une prise d'effet début 2022.
  - Et le locataire Institut Français textile & habillement est toujours en recherche de successeurs, celui-ci représente 3% du revenu du fonds.
- Sur l'immeuble Zest (Ivry-sur-Seine), plus de risque locatif :
- Les parties communes et les espaces vacants ont fait l'objet d'une rénovation. Sur les 4 plateaux qui étaient vides, 3 sont maintenant loués à 3 locataires différents ; Le 3<sup>e</sup> étage sera loué à compter du 01/02/2022 par l'ANWR.

Sur l'actif d'Osny, nous sommes en attente des appels de fonds pour les travaux qui sont déjà effectués en grande partie. Ceux-ci conditionnent la hausse du loyer négocié dans le cadre de la rénovation des bâtiments et de leur changement de destination. De son côté le locataire n'a pas encore reçu la redevance pour le changement d'usage.

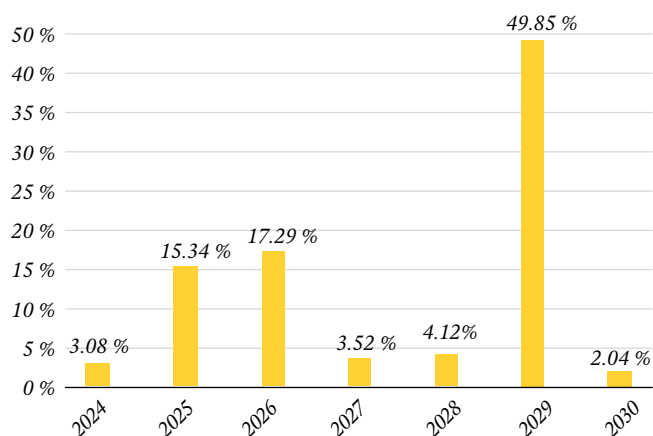
- De façon générale, nous rappelons que suite à la crise sanitaire et aux confinements, le risque locatif a été amplifié, avec des retards de versements de loyers, comme mentionné dans la partie 2.1 « Risque locataire ».

Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. Un suivi rapproché des échéances de baux en 2022 sera effectué, les loyers de ceux-ci représentant presque 40% des revenus locatifs de la SCPI.

**Prochains breaks de baux en % de loyer au 31/12/2021**



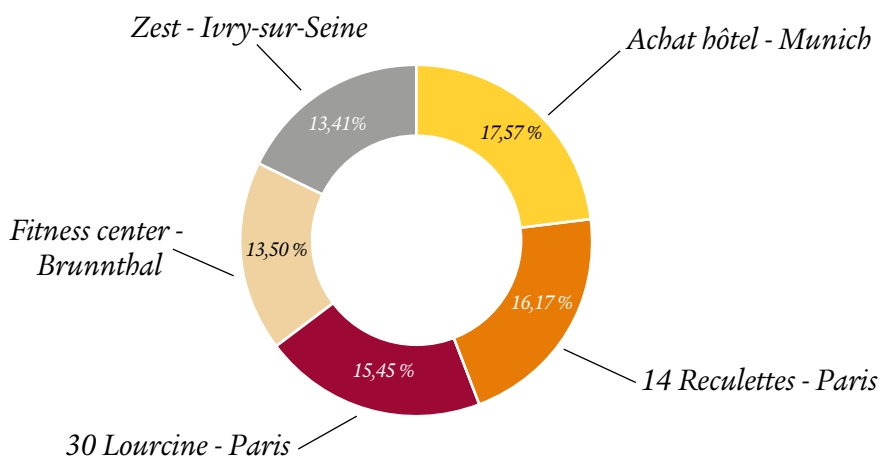
**Prochaines échéances finales de baux en % de loyer au 31/12/2021**



**Diversification des risques immobiliers :**

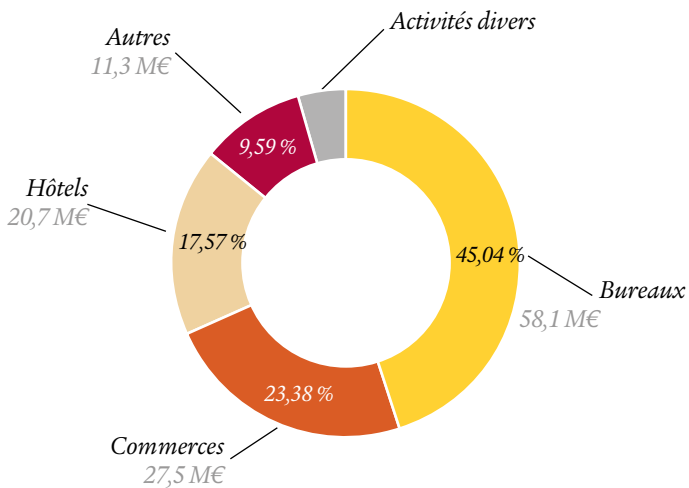
- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 9 immeubles au 31/12/2021 dont le plus important représente 17,57% de la valeur vénale du patrimoine. Celui-ci a été dilué avec l'acquisition de l'actif d'Osny fin 2020 et la granularité du fonds s'est améliorée au fur et à mesure des acquisitions.

**TOP 5 des immeubles, par valeur d'immeuble**

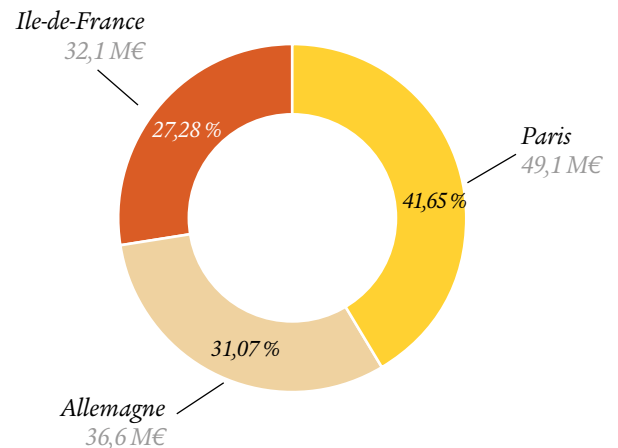


- En termes de diversification sectorielle, l'allocation Bureaux reste stable (45,04%) en attendant le changement d'usage de l'actif d'Osny (permis de construire obtenu et les travaux de rénovations en cours).
- Concernant la répartition géographique, le portefeuille reste majoritairement exposé à Paris (41,65%), marché Core et résilient en cette période de crise, puis au marché Allemand pour 31,07% de la valeur vénale des actifs.

#### Répartition Sectorielle, en % du loyer facial et en Euros

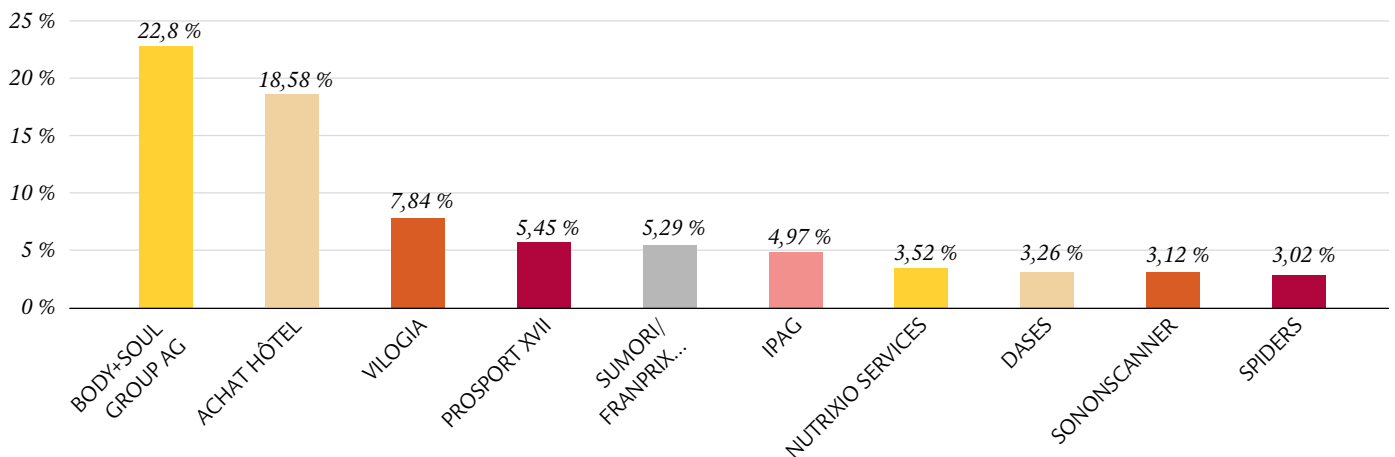


#### Répartition Géographique, en % du loyer facial et en Euros



- Granularité des locataires : 27 locataires avec une concentration importante sur 3 principaux locataires qui génèrent 49,22% des loyers annuels. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles de 7,33 (Body+soul Group AG), 7,76 (Achat Hôtel) et 4,09 ans (Vilogia).

#### Principaux locataires (% du fonds GRI\*)



#### 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 7,20% du fonds au 31/12/2021.

La ligne de crédit à taux variable tirée de 41,2 M€ n'est pas couverte en risque de taux en raison de sa courte durée (1 an en tacite reconduction avec SLAP, renouvellement tacite possible encore une fois pour un an) et dans le contexte de taux actuel et anticipé. Un tirage de 5,9 M€ a eu lieu au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2021.

#### 1.3 Risque de crédit émetteur sur les titres détenus en portefeuille directement ou indirectement

Au 31/12/2021, le fonds n'est pas exposé à ce risque

#### 1.4 Risque de change

Au 31/12/2021, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

#### 1.5 Risque actions

Au 31/12/2021, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

\* GRI : Growth Rental Income, Revenus locatifs Bruts

## 2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

### • 2.1 Risque locataire

Les principaux risques sont :

Pour les locaux de Fitness center à Brunenthal, un avenant est en cours de finalisation pour étaler le paiement de 438 k€ entre février et juillet 2022 et avec une franchise accordée pour 310 k€. Le locataire a recommencé à payer normalement son loyer depuis mi-2021.

Concernant l'hôtel à Munich, 70 % des loyers de 2020 et 2021 doivent être recouverts. Ceux-ci seront recouverts via plusieurs canaux : remboursement en cash à la signature de l'avenant puis échelonnement sur 1 an, et ensuite via une augmentation des loyers sur la période de juillet 2023 à décembre 2030 (3,8 k€/mois sur 90 mois). En contrepartie, des travaux seront pris en charge par l'exploitant et le bail sera allongé de 1,25 an donc jusqu'au 31/12/2030. L'avenant est en cours de finalisation.

Enfin, pour l'actif de Sainte-Geneviève-des-Bois, une procédure judiciaire est en cours pour le paiement des loyers de Covid, le montant des loyers et charges impayés se montent à 840 k€ au T1 2022. La négociation d'un protocole est en cours, avec 2 mois de franchise en contrepartie du paiement des impayés et d'un renoncement du locataire à ses breaks jusqu'au terme de son bail fin juillet 2029.

Sur la période de 2020 à 2021, le fonds a 3 M€ d'impayés à fin 2021, soit un taux d'impayé de 25 % par rapport aux loyers de la période 2020-2021. Ces impayés font l'objet de protocoles en cours de négociation et/ou de signature pour recouvrer 70% des arriérés.

Sur la base du scoring d'agence de notation (Ellipro, Dun & Bradstreet) et après prise en compte de certains indicateurs extra-financiers (impayés), ci-après un graphique relatif au risque de contrepartie du top 10 des locataires de ce fonds :

### TOP 10 des locataires GRI\* par niveau de risque

Niveau de risque	Entité mère	GRI*	% Fonds GR	
<b>1 - Bas</b>	SONOSCANNER		0,19M€	3,12%
<b>2 - Adéquate</b>	IPAG		0,30M€	4,97%
	PROSPORT XVII		0,33M€	5,45%
	SPIDERS		0,18M€	3,02%
	VILOGIA		0,47M€	7,84%
<b>3 - Modéré</b>	BODY + SOUL GROUP AG		1,38M€	22,80%
<b>4 - Haut</b>	ACHAT HÔTEL		1,12M€	18,58%
<b>5 - Très haut</b>	SUMORI/ FRANPRIX EXPENSION		0,32M€	5,29%
<b>6 - Défaut</b>	NUTRIXIO SERVICES		0,20M€	3,26%
<b>N/A</b>	DASES*		0,21M€	3,52%

\* DASES « Direction Générale de l'Action Sociale, de l'enfance et de la Santé » : cette entité n'a pas de scoring en raison de son statut juridique

Pas d'impayés à fin 2021 pour les locataires avec un risque de contrepartie élevé ou très élevé

### • 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 31/12/2021 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 France.

### • 2.3 Risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier de gré à gré

Au 31/12/21, 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.

\* GRI : Growth Rental Income, Revenus locatifs Bruts

### 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 31/12/2021 aucune part n'est en attente de rachat et 2,175 M€ de rachats ont été exécutés sur l'année.

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 7,20 % 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. Risque ESG

Le risque ESG du fonds est apprécié par rapport au respect des normes ESG mises en place pour le fonds. La gestion du risque inclut notamment le suivi du respect des contraintes liées au label ISR, à la réglementation SFDR ou au décret tertiaire, et se matérialise dans les différentes phases de la vie du fonds.

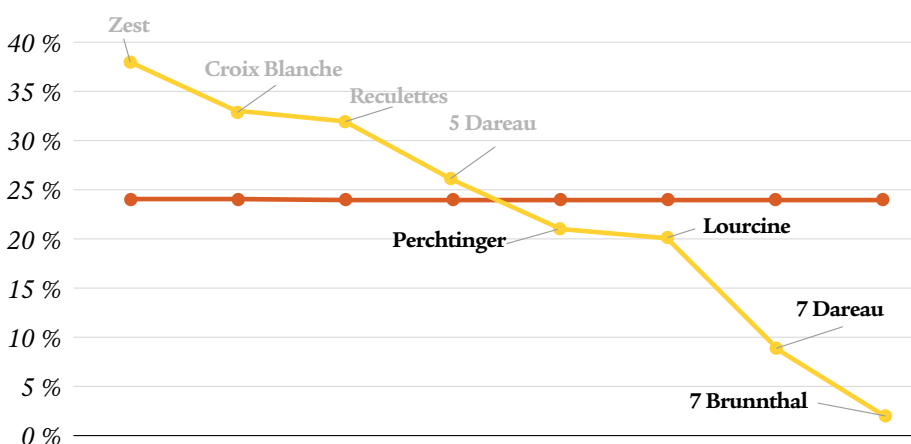
La démarche du fonds est une démarche « Best in progress » qui vise à améliorer globalement la note ESG du fonds via l'amélioration à horizon 3 ans de l'évaluation ESG moyenne des actifs dont l'évaluation est inférieure à la note ESG minimale du fonds et aussi en maintenant l'évaluation des actifs dont l'évaluation moyenne y est supérieure. La note seuil de la SCPI est définie au regard des spécificités des actifs du fonds Pierre Capitale et de leur performance intrinsèque et s'établit à 24/100.

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.

Dans cet objectif, 8 critères ont été sélectionnés par rapport à la stratégie de la SCPI Pierre Capitale et sont analysés pour répondre aux exigences du Label ISR. Ces critères sont répartis dans les 3 domaines Environnemental Social et de Gouvernance, et incluent les principaux critères que sont l'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, la mobilité et la gestion de la chaîne d'approvisionnement.

Le suivi des risques ESG s'appuie non seulement sur le respect des contraintes mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG. À ce stade d'avancement, il n'a pas été relevé de risques spécifiques par rapport aux engagements ESG. Le suivi se fait via les outils mis en place et les reportings délivrés.

#### **Positionnement des actifs par rapport à la note seuil**



## 5. Levier

### • 5.1 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.

### • 5.2 Niveau d'endettement

Au 31/12/2021, le ratio d'endettement est de 32,41 %, en hausse de 2,8% par rapport à l'année dernière.

### • 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,57 pour un plafond 3
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,57 pour un plafond de 2

**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).

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

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

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

## 6. 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.

## 7. Risque politique

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société et les marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elle est exposée. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.




# Rapports périodiques *basés sur les principes SFDR*

Nom du produit - Pierre Capitale



Période concernée : 01.01.2021 au 31.12.2021

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Le fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable. En outre, le fonds n'investit pas actuellement dans des investissements durables (tels que définis dans la Taxonomie Européenne).**

Ce produit :  promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas vocation à être un investissement durable.

- Il n'investit pas dans des investissements durables.
- Il investit en partie dans des investissements durables.
- Activités alignées sur la taxonomie de l'UE.
- Activités non alignées sur la taxonomie de l'UE.

  Il a un objectif d'investissement durable.

Un indice de référence a-t-il été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

- Oui
- Non

## 1. Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

La SCPI Pierre Capitale prend en compte des critères environnementaux et sociaux afin de mesurer la performance extra-financière de ses actifs immobiliers.

À travers ces objectifs extra-financiers, la SCPI prend en compte les risques de durabilité dans son processus de décision d'investissement.



## Comment les indicateurs de durabilité ont-ils performé ?

### Indicateurs clés de performance

**2021**

<b>90%</b> des immeubles de bureaux acquis en VEFA présenteront une performance thermique supérieure à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) - 20 % ou se conformeront à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) dès son entrée en vigueur.	<i>En cours de définition</i>
<b>70%</b> des actifs situés en France seront couverts par un suivi des performances énergétiques, et 50% pour les actifs hors de France.	<i>En cours de définition</i>
<b>50%</b> des immeubles sous gestion seront couverts par un suivi des consommations d'eau.	<i>En cours de définition</i>
<b>50%</b> des actifs immobiliers seront couverts par une évaluation de la biodiversité locale réalisée dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	<i>En cours de définition</i>
<b>20%</b> des immeubles sous gestion seront couverts par une évaluation du volume de déchets d'ici 2023.	<i>En cours de définition</i>
<b>80%</b> des immeubles de bureaux seront situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	<i>En cours de définition</i>
<b>50%</b> des d'immeubles de bureaux seront couverts par une étude de la qualité de l'air d'ici 2025.	<i>En cours de définition</i>
<b>60%</b> des immeubles de bureaux acquis devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	<i>En cours de définition</i>
<b>50%</b> minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, seront évalués d'ici 2023.	<i>En cours de définition</i>
<b>80%</b> des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. 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.	<i>En cours de définition</i>
<b>100%</b> des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023.	<i>En cours de définition</i>
<b>80%</b> des immeubles sous gestions seront couverts par une analyse de l'exposition au risque climat, réalisée dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	<i>En cours de définition</i>

## 2. Quelle a été la part des investissements alignés sur la taxonomie de l'UE\* ?

La taxonomie de l'UE identifie les activités économiques considérées comme durables sur la base de leur contribution à six objectifs environnementaux clés :

- atténuer le changement climatique
- s'adapter au changement climatique,
- utiliser de façon durable et protéger l'eau et les ressources marines,
- passer à une économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévenir et contrôler la pollution,
- protéger les écosystèmes sains.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue de manière substantielle à la réalisation de l'un des six objectifs, sans nuire à aucun des cinq autres (principe dit « DNSH », ou « Do No Significant Harm » « Ne pas causer de préjudice important »). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée sur la taxonomie de l'UE, elle doit également respecter les droits de l'Homme et les droits sociaux garantis par le droit international.

Le principe « DNSH » ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents du fonds qui prennent en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental (communément appelés « Taxonomie de l'UE »).

Les investissements sous-jacents à ce fonds d'investissement ne prennent pas en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le fonds d'investissement ne s'engage pas pour l'instant à aligner ses activités sur la Taxonomie de l'UE et n'est donc pas en mesure de s'engager à réaliser, via des investissements sous-jacents, un minimum d'investissements qui prennent en compte ces critères.

### 3. Quelles sont les mesures qui ont été prises pour satisfaire aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période concernée ?

#### Actions d'amélioration des caractéristiques ESG

##### Label ISR



##### Aspects environnementaux

- Sélection d'un prestataire pour lancer les analyses biodiversité
- Maintien des certifications environnementales obtenues
- Engagement des parties prenantes pour collecter les données de consommations d'énergie pour le suivi de la performance et le calcul des émissions carbone.



##### Aspects sociaux

- Lancement d'un appel d'offres pour sélectionner un prestataire pour réaliser les études de la qualité de l'air



##### Aspects de gouvernance

- Sélection d'un prestataire pour réaliser une analyse de l'exposition au risque climat des immeubles sous gestion

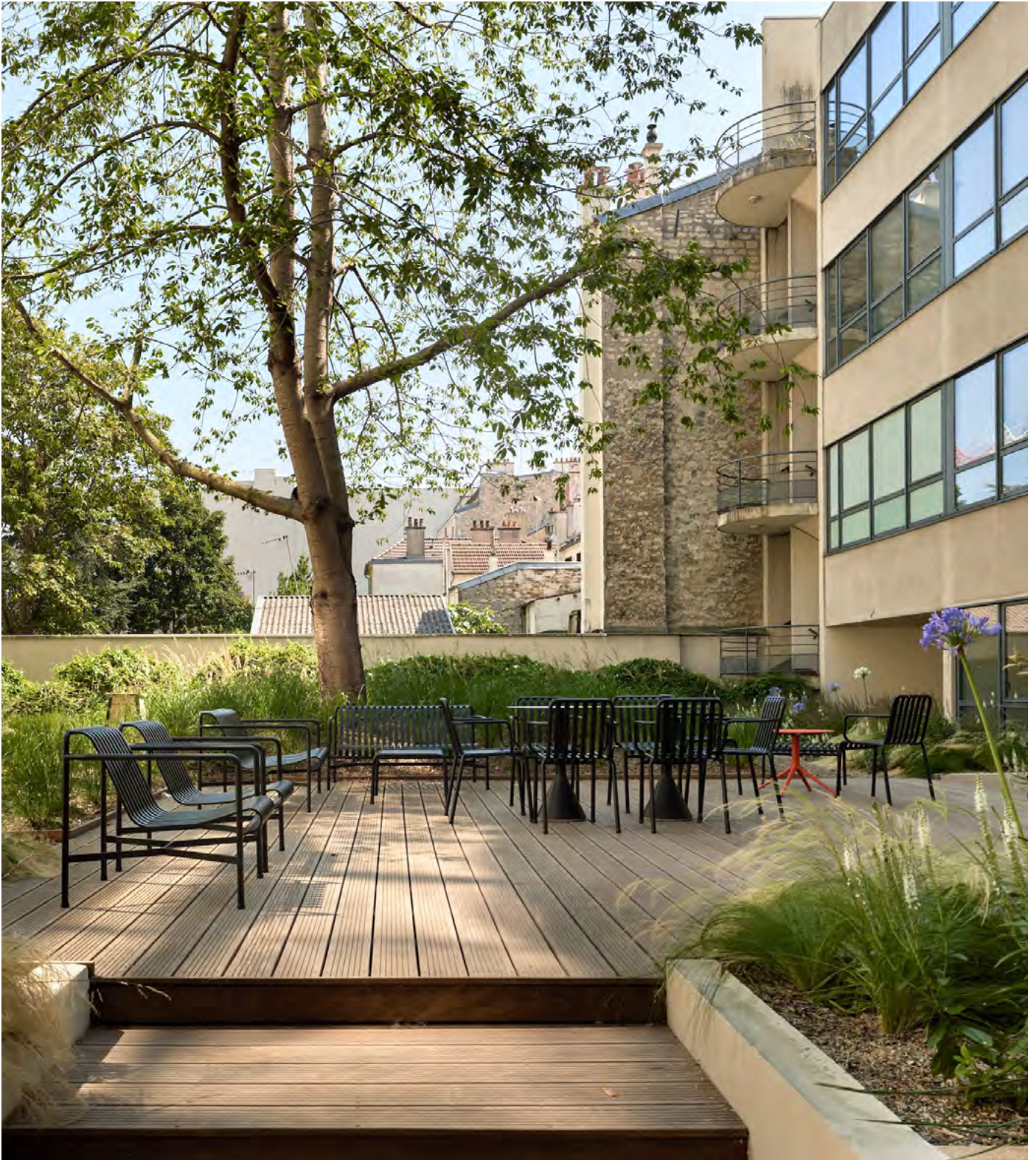


Le label ISR a été obtenu pour la SCPI Pierre Capitale le 22 décembre 2020 à la suite de la validation du dossier par un auditeur agréé de l'AFNOR.

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

\* Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 (ci-après dénommé « Taxonomie de l'UE »)





3.

← BMZ  
Eugen-Sänger-Ring 5

# Rapports du Conseil de Surveillance

## Rapports du Conseil de Surveillance - Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juin 2022

### 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 2021.

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 Capitale 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 2021 la somme de 97 135 906 € de capitalisation et comprend 388 associés détenant un nombre de parts de 478 502.

Le Conseil a pu constater que, depuis la crise sanitaire, la collecte a subi un coup d'arrêt et ce, alors que celle-ci avait fortement progressé grâce aux institutionnels avec près de 15 millions d'euros au début de l'exercice 2020.

Depuis lors, compte tenu du contexte sanitaire qui s'est poursuivi au cours de l'exercice 2021, les investisseurs ont été très attentistes et la collecte a peu progressé bien que le début de l'exercice et la fin de l'exercice aient été marqués par une progression notable avec une somme d'environ 500 000 euros de collecte.

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.

Ces efforts devraient se concrétiser prochainement grâce au déploiement de la force commerciale interne du réseau Swiss Life Assurances (représentée à la fois par les agents salariés de Swiss Life Assurances et les agents généraux d'assurance) qui n'a pu encore se réaliser pleinement pour des raisons de mise en œuvre technique et informatique.

### La composition du patrimoine

#### Acquisitions

Le dernier investissement réalisé par Pierre Capitale est intervenu à la fin de l'exercice 2020 avec un actif composé de 3 bâtiments à usage industriel :

- à OSNY (95), 18 Chaussée Jules César d'une surface de 12 052 m<sup>2</sup> dont le locataire est la société IDEMIA, n°2 mondial en matière de sécurité digitale et d'identité.

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).

Le Conseil a bien noté que la poursuite des investissements dans le cadre de la stratégie d'investissement de la SCPI suppose un flux de souscription régulier et substantiel pour avoir de la trésorerie en portefeuille et pour permettre d'acheter des actifs.

Type	Hôtel	Services	Bureaux	Bureaux	Services	Commerces	Bureaux	Commerces	Autre	Total
<b>Mode de détention</b>	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Direct	Indirect	Direct	
<b>Localisation</b>	3 Perchtinger Strasse, 81379 Munich	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthall	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, Ste-Geneviève-des-bois	18 chaussée Jules César, 95520 Osny	
<b>Surface locative</b>	4 884 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	3 371 m <sup>2</sup>	2 828 m <sup>2</sup>	2 520 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	2 544 m <sup>2</sup>	1 619 m <sup>2</sup>	12 052 m <sup>2</sup>	
<b>Nombre de Locataires</b>	1	1	6	2	2	1	9	1	1	
<b>Prix d'acquisition AEM</b>	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 €	
<b>Prix d'acquisition HD</b>	4 291 €/m <sup>2</sup>	3 321 €/m <sup>2</sup>	4 357 €/m <sup>2</sup>	5 085 €/m <sup>2</sup>	2 050 €/m <sup>2</sup>	7 889 €/m <sup>2</sup>	5 955 €/m <sup>2</sup>	3 110 €/m <sup>2</sup>	913 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel</b>	1 102 388 €	1 055 061 €	799 690 €	729 176 €	262 000 €	300 000 €	726 237 €	323 300 €	1 220 000 €	
<b>TOP à l'acquisition</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Valorisation HD au 31/12/2021</b>	20 700 000 €	15 900 000 €	15 800 000 €	18 200 000 €	5 197 000 €	6 606 000 €	19 050 000 €	5 035 086 €	11 300 000 €	<b>117 788 086 €</b>
<b>% de la valorisation globale HD au 31/12/2021</b>	17,6%	13,5%	13,4%	15,5%	4,4%	5,6%	16,2%	4,3%	9,6%	<b>100%</b>

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment 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 de sortie de crise sanitaire.

### Arbitrages

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

## La gestion locative des immeubles

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 96,06% 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 95,93% au 31 décembre 2021. Cet indicateur est plus particulièrement à surveiller compte tenu de la crise actuelle.

## Les comptes sociaux 2021

Les comptes sociaux de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2021 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat de Pierre Capitale ressort à un montant de 9,20 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 9,20 € par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1<sup>er</sup> trimestre : 2,01 € par part
- Acompte 2<sup>e</sup> trimestre : 2,14 € par part
- Acompte 3<sup>e</sup> trimestre : 2,04 € par part
- Acompte 4<sup>e</sup> trimestre : 3,01 € par part (versé le 17 janvier 2022)

## Le marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

### Évolution du Capital :

	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	5 223	2 043	3 570	3 864
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	3 199	2 018	3 488	3 204
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	404 800 €	5 000 €	16 400 €	132 180 €

Au 31 décembre 2021, 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 1<sup>er</sup> avril 2022 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2021 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.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2021 s'élève à 117 788 086 €, soit une augmentation à périmètre constant de 2.48% par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2020.

## 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

Lors du Conseil de Surveillance du 20 novembre 2020, les membres ont élu à l'unanimité la société SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE, représentée par Monsieur Christophe de Vaublanc, en qualité de Président du Conseil.

## Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

La Société de Gestion a confirmé au Conseil l'obtention du label ISR pour notre SCPI, l'une des premières à l'obtenir sur le marché immobilier. Elle a pu détailler les actions sur le patrimoine et les mesures d'impact et critères retenus dans le cadre du label ISR. Le Conseil salue, dans son ensemble, le caractère précurseur de cette démarche sur le marché des fonds immobiliers qui ne manquera pas de guider aussi les choix d'acquisition des actifs futurs de la SCPI (actifs bien valorisés parce que déjà « vertueux » ou actifs sur lesquels il faudra avoir une stratégie d'amélioration qu'il convient de maîtriser).

Il concrétise les efforts et l'engagement de la Société de Gestion en faveur de l'investissement immobilier responsable.

## 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.

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 Conseil constate en effet que la SCPI est en mesure de distribuer 9,20 € par part, soit un dividende en forte augmentation par rapport à l'année 2020.

Le Conseil encourage la Société de Gestion à rester vigilante malgré une situation de sortie de crise qui se profile à l'horizon.

## Évolution du taux de distribution

La Société de Gestion informe le Conseil d'une évolution portée par l'ASPIM (Association Française de Sociétés de Placement Immobilier) dans le calcul et la présentation du taux de distribution prenant en compte les contraintes de la fiscalité étrangère.

Le Conseil se félicite de cette évolution car c'est une vertu d'harmoniser ce type d'information auprès des investisseurs pour éviter les arrangements « cosmétiques » dans la présentation des chiffres qui apparaissent parfois un peu trop flatteurs dans d'autres SCPI.

## 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.

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Président du Conseil de Surveillance**  
**Swiss Life Assurance et Patrimoine**  
**Représenté par M. Christophe de VAUBLANC**



# Rapport spécial du Conseil de Surveillance *sur les résolutions extraordinaires proposées à la prochaine Assemblée Générale Mixte*

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de changer la dénomination sociale de notre SCPI pour :  
« **ESG Pierre Capitale** ».

Le Conseil, à l'unanimité de ses membres approuve cette proposition qui inscrit la SCPI dans le cadre de l'ESG et qui permet de l'identifier comme pionnière en ce domaine auprès d'investisseurs potentiels, ce qui contribuera à son développement futur.

Nous avons également été informés de la proposition faite par la Société de Gestion d'apporter des précisions sur l'utilisation du vote électronique à distance pour les assemblées générales et de la modification corrélative de l'article 27 des statuts.

Le Conseil, à l'unanimité de ses membres, salue cette proposition et y voit une mesure importante de modernisation de la SCPI en même temps qu'elle favorisera la participation plus grande des associés.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

## Conclusion

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Président du Conseil de Surveillance**  
**Swiss Life Assurance et Patrimoine**  
**Représenté par M. Christophe de VAUBLAN**

# 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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

## 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 2021, cette commission s'élevait à 294 091,50 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 2021, cette commission s'élevait à 553 875,84 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.

Au 31 décembre 2021, cette commission s'élevait à 0 euro.

## 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 2021, cette commission s'élevait à 46 620,52 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 2021, 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 2021.

Au 31 décembre 2021, les intérêts s'élevaient à 339 982,60 euros.

## 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 2021)

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 PIERRE CAPITALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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

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.

#### **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<sup>er</sup> janvier 2021 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, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823- 9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 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 immobilière 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 21 avril 2022

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 2021)

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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 2021, cette commission s'élevait à 294 091,50 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 2021, cette commission s'élevait à 553 875,84 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.

Au 31 décembre 2021, cette commission à 0 euro.

- **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 2021, cette commission s'élevait à 46 620,52 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 2021, 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 2021.

Au 31 décembre 2021, les intérêts s'élevaient à 339 982,60€ euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



5.

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale et projets de résolutions

---

## Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 9 juin 2022

### 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 2021 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2021,
- 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 les résolutions extraordinaires,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions extraordinaires,
- Changement de la dénomination sociale et modifications corrélatives de l'en-tête et de l'article 3 des statuts,
- Précision sur le vote électronique à distance et modifications corrélatives de l'article 27 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

# Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 9 juin 2022

## À titre ordinaire

### 1<sup>re</sup> résolution

- *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports 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 2021 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 4 345 870,79 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### 2<sup>e</sup> résolution

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

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

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

### 3<sup>e</sup> résolution

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2021 à la somme de 76 560 320 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 446 450 €, le capital étant passé de 76 113 760 € à 76 560 320 € au cours de l'exercice écoulé.

### 4<sup>e</sup> résolution

- *Quitus à la Société de Gestion*

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

**donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### 5<sup>e</sup> résolution

- *Quitus au Conseil de Surveillance*

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

**donne** quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

**6<sup>e</sup> résolution**

- *Affectation du résultat et fixation du dividende*

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

<b>Le résultat de l'exercice clôt le 31/12/2021 de</b>	<b>4 345 870,79 €</b>
constitue un bénéfice distribuable de	4 754 575,54 €
<b>décide</b> de l'affecter :	
à la distribution d'un dividende à hauteur de	4 345 870,79 €
- soit, par part de la SCPI en pleine jouissance	9,20 €
dont le montant des acomptes déjà versés aux associés	
pour un montant de	4 345 870,79 €

**7<sup>e</sup> résolution**

- *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

**approuve** les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable	78 777 206,49 €
- soit par part	163,60 €
Valeur de réalisation	85 217 806,17 €
- soit par part	178,09 €
Valeur de reconstitution	103 138 180 €
- soit par part	215,54 €

**8<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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** la nouvelle dénomination de la Société « ESG Pierre Capitale »

**décide** en conséquence de modifier l'entête et l'article 3 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 3 - Dénomination

*La Société a pour dénomination : ESG Pierre Capitale. »*

**prend acte** que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

**10<sup>e</sup> résolution**

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** l'introduction du vote électronique à distance qui sera applicable à compter de la prochaine assemblée générale.

**décide** en conséquence de modifier l'article 27 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Titre 6

• *Assemblées Générales*

**Article 27 - Assemblées Générales**

(...)

*Convocation*

(...)

*Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique adressé par la Société de Gestion ou par voie électronique pour les associés ayant accepté le recours à la voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés.*

*Tout vote exprimé avant l'Assemblée ou procuration donné par voie électronique a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote ou une procuration exprimé par écrit.*

*Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la date indiquée dans ledit formulaire, qui ne peut être antérieure à trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.*

*Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés par écrit, pour le calcul du quorum et le sens des votes. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion et les votes exprimés par voie électronique pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.*

(...) »

Le reste de l'article demeurant inchangé

**prend acte** que la Note d'Information de la Société sera modifiée corrélativement par la Société de Gestion.

**11<sup>e</sup> résolution**

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

**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 prévision de la charge dans le temps.
- **Taux de distribution** : le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

*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*