



**SwissLife**  
Asset Managers

# SCPI *ESG Pierre Capitale*

*La SCPI patrimoniale de votre épargne*

**Bulletin trimestriel d'information N°25/02**

2<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période analysée 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2025

Validité du bulletin 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

# L'essentiel du trimestre

## L'édito

Cher(e)s associé(e)s,

Le 5 juin dernier, la Banque Centrale Européenne avait acté pour la quatrième fois consécutive une baisse de ses taux directeurs depuis le début de l'année, portant le taux de facilité de dépôt à 2%. Une phase d'assouplissement monétaire a donc été démarrée, reposant principalement sur une révision à la baisse des perspectives d'inflation, désormais projetée à 2% pour 2025 selon les prévisions de la BCE.

Il convient toutefois de souligner que ce scénario reste très sensible, dans un contexte géopolitique encore incertain, et pourrait évoluer en fonction des événements futurs.

Dans cet environnement économique, deux leviers de performance pourraient se dessiner pour le marché immobilier en 2025 :

- Une compression des taux de rendement, historiquement corrélée à l'évolution des taux directeurs, qui permettrait de tirer les valeurs d'expertises à la hausse.
- Un accès facilité au marché de la dette, avec des conditions de financement plus favorables, susceptibles de relancer la dynamique d'investissement, notamment pour les acteurs qui ont recouru à l'effet de levier.

Cette tendance se reflète dans les valeurs d'expertise de la SCPI ESG Pierre Capitale, en progression de 0,47% sur le premier semestre 2025. Une hausse contenue, qui permet néanmoins de démontrer qu'après deux années de correction, la tendance est désormais à la stabilisation.

## Chiffres clés

au 30.06.2025



Capitalisation

**116 407 344 €**



Nombre d'associés

**1 037**



Dividende brut trimestriel

**2,60 €**



Taux d'Occupation Financier

**97,63%**



Taux de distribution 2024 \*

**5,22%**



Partenariat Reforest'Action

**962**  
arbres plantés

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Sous réserve de la validation en Assemblée générale.**

**\*Avant crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands.**



**Julien GUILLEMET**  
Directeur adjoint,  
Responsable des Fonds  
Grand Public

### L'actualité de ESG Pierre Capitale:

**à voir ou à revoir**

Retrouvez toute l'actualité de ESG Pierre Capitale sur **fr.swisslife-am.com** et sur nos réseaux sociaux.



# Les performances



## Distribution dividende par part

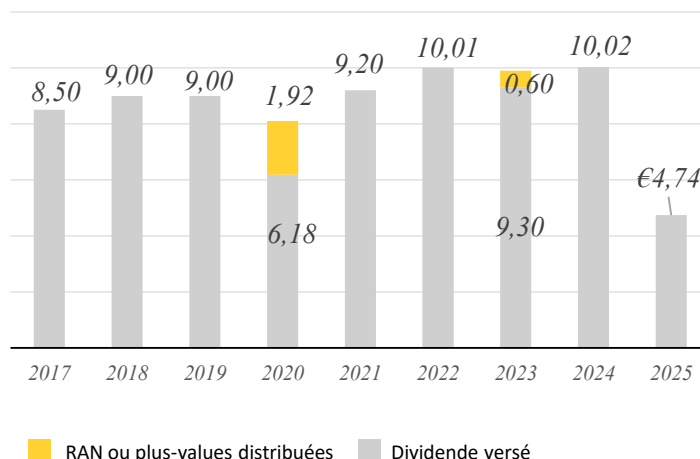
En € par part en pleine  
jouissance

Acompte brut  
(avant paiement  
de la fiscalité  
étrangère)

Acompte  
net

|                                                                |               |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Acompte 1<sup>er</sup> trimestre</b><br>Versé le 23/04/2025 | 2,52 €        | 2,32 €        |
| <b>Acompte 2<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le 21/07/2025  | 2,60 €        | 2,42 €        |
| <b>Acompte 3<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le JJ/MM/2025  | -             | -             |
| <b>Acompte 4<sup>e</sup> trimestre</b><br>Versé le JJ/MM/2025  | -             | -             |
| <b>Total</b>                                                   | <b>5,12 €</b> | <b>4,74 €</b> |
| <b>Taux de distribution<br/>YTD 2025</b>                       | <b>2,72 %</b> | <b>2,52 %</b> |

## Dividendes nets versés par part (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI ayant vocation à investir hors de France, les revenus générés par la Société pourraient être impactés par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendrait des actifs. Cette fiscalité est notamment liée à l'existence ou pas de conventions fiscales entre la France et les pays où ont lieu ces investissements.



## Historique taux de distribution (depuis la création)



**5,22%**

Taux de  
distribution 2024\*



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Sous réserve de la validation en Assemblée générale. \* Avant crédit  
d'impôt sur les revenus fonciers allemands.



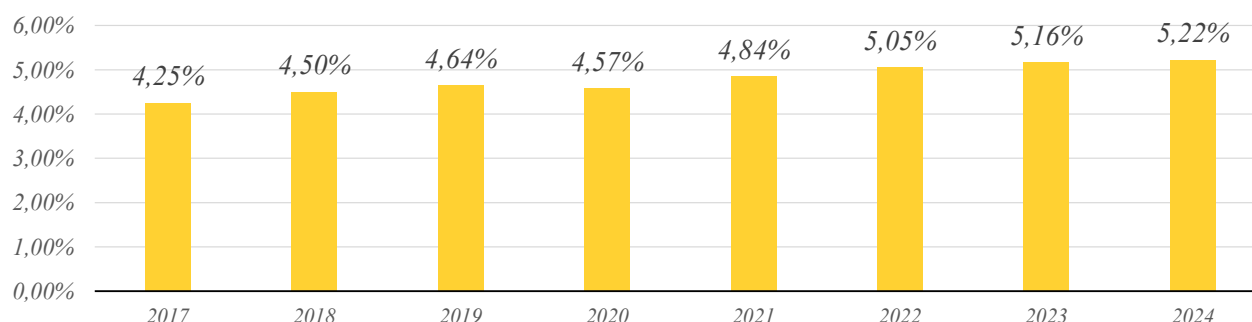
## Taux de Rendement Interne 5 ans

**3,31%** au 31.12.24

Le TRI est calculé pour un investisseur  
qui céderait ses parts après 5 ans.

Un investissement en SCPI est un  
placement à long terme, avec une durée  
de placement recommandée de 10 ans.

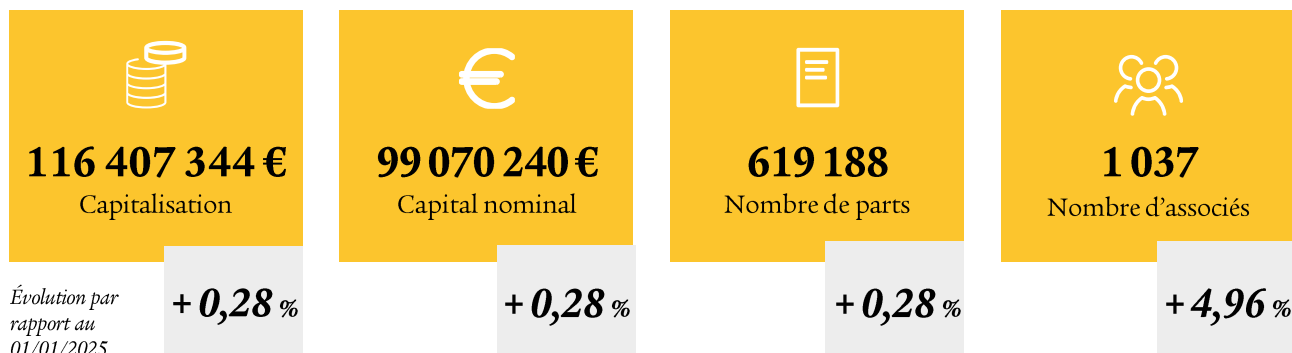
## Evolution du taux de distribution depuis la création de ESG Pierre Capitale





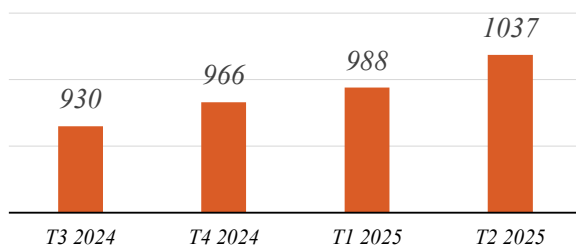
## Évolution du capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

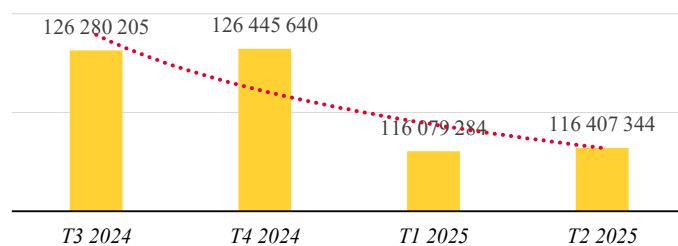


|                                                 | T3 2024   | T4 2024  | T1 2025   | T2 2025   |
|-------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Nombre de parts souscrites sur la période       | 2 581     | 1 108    | 2 186     | 1 964     |
| Nombre de parts compensant les retraits         | 800       | 630      | 1 551     | 219       |
| Part en attente de retrait                      | 100       | 41       | 0         | 0         |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 306 105 € | 97 990 € | 119 380 € | 328 060 € |

### Évolution du nombre d'associés



### Évolution de la capitalisation (en €)



La baisse observée au T1 s'explique par la réduction de la prime d'émission et du prix de part en janvier 2025, dans un objectif d'ajustement à la valeur de marché.



## Information sur le prix de la part





# Le patrimoine



## Le patrimoine de ESG Pierre Capitale en un coup d'œil



**10**

Nombre  
d'immeubles



**16**

Nombre  
de locataires



**71 352 m<sup>2</sup>**

Surface  
totale



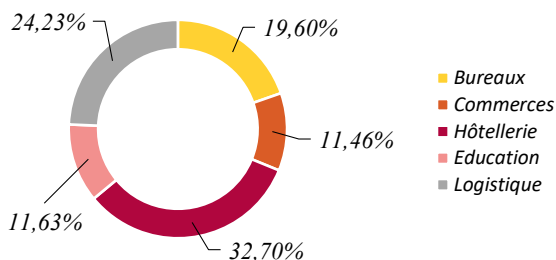
**2 373 987 €**

Montant des  
loyers encaissés  
ce trimestre

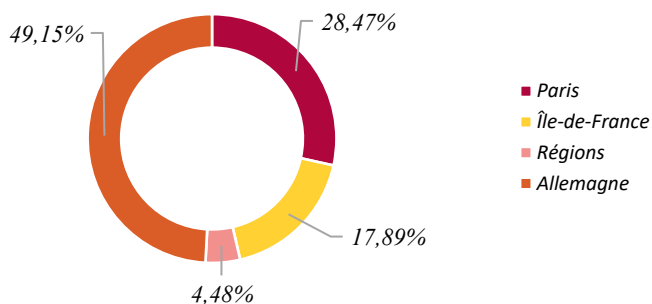


## Répartition des actifs

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Par référence à la valeur d'expertise au 30.06.2025 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

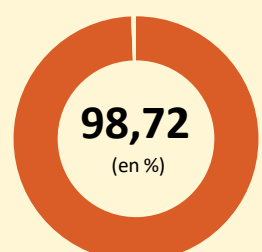


## Activité locative

**TOF<sup>(1)</sup>**



**TOP<sup>(2)</sup>**



- Taux de vacance : **2,37 %**
- Franchise de loyer : **2,20 %**
- Mouvement locatif du trimestre : Pas de modification



**3,01 ans**

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) TOP : Taux d'Occupation Physique



## Le patrimoine de ESG Pierre Capitale

au 30.06.2025

| Nom                                                                    | Pays      | Typologie        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                      | France    | Bureaux/Services |
| 5 rue Dareau, 75014 Paris                                              | France    | Services         |
| 7 rue Dareau, 75014 Paris                                              | France    | Commerces        |
| 39-41 avenue Maurice Thorez, 75013 Paris                               | France    | Bureaux          |
| 18 Chaussée Jules César, 95520 Osny                                    | France    | Divers           |
| 10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Ste-Geneviève-des-Bois                  | France    | Commerces        |
| Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod<br>85220 Landevieille | France    | Hôtellerie       |
| Eugen-Sänger-Ring 5, 85649 Brunnthal - Munich                          | Allemagne | Services         |
| Perchtinger Strass 3, 81379 Munich                                     | Allemagne | Hôtellerie       |
| Schippnerstrabe 2-4, Aschaffenburg                                     | Allemagne | Logistique       |

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.



## L'actualité de ESG Pierre Capitale

### **31** Information Assemblée Générale

Pour information, l'assemblée générale mixte de votre SCPI ESG Pierre Capitale s'est tenue le 26 juin 2025. L'ensemble des 20 résolutions soumises au vote ont été adoptées avec une approbation quasi unanime, chacune recueillant un taux de validation supérieur à 99 %. Les résolutions sont accessibles dans le rapport annuel 2024, disponible en ligne dans la rubrique Documentation du site internet.

# Informations générales

## Caractéristiques de ESG Pierre Capitale

|                                                  |                                                                      |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Commission de souscription                       | 12 % TTC*                                                            |
| Au titre des frais de collecte de capitaux       | 9,60 % TTC*                                                          |
| Au titre des frais de recherche d'investissement | 2,40 % TTC*                                                          |
| Délai de jouissance                              | 1 <sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription |

Pour plus d'informations sur les caractéristiques et les frais, veuillez vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France [fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

## Endettement

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Ratio d'endettement maximum**         | 40 %     |
| Dette bancaire                        | 38,18 M€ |
| Ratio d'endettement**                 | 28 %     |
| Taux moyen des emprunts               | 2,74 %   |
| Taux fixe                             | 2,74 %   |
| Taux variable                         | N/A      |
| Durée résiduelle moyenne des emprunts | 0,50 an  |

\* TTC: Toutes Taxes Comprises.

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

|                                          |                                |
|------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Valeur IFI au 31/12/2024</b>          |                                |
| Résident                                 | 170,86 €                       |
| Non-résident                             | 81,02 €                        |
| <b>Classification</b>                    | SCPI à Capital Variable        |
| <b>Date de création (RCS)</b>            | 04.01.2017                     |
| <b>Durée de placement recommandée</b>    | 10 ans                         |
| <b>N° d'immatriculation</b>              | 824 744 189 RSC Paris          |
| <b>N° Visa AMF</b>                       | SCPI n°17-02                   |
| <b>Capital social maximum statutaire</b> | 250 000 000 €                  |
| <b>Expert immobilier</b>                 | CBRE VALUATION                 |
| <b>Dépositaire</b>                       | Société Générale               |
| <b>Commissaires aux comptes</b>          | Price Waterhouse Coopers Audit |





## Conditions de souscription

- **Minimum de souscription** : 1 part soit une somme minimum de 188 € prime d'émission incluse.
- **Modalités de règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription sur la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé. La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.
- **Délai de jouissance des parts souscrites** : premier jour du sixième mois suivant la date de souscription.

## Modalités de sortie

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

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

Les deux premières possibilités sont distinctes et non cumulatives.

## Fiscalité

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

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

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

Comme pour l'ISF, les non-résidents sont imposés uniquement sur leur patrimoine immobilier situé en France. Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.

À cet effet, la Société de Gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les sociétés en liquidation, à la valeur liquidative. Pour les SCPI sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration IFI revient à l'usufruitier.

## Frais de mutation des parts

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

## Avertissements

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

## Lexique

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché
- **Taux de Rendement Interne (TRI)** : indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués sur la période de référence.
- **Taux de distribution sur 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** : il s'agit de l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.
- **Valeur nette comptable** : correspond à la valeur historique brute du patrimoine, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.
- **Prix d'achat Acte-En-Main (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**L'ensemble de notre équipe commerciale reste à votre disposition pour apporter des réponses à vos questions. N'hésitez pas à contacter également notre service client.**



[partenaires@swisslife-am.com](mailto:partenaires@swisslife-am.com)



01 45 08 79 70

## Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

## Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France  
SA au capital de 671 167 € immatriculée  
au RCS de Marseille n°499 320 059.  
Société de Gestion de portefeuille agréée  
par l'AMF n°07000055.

Siège social situé au 2 bis boulevard  
Euroméditerranée - Quai d'Arcs CS  
50575 Marseille Cedex 2.

Adresse de correspondance :  
122, rue La Boétie, 75008 Paris,  
France

[fr.swisslife-am.com](http://fr.swisslife-am.com)

