

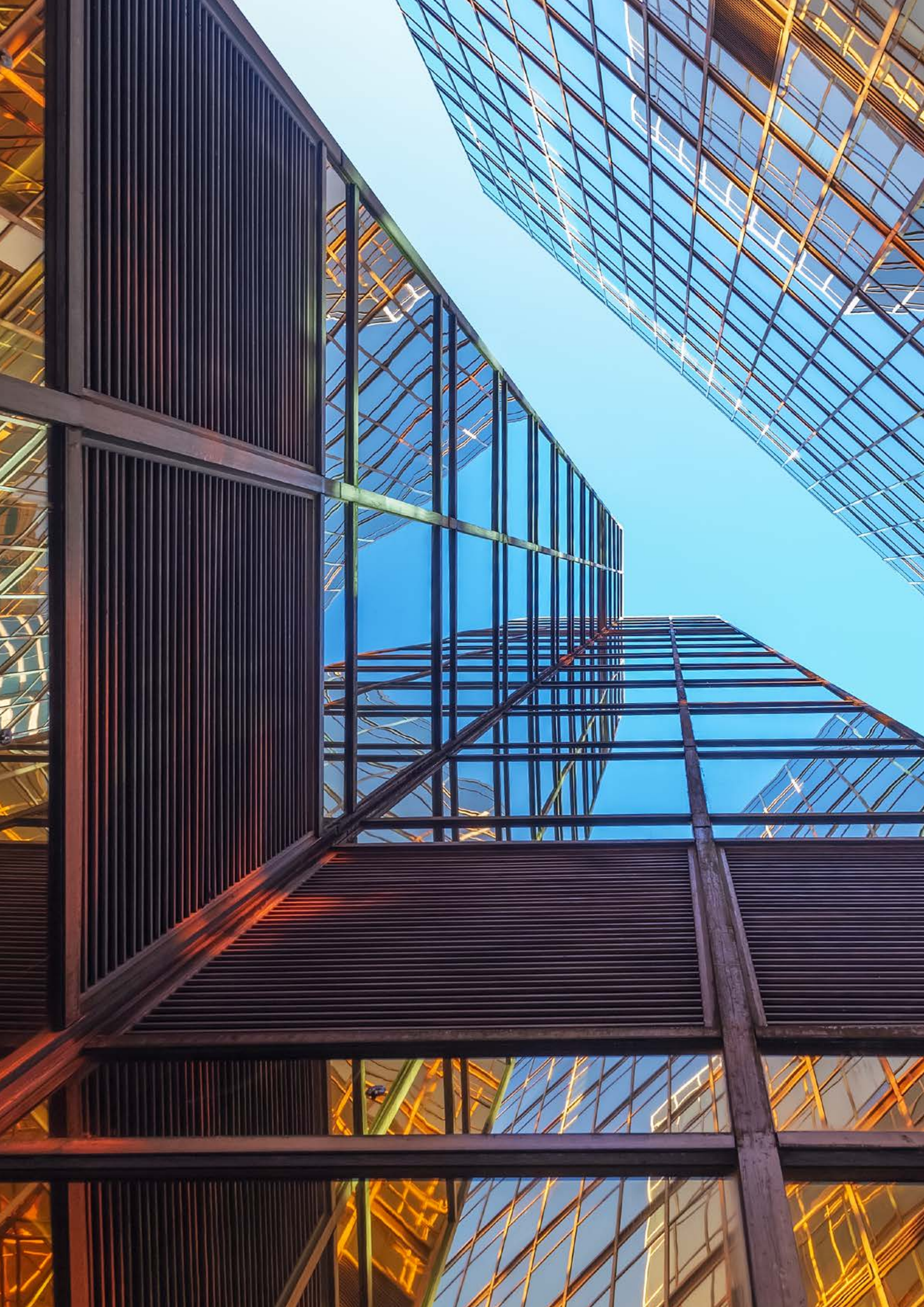


SwissLife
Asset Managers

*Rapport
annuel
2025*

Real Estate

SCPI ESG Pierre Capitale



Sommaire

1. PIERRE CAPITALE EN BREF	5
<i>Édito</i>	5
<i>Chiffres clés au 31 décembre 2025</i>	6
<i>La Société de Gestion</i>	7
<i>SCPI ESG Pierre Capitale</i>	7
2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9
<i>Point marché</i>	9
<i>Évolution du patrimoine immobilier</i>	16
<i>Évolution du capital</i>	21
<i>Rapport Spécial de la Société de Gestion - Résolutions extraordinaires</i>	28
<i>Rapport financier - Comptes annuels de l'exercice 2025</i>	32
<i>Annexe aux comptes annuels</i>	36
<i>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</i>	47
<i>Rapport périodique SFDR</i>	56
3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	71
<i>Rapport sur les résolutions à titre ordinaire</i>	71
<i>Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée</i>	78
4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	81
<i>Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels</i>	81
<i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées</i>	84
5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJET DE RÉSOLUTIONS	87
<i>Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte</i>	87
<i>Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte</i>	89
<i>Nomination des membres du Conseil de surveillance</i>	95
<i>Glossaire</i>	97



1.

ESG Pierre Capitale en bref...

Édito



Le mot du Président

Fabian HÜRZELER
Président du directoire
Swiss Life Asset Managers France

L'année 2025 a marqué une phase de stabilisation pour l'économie européenne et les marchés immobiliers. La zone Euro a affiché une croissance modérée de + 1,2 % soutenue par des politiques budgétaires plus souples et des taux directeurs maintenus à 2 % par la BCE. L'inflation est revenue à l'objectif de 2 %, tandis que les taux longs sont restés orientés à la hausse, ce qui a pesé sur les valorisations. (Source: Oxford Economics Savills au T3 25). Dans ce contexte les marchés immobiliers ont montré les signes d'une reprise sélective qui favorise les actifs de qualité bien placés. Toutefois, à l'heure où ce rapport est rédigé la géopolitique et les conflits récents viennent à nouveau bouleverser nos anticipations. Cela renforce une nouvelle fois notre conviction que la gestion de nos SCPI doit maintenir la

plus grande rigueur dans le choix des acquisitions, dans le suivi des immeubles et de leurs locataires et dans le travail assidu d'asset management qui permettra de conserver l'attractivité du patrimoine et d'en optimiser la rentabilité.

A ce titre la SCPI Pierre Capitale a maintenu une présence forte au plus près des actifs immobiliers et a délivré un rendement supérieur à 5 % témoignant d'une grande régularité depuis sa création. Même si le portefeuille a été très peu impacté par la crise des marchés immobiliers nous avons pris la décision en début d'année de procéder à une légère baisse du prix de part (-8,3 %) afin de matérialiser les baisses sur les valeurs d'expertise (première baisse en 9 ans après plusieurs hausses consécutives).



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2025

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

ESG Pierre Capitale est fière d'afficher un taux de distribution 2025 de 5,05 %, supérieur à son objectif de distribution (qui est de 5 % et n'est pas garanti) et stable par rapport aux années précédentes, sous réserve d'approbation en Assemblée Générale.

La pérennité et la croissance du taux de distribution témoignent de la résilience et de la qualité des actifs présents en portefeuille et illustrent l'intérêt de la SCPI en tant que produit de rendement. Après une année 2024 encore chahutée d'un point de vue des valorisations immobilières en raison notamment du contexte macro-économique, les valeurs d'expertises de ESG Pierre Capitale au 31 décembre 2025 ressortent en hausse de 3,53 % sur l'année, démontrant la tendance à la stabilisation du marché immobilier. En parallèle sur le plan locatif, les indicateurs sont

positifs avec un taux d'occupation financier à 96,25 % et un taux d'encaissement des loyers de 100 % à fin décembre 2025, ce qui participe à la pérennisation des revenus de la SCPI depuis plusieurs années.

En 2026, ESG Pierre Capitale poursuivra sa stratégie axée sur la création de valeur durable et la sécurisation des revenus pour ses associés. Forts des résultats conformes à nos prévisions en 2025, nous abordons la nouvelle année avec confiance. Nos priorités resteront l'optimisation des actifs existants, la recherche d'opportunités dans des zones à fort potentiel et la mise en œuvre de travaux ciblés pour renforcer l'attractivité de notre patrimoine.

Chiffres clés au 31 décembre 2025



Date de création

2017

Taux de distribution* 2025

5,05 %

Capitalisation

116 910 432 €

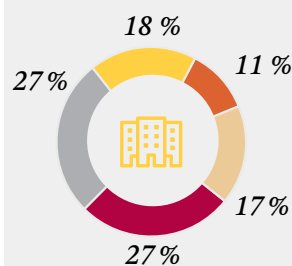
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières

Nombre
d'associés**1 145**Nombre
de parts**621 864**Prix de
souscription**188 €**Valeur
de retrait**169,20 €**Ratio
d'endettement****30,53 %**

(anciennement 205 € -
changement du prix de part
au 15/01/2025)

Données du Patrimoine

Nombre de locataires
14Surface totale
71 253 m²Taux d'Occupation Financier
moyen sur l'année 2025
98,40 %Répartition
géographique51 %
Allemagne49 %
FranceRépartition
géographique
du patrimoine
français
(en valeur)4 %
Régions27 %
Paris17 %
Île-de-FrancePatrimoine
10 immeubles

● Hôtellerie Bien-Être
● Logistique
● Bureaux
● Éducation
● Commerces

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Taux de distribution. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands.

** Le ratio d'endettement de la SCPI ESG 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'arrêté du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel

La Société de Gestion

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

Swiss Life Asset Managers France

Directoire

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 671 167 €
Siège social : 2 bis, boulevard Euroméditerranée - Quai d'Arenc - CS 50 575 - 13236 Marseille Cedex 2

Président :
Fabian HÜRZELER

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

Conseil de Surveillance

Président :
Per ERIKSON

Vice-président :
Frédéric BOL

Membres du Conseil de Surveillance

- Swiss Life Prévoyance et Santé, représentant permanent : Mark FEHLMANN
- Swiss Life France, représentant permanent : Rolf AEBERLI
- Swiss Life Assurance et Patrimoine, représentant permanent : Éric LE BARON
- Isabelle REUX-BROWN
- Michel DE GIOVANNI

SCPI ESG Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

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.

SCI O'SOLEIL

Représentée par M. Aurélien ROL, Gérant.

M. Christian BOUTHIE, M. Jean-Luc BRONSART, M. Hervé HIARD

IPBP

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

Commissaire aux comptes

Titulaire :

PriceWaterhouseCoopers Audit

Le mandat du commissaire aux comptes arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2029.

Expert immobilier

CBRE VALUATION

Le mandat de l'expert en évaluation arrivera à échéance à l'issue de la réalisation de l'expertise en date du 31 décembre 2027.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025.



Rapports de la Société de Gestion

Point marché

Environnement Macroéconomique et Immobilier 2025

Environnement Financier 2025

Depuis la prise de fonction de Donald Trump à la présidence des États-Unis en janvier 2025, le modèle de globalisation libérale initié à l'issue de la seconde guerre mondiale subit un revers au profit de *Fortress America*. L'ajustement commercial mis en œuvre de façon chaotique et agressive par les États-Unis a créé un climat d'incertitude chez les agents économiques, préjudiciable à l'investissement des entreprises et au commerce international, mais *in fine* plus de peur que de mal en termes de croissance mondiale. Le FMI estime qu'elle serait de 3,2 %, similaire à son niveau de 2024.

Aux États-Unis, le vote début juillet de la réforme fiscale (*One Big Beautiful Bill Act*) et la conclusion durant l'été d'accords imposés sur les tarifs douaniers (accord de Genève avec la Chine, accord de *Turnberry* avec l'Union Européenne) a permis de diminuer l'incertitude économique et la nervosité des marchés américains. Mais le taux effectif de tarif douanier, de l'ordre de 20 %, qui ressort de ces accords, le plus élevé depuis le régime *Smoot-Hawley* de 1930, prive de débouchés l'économie mondiale. De surcroît, la réforme fiscale, du *One Big Beautiful Bill Act* crée une situation de déséquilibre profond des finances publiques américaines à un moment où l'administration Trump fait tout pour diminuer l'attractivité du dollar. A date, la dette publique américaine atteint un niveau de 36 000 milliards de dollars, 120 % du PIB, avec une charge de 7,6 années de recettes fiscales, selon nos calculs. L'expansion fiscale creuserait un

peu plus le déficit public. La problématique des déficits jumeaux public et celui de la balance courante, pénalisent le potentiel de croissance américain à moyen terme. En 2025, la volatilité sur les marchés financiers américains a pleinement reflété ces incertitudes engendrées par le choc des mesures et annonces : la performance de l'indice S&P 500, hors les 7 Entreprises technologiques dites les 7 Magnifiques, est bien inférieure à ses pairs européens.

Ailleurs, la relance par la demande publique en Chine (déficit budgétaire porté à 10 %) et en Europe, notamment en Allemagne avec *Der Plan* (investissements publics en infrastructure, changement de règles budgétaires, impulsion de l'ordre de 1,5 % du PIB sur plusieurs années), serait bénéfique à moyen terme, même si le

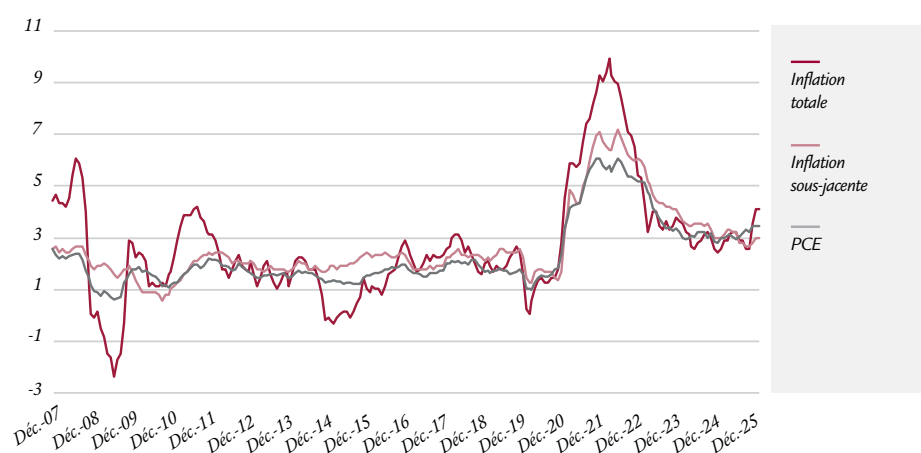
déploiement serait plus lent qu'initialement anticipé.

En dépit du ralentissement de la croissance, des deux côtés de l'Atlantique au premier semestre, l'inflation sous-jacente est restée plus tenace en lien avec des tensions sur les salaires et un marché du travail contraint dans certains secteurs, particulièrement aux États-Unis.

Aux États-Unis l'inflation reste au-dessus de l'objectif de 2 %, à 2,9 % pour l'inflation totale, 3,1 % pour l'inflation sous-jacente et 2,7 % pour l'inflation du panier de biens des ménages. Les effets de la politique économique de l'administration Trump entretiennent les anticipations d'inflation, particulièrement chez les ménages, qui supportent l'effet des droits de douanes.

Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg et SLAM



L'essoufflement du marché du travail a poussé la Fed (Réserve Fédérale des États-Unis) à baisser le taux des Fed Funds de 75 bps depuis septembre jusqu'à 3,6 % à la fin 2025.

En zone euro, l'inflation a été maîtrisée plus tôt justifiant l'annonce par la Banque Centrale Européenne (BCE) de la fin du cycle de baisse des taux directeurs en 2025 : de 100 bps jusqu'à juin 2025, avec un taux de facilité de dépôt à 2 %. Au dernier point connu, l'inflation ressort à 2 % et l'inflation sous-jacente à 2,2 %. Le taux d'intérêt réel est désormais nul.

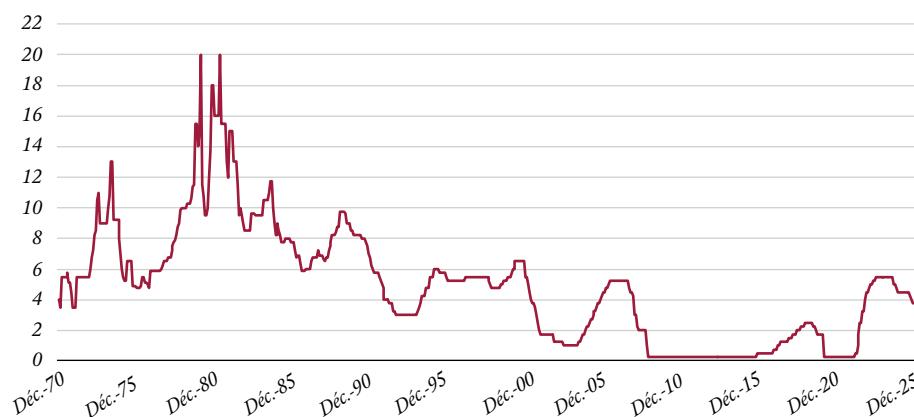
Aux États-Unis, le bras de fer entre Donald Trump et Jerome Powell n'est pas qu'anecdotique comme le suggère son impact sur les marchés financiers et le taux de change du dollar vis-à-vis de l'euro (- 14 % en 2025). L'indice MOVE d'incertitudes sur le marché obligataire, est resté élevé en 2025 : cela témoigne de la plus grande volatilité associée à la conduite de la politique monétaire. Les pressions de Donald Trump expliquent la hausse des taux longs en lien avec l'exigence d'une prime de risque plus élevée pour détenir du papier américain. Les mois et trimestres suivants seront décisifs sur la question de l'indépendance de l'Autorité Monétaire américaine. Les courbes de structure des taux sur les emprunts d'États en zone euro et aux États-Unis se sont graduellement pentifiées en 2025 avec une prime de terme sur les maturités à 10 ans, à hauteur de 100 points de base en zone euro versus 50 points de base aux États-Unis, niveau insuffisant pour rémunérer le risque.

Au-delà des politiques monétaires de la Fed et de la BCE, le différentiel de croissance entre les États-Unis et la zone euro s'est fortement réduit pour 2025, la politique économique mise en œuvre par Donald Trump pesant sur les décisions d'investissement et la consommation des ménages américains, même si le dernier trimestre a été plus dynamique.

Les trajectoires des indices boursiers américains restent volatiles, même s'ils ont atteint un niveau historiquement élevé dans les premiers jours d'octobre 2025, notamment le S&P 500 et les

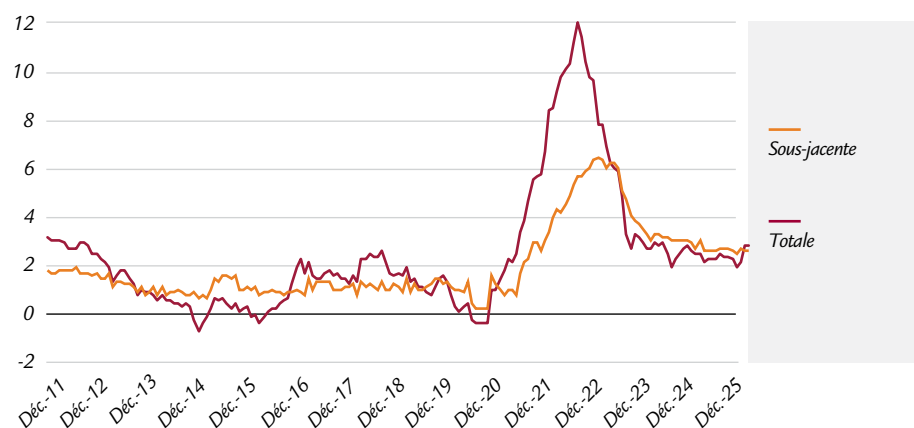
Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg et SLAM



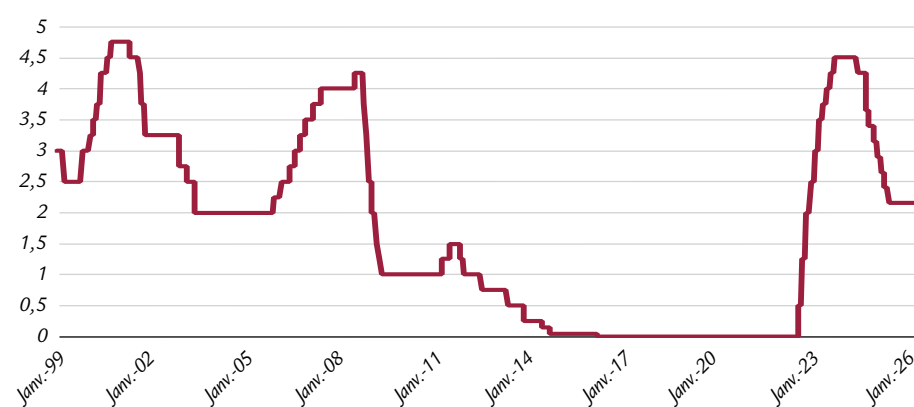
Inflation zone euro (%)

Source : Bloomberg et SLAM



Taux de refinancement de la BCE (%)

Source : Bloomberg et SLAM



entreprises de la Tech. Les États-Unis restent toujours en avantage compétitif sur l'énergie, la cyber sécurité et autres secteurs de prédilections associés à l'Intelligence Artificielle et à la Transition Énergétique. Sans surprise, le débat sur les effets de l'intelligence artificielle et la potentielle survalorisation des entreprises de la Tech restera d'actualité en 2026 : le Price/Earning du S&P est à

près de 40 en décembre 2025. L'Europe, par son plan Readiness 2030, tente de poser les jalons pour retrouver de la compétitivité hyper-industrielle sur les secteurs de pointe, la Tech, le Quantum et autres innovations liées à la transition sur fond d'union du marché des capitaux, initiative lancée depuis 2014.

Les P/E sont bien inférieurs à leurs

homologues américains : la conjonction de ces éléments explique aussi la rotation des portefeuilles observée en 2025.

En fin d'année 2025, les marchés financiers européens ont subi une onde de choc suite à la démission du gouvernement français, entraînant une dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar. Sur les marchés financiers, la hausse de la prime de risque, différentiel entre les OAT et le Bund à 10 ans, a crevé le plafond à 89 bps, le jour de la démission du gouvernement de Sébastien Lecornu - contre une moyenne historique de 50 bps. Le niveau des OAT oscillait autour de 3,50 % en fin d'année. La France doit éviter une rupture ou un « Liz Truss moment », telle que l'économie britannique l'a connue en septembre 2022, en faisant plonger la livre sterling et s'envoler les taux longs. Certes, le scénario du pire n'est pas le plus probable, mais le risque de crédit sur la dette long terme est bien réel.

En 2025, l'indice CAC 40 enregistre une performance bien inférieure aux bourses espagnole, italienne et allemande, en dépit de surperformances sectorielles, notamment dans le secteur de la défense. La hausse de la prime de crédit sur les emprunts d'État, reflet de l'instabilité politique, est un facteur exogène qui pèse sur les valorisations tant boursières que sur les actifs réels.

De manière plus conjoncturelle,

Ecart France-Allemagne Taux 10 ans (pb)

Source : Bloomberg et SLAM



l'économie américaine a fortement ralenti, impactée par le *Libération Day* du 2 avril 2025 : sur le troisième trimestre, une accélération de l'activité à 4,3 % en rythme annualisé, avec un acquis de croissance de 1,9 % pour 2025. Swiss Life Asset Managers anticipe une croissance à 1,9 % pour 2025 et 2026, en légère hausse par rapport aux anticipations antérieures.

En zone euro, l'annonce du grand plan d'infrastructures en Allemagne a permis aux indices PMI (*Purchasing Manager's Indexes*) de se redresser, même si sa mise en place prendra du temps. L'abandon de la règle d'or et le stimulus budgétaire sont de bon augure à moyen terme, comme en témoignent les indices boursiers de certains secteurs en Europe.

En 2025, la croissance du PIB en zone euro ressort à 1,5 % après 0,9 % en 2024

et 0,4 % en 2023 : en tête de classement l'Espagne, avec une croissance de l'activité de 2,8 % tandis que celle de la France ressort à 0,9 %, suivie par l'Italie à 0,7 % et l'Allemagne à 0,2 %. Fin 2025, les croissances espagnole, allemande et italienne ont compensé la faible croissance française. En 2026, la croissance en zone euro resterait sur son sentier d'expansion soutenue par les investissements et les dépenses en infrastructures. Selon Swiss Life Asset Managers, l'Espagne resterait moteur, même si sa croissance ralentirait à 1,7 % tandis qu'elle réaccélérerait à 1,2 % en Allemagne, en lien avec le rebond observé au dernier trimestre 2025. En Italie, la croissance atteindrait 0,6 % tandis que des incertitudes subsistent sur le potentiel de la croissance française au regard de l'impact de la Loi de Finances sur l'économie.

Environnement Immobilier 2025

• Immobilier listé

En 2025, l'indice de l'immobilier coté EPRA France surperforme l'Europe, avec une performance de 14 % sur un an contre 6,8 %. Il surperforme la Suède (+ 7,1 %), et l'Allemagne (- 16,5 %) qui enregistre la plus mauvaise performance sur le marché coté. L'indice EPRA France fait quasi aussi bien que l'indice espagnol (+ 18 %), il reste loin derrière la performance de l'indice italien (+ 38,7 %). Enfin, l'indice britannique (+ 5,9 %) sous-performe l'indice français et l'indice européen. Ces disparités démontrent les difficultés structurelles de certaines foncières. Sans surprise, des différences sectorielles persistent avec de grandes disparités de performances entre foncières, reflet aussi de leur patrimoine et de leurs arbitrages passés.

Sur le marché des bureaux, 2025 signe une nouvelle année atone, via un volume commercialisé à 1,65 million de m² en Île-de-France, 9 % en deçà de son niveau de 2024. Ce volume de demande placée est resté 19 % inférieur à 2024 et de 12 % à la moyenne post crise sanitaire, témoignage d'un marché qui reste fragile sans véritable reprise économique et croissance de l'emploi.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement, même refrain depuis la mise en place du télétravail : c'est la célèbre polarisation de la demande, telle qu'elle a été qualifiée au sortir de la crise sanitaire. Certains sous-segments de marché comme le croissant Ouest (- 26 % par rapport à sa moyenne post-crise sanitaire) et les marchés périphériques restent très disparates. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, l'ont été au bénéfice de Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace : néanmoins le manque de croissance économique pèse désormais sur le potentiel de la demande placée.

Conséquence des incertitudes, une réduction des surfaces, malgré un retour au bureau plus marqué en 2025. Les petites et moyennes surfaces inférieures à 5 000 m² observent une baisse de 9 % par rapport à 2024 et de quasi 20 % par rapport à son niveau post crise sanitaire. Paris Centre Ouest reste sur

une trajectoire baissière. Les demandes pour les surfaces moyennes, 1 000 à 5 000 m² sont en fort retrait tandis que les petites surfaces restent plus populaires, aussi par la prudence des entreprises qui minimisent leurs coûts immobiliers. En périphérie, les demandes restent très contrastées entre le secteur Nord et l'Est versus le Sud. Le quartier de la Défense enregistre une baisse de la demande placée de 31 % par rapport à 2024 liée au déficit des grandes transactions.

Une offre disponible en hausse à plus de 6,3 millions de m² pousse le taux de vacance à 10,2 % contre 7,6 % en 2023 et 6,8 % en 2020. La hausse de la vacance sur Paris Centre Ouest, à près de 45 % résulte de la combinaison de libération et de livraisons. Sur la Défense, le taux de vacance officiel est de 14,5 % sur le périmètre des surfaces de premier plan. Les disparités sont légion entre les sous-marchés de la périphérie, comme la concentration des actifs secondaires et/ou obsolètes : près de 25 % du stock ne serait pas loué depuis plus de 5 ans, témoignage de l'obsolescence de certains produits. Les couronnes Nord et Est, en raison de livraison de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs, sont encore plus à risque même pour les bâtiments les mieux certifiés d'un point de vue environnemental.

Les valeurs locatives en Île-de-France restent contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciés par sous-segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer *prime* est affiché à 1 250 €/m²/an (+ 20 % depuis 2022), avec une croissance réelle en fort ralentissement. À Paris, dans certains quartiers comme le 15^{ème} et Montparnasse, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande : néanmoins les loyers moyens sont anesthésiés par une demande potentielle en baisse. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistre une stabilisation voire une baisse significative des loyers faciaux avec une franchise de l'ordre de 30 % en moyenne,

de 37 % à la Défense. Les actifs bien desservis et offrant de belles prestations échappent à ce niveau de franchise. Le phénomène de divergence de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement, conséquence de la fracture structurelle qui caractérise le marché et du manque de croissance économique.

Le marché de l'investissement tertiaire enregistre 13,7 milliards d'euros de transaction en 2025, une hausse de 8 % sur un an, mais un niveau très inférieur à sa moyenne sur cinq ans. Les volumes ont été poussés par certaines transactions emblématiques supérieures à 200 millions d'euros tandis que le reste du marché s'est caractérisé par des transactions plus granulaires et inférieures à 50 millions d'euros. Le bureau avec un volume de 6,8 milliards d'euros, représente 50 % des transactions, tandis que le secteur de la logistique et de l'industriel avec 4,1 milliards d'euros d'engagements présente 30 % de l'immobilier commercial : cette répartition témoigne des changements d'orientations stratégiques pour les investisseurs. Sans surprise, l'hôtellerie reste un segment très prisé, tant pour les investisseurs domestiques qu'internationaux avec des stratégies plus offensives, notamment sur la partie opérée.

En termes de transactions, les anticipations des acheteurs et des vendeurs se sont caractérisées par un *double dip*, résultat de la hausse des taux et des incertitudes sur l'effet des tarifs douaniers sur la croissance économique française. Finalement, certaines transactions laissent anticiper une convergence des taux pour la partie *prime*. En revanche, le marché reste grippé pour certains sous-marchés en périphérie : les difficultés de certaines SCPI (concentrées en bureaux), notamment via la demande de rachats, expliquent aussi le *double dip* et les décotes nécessaires pour retrouver de la liquidité. A contrario, les SCPI les plus récentes bénéficient quant à elles des opportunités de marché : acquisition de plus petits volumes et diversifications en termes de secteurs et pays, leurs stratégies sont hyper-sélectives.

Les taux de capitalisation sur le secteur des bureaux ont observé des mouvements assez différents selon les sous- marchés : à Paris sur le *prime* pour s'établir selon certains brokers à 4,00 % contre 4,25 % pour d'autres. L'absence de consensus sur la valeur du taux *prime* en fin d'année, témoigne encore d'une difficulté au véritable *repricing*, peut être initié par la remontée des OAT ou à une nouvelle jauge de dispersion liée à la liquidité. Sous certains marchés parisiens émergents, les taux décompressent de 25 bps. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux s'est poursuivie de 50 à 75 bps. En régions, les taux de capitalisation *prime* se sont stabilisés ou observent une hausse de 25 bps, pour refléter l'éventuel manque de liquidité.

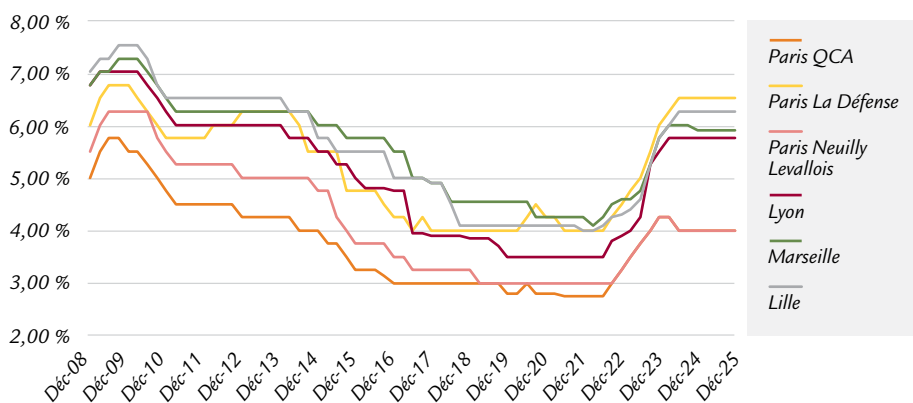
	Taux cap (%) Bureaux déc 25	Évolution depuis juin 22
Paris Centre	4,00%	1,25%
Paris Centre Est	4,00%	1,25%
Paris Rive Gauche	4,00%	1,00%
Paris La Défense	5,00%	1,75%
Paris Ouest	5,00%	1,75%
Paris Boucle Seine	4,00%	1,00%
Paris Sud Ouest	6,00%	2,50%
Paris Nord	6,50%	2,50%
Paris Sud Ouest	6,00%	2,50%
Paris Est	8,50%	3,00%
Paris Décentralisé	4,25%	1,00%
La Défense	7,50%	2,25%
Lyon	5,75%	2,25%
Marseille	5,90%	1,65%
Bordeaux	6,25%	2,25%
Strasbourg	6,50%	1,25%
Lille	6,25%	2,15%
Toulouse	6,75%	1,75%
Nice	6,50%	1,50%
Nantes	6,00%	1,25%

Taux Cap. = Taux « Prime »
Source : Cushman & Wakefield

Sur certaines classes d'actifs immobilières, les décompressions se sont poursuivies avec des amplitudes plus ou moins variables, selon la plus ou moins grande obsolescence technique ou de localisation. Le secteur de la logistique bien que très impacté par l'effet des droits de douane en début d'année observe une meilleure orientation en fin d'année : certaines transactions suggèrent une compression des taux autour de 4,85 % même si le taux moyen reste autour de 5,20 %. Le secteur étant si hétérogène en termes de produits et de territoires, la dispersion des taux autour du *prime* peut être élevée. Les plate-

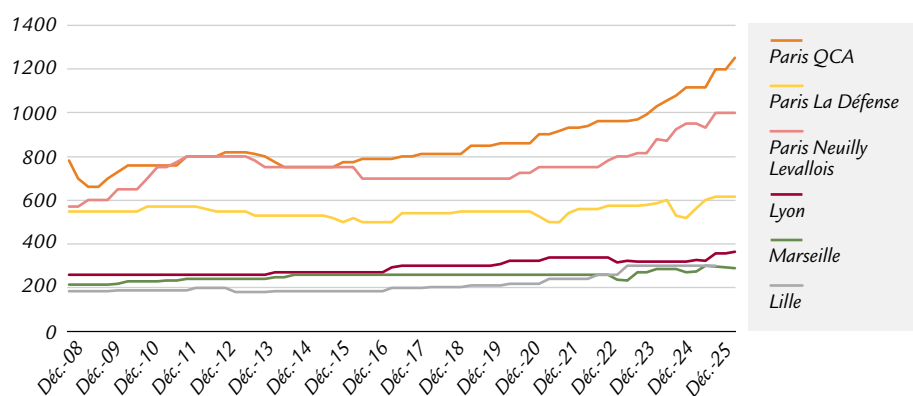
Rendements Prime Bureaux France (%)

Source : Cushman & Wakefield



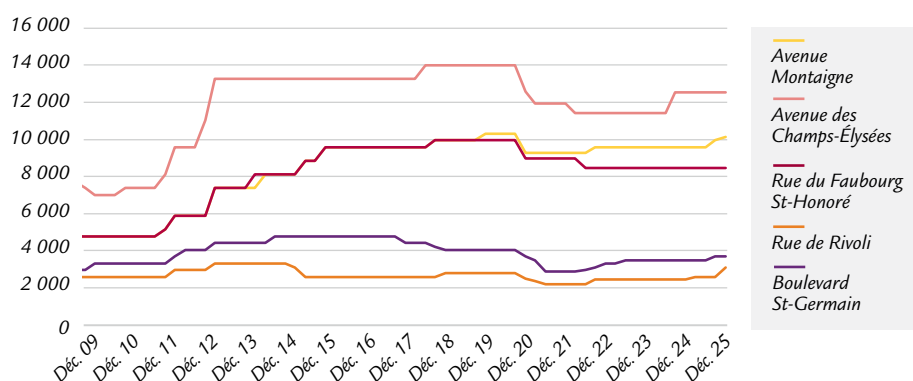
Loyers Prime Bureaux France (€/m²)

Source : Cushman & Wakefield



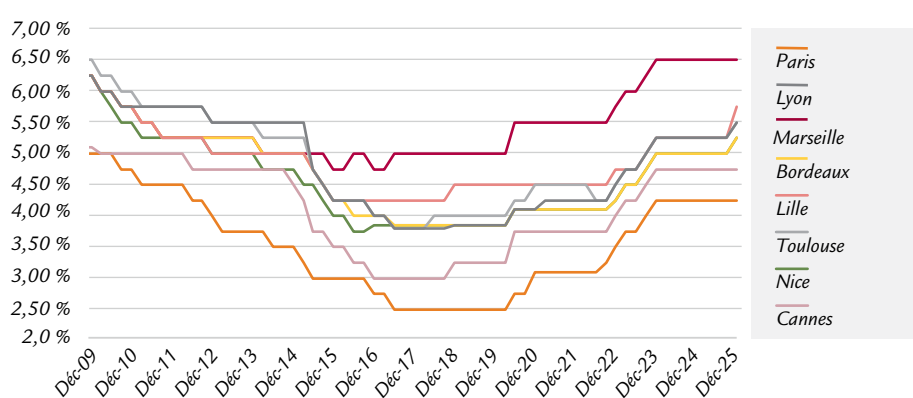
Loyers Prime Commerces Paris (€/m²)

Source : Cushman & Wakefield



Rendements Prime Commerces Paris (%)

Source : Cushman & Wakefield



formes les mieux localisées, les plus *high tech* et les plus alignées en termes énergétique bénéficient d'une prime.

Le secteur des commerces converge vers un nouvel équilibre de marché, notamment à Paris où les taux de capitalisation par sous-marché se sont stabilisés. Les fortes décompressions passées et les changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire ont fait comprendre aux investisseurs la spécificité très locale de ce segment pour juger de son potentiel dans un portefeuille. Sur certains sous-marchés régions, les taux de capitalisation ont décompressé de 25 bps, en lien avec une prime de liquidité exigée par les investisseurs en situation de ventes forcées, notamment les véhicules SCPI, en quête de liquidité.

Les loyers de commerce se sont stabilisés renouant avec leur niveau de 2011 dans la majorité des cas, témoignage des changements et difficultés majeures rencontrées par le secteur. Le loyer *prime* sur les Champs-Élysées, l'Avenue Montaigne et la rue du Faubourg Saint-Honoré ont probablement bénéficié de l'effet Jeux Olympiques en 2024. De la même manière, les taux de capitalisation sur ces localisations *prime* sont stables comparés à 2023, ils retrouvent leur niveau de crise de la dette souveraine, après l'euphorie du *quantitative easing*.

En région, la stabilité des loyers occulte des avantages commerciaux pour compenser la hausse de certaines charges et potentiellement une atonie voire une baisse des chiffres d'affaires. Les taux de capitalisation sont stables pour les localisations *prime*, exception faite de Marseille tirée par la vacance: les localisations secondaires restent plus en souffrance et les décompressions restent significatives dans le cas de repositionnement d'axes manquant de commercialité.

En 2025, le volume d'investissement atteint 2,8 milliards d'euros, en hausse de 6 % sur un an mais 30 % inférieur à sa moyenne sur 5 ans. Au total, les transactions en commerce représentent 20 % du total des volumes investis sur le marché français en 2025. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à la baisse des loyers depuis

2020, rend l'équation plus aisée surtout en matière de repositionnement ou de changement d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation avec l'accélération du *click and collect*.

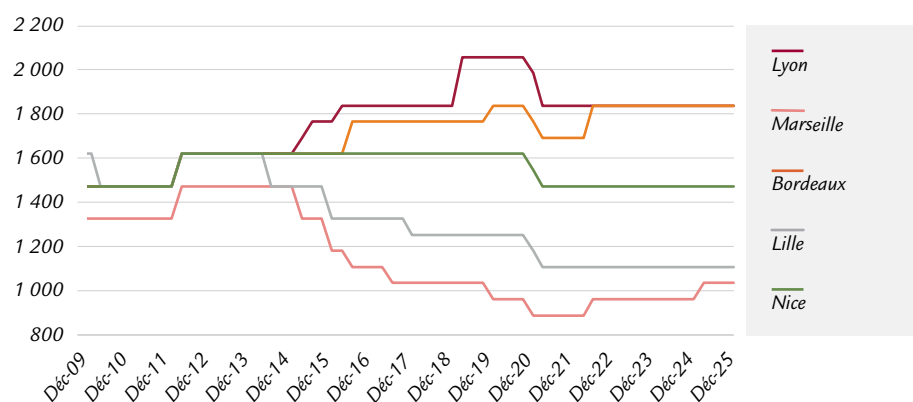
Remarque générale sur la décompression des taux, toutes classes d'actifs, bureaux, commerces, logistiques, résidentiel, hôtellerie et santé, qui subsiste parfois sur certains territoires: elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement avec les baisses de valorisation. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser

la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations entre actifs sur un même segment de marché.

Les valorisations de fin d'année n'ont pas enregistré la hausse des taux longs français de cet automne, toutes choses égales par ailleurs, les experts préférant jouer cette hausse comme un « épisode » de volatilité momentané. L'année 2025 est une année de consolidation, en France comme en Europe, au regard des vents contraires émanant des États-Unis, par un double effet, d'abord sur les taux longs, sur la croissance économique potentielle. En France, l'épisode d'instabilité politique n'empêche pas les investisseurs de long terme de se positionner sur le marché immobilier comme en témoignent les transactions les plus emblématiques dans le secteur des bureaux et de la logistique.

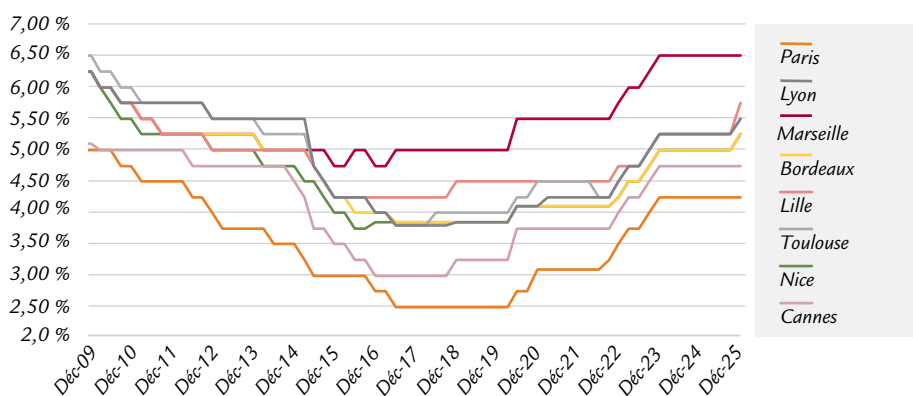
Loyers Prime Commerces Régions (€/m²)

Source : Cushman & Wakefield



Rendements Prime Commerces Régions (%)

Source : Cushman & Wakefield



Focus sur le marché hôtelier de plein-air

Dans un contexte incertain, l'hôtellerie française réalise une bonne année 2025. Le mois de décembre clôture l'année 2025 sur une bonne note, avec une hausse du RevPAR de 4 %. Toutes les gammes ont enregistré une croissance sur le dernier mois de l'année, allant de 2 % pour les hôtels Super-économiques à 5 % pour le segment Haut de Gamme/Luxe.

Sur l'hôtellerie de plein air, 2025 a été une année record, malgré des conditions climatiques aléatoires qui expliquent une saison plus volatile: 148 millions de nuits (en progression de 5 % par rapport à 2024), dont 70 % françaises (+4 %). L'Allemagne (+8 %), la Belgique (+6 %) et la Suisse (+5 %) ont augmenté leur séjour par rapport à l'année précédente. Les opérateurs ont

tendance à équilibrer les taux d'occupation plus volatils avec la hausse des prix, particulièrement sur le marché haut de gamme ou le « glamping ».



Évolution *du patrimoine immobilier*

Patrimoine Immobilier au 31 décembre 2025

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



■ Bureaux ■ Services ■ Hôtellerie ■ Commerces ■ Logistique ■ Divers

La SCPI ESG Pierre Capitale n'a procédé à aucune acquisition au cours de l'exercice écoulé.

Cessions

La SCPI ESG Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession au cours de l'exercice écoulé.

Répartition du patrimoine (sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2025)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

Bureaux	18%
Commerces	11%
Hôtellerie	17%
Services	27%
Logistique	27%

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

Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

France	49%
Allemagne	51%

Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)

Paris	27%
Île-de-France	17%
Régions	4%

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31 décembre 2025 s'élève à 135 640 000 €, soit une augmentation de +3,53 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31 décembre 2024. Cette évolution s'explique principalement par une hausse de valeur significative sur l'actif d'Aschaffenburg en Allemagne, sur lequel un travail d'asset management conséquent a été réalisé, permettant de renouveler le bail du locataire en place pour une durée ferme de 4,5 ans.

Typologie	Mode de détention	Localisation	Valorisation HD au 31 décembre 2025	% de la valorisation globale HD au 31 décembre 2025
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Achat Hôtel, Perchtinger Str. 3, 81379 Munich, Germany	17 200 000,00	12,7%
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal	15 800 000,00	11,6%
Hôtellerie - Bien-être	Direct	Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod, 85220 Landevieille	5 900 000,00	4,4%
Bureaux	Direct	39 - 41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	10 400 000,00	7,7%
Education - Bureau	Direct	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	16 000 000,00	11,8%
Services	Direct	5 rue Dareau, 75014 Paris	4 230 000,00	3,1%
Commerces	Direct	7 rue Dareau, 75014 Paris	6 030 000,00	4,4%
Commerces	Direct	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-bois	8 980 000,00	6,6%
Activité - Bureau	Direct	14 chaussée Jules César, Osny	14 600 000,00	10,8%
Logistique	Direct	Schippnerstraße 2-4, Aschaffenburg	36 500 000,00	26,9%
Total			135 640 000 €	100 %

- Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31 décembre 2025 :

SCPI ESG Pierre Capitale	En €	En € par part
Valeur de réalisation	97 421 476,46	156,66
Valeur de reconstitution	119 140 904,41	191,59

Situation locative

- Taux d'occupation au 31 décembre 2025

Taux d'occupation

Taux d'occupation Financier	96,25 %
Taux d'occupation Physique	96,78 %

- Congés reçus en 2025

Type	Localisation	Surface libérée	Loyer précédent	Remarques
Bureau/activité	5 rue Dareau, 75014 Paris	1 381	135 938 €	HF Music - Signature d'un protocole de résiliation amiable anticipée du bail
Bureau	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	1 578	565 090 €	Vilogia - Congé prenant effet au 30/06/2026
Bureau	39 - 41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	719	147 850 €	Spiders - congé prenant effet au 19/07/2026
Bureau	39 - 41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	421	216 458 €	Delta Dore EMS - congé prenant effet au 31/10/2026

- Baux signés en 2025

Aucun bail n'a été signé au cours de l'année 2025.

- Montants des loyers quittancés en 2025

Type	Localisation	Loyer quittancé en 2025
Hôtellerie - Bien-être	Achat Hôtel, Perchtinger Str. 3, 81379 Munich, Germany	1 154 861,71 €
Hôtellerie - Bien-être	Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal	1 440 984,90 €
Hôtellerie - Bien-être	Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod, 85220 Landevieille	325 892,72 €
Bureaux	39-41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine	715 336,16 €
Éducation - Bureau	30 Villa de Lourcine, 75014 Paris	1 077 085,54 €
Services	5 rue Dareau, 75014 Paris	287 260,55 €
Commerces	7 rue Dareau, 75014 Paris	379 521,09 €
Commerces	10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-bois	718 973,31 €
Activité - Bureau	14 chaussée Jules César, 95520 Osny	1 444 007,87 €
Logistique	Schippnerstraße 2-4, Aschaffenburg	2 121 949,56 €
Total		7 543 923,85 €

• Créances douteuses

Les créances douteuses au 31 décembre 2025 de la période se décomposent de la manière suivante :

- KC Marcadet (Dareau)
 - TVA: 4 287 €
- Sonscanner (Zest)
 - Taxe foncière: 41 831,4 €
 - TVA: 8 366,28 €
- Spiders (Zest)
 - Loyer: 50 597,92 €
 - Charges: 18 795,42 €
 - Taxe foncière: 35 616,38 €
 - TVA: 21 001,95 €
 - DG: 851,39 €

• Principaux contentieux

5 rue Dareau, 75014 Paris

D'un commun accord, la SCPI Pierre Capitale et la société HF MUSIC ATRIUM ont décidé de résilier à titre amiable et par anticipation le bail consenti à la société HF MUSIC ATRIUM portant sur les locaux situés 5-7, rue Dareau - 75014 PARIS.

Un protocole de résiliation amiable anticipée du bail a été signée le 1^{er} août 2025, avec une libération physique et juridique des locaux au 30 septembre 2025.

Dans le cadre de ce protocole d'accord transactionnel, le Bailleur a versé à HF Music une indemnité de résiliation anticipée d'un montant de 1 229 043,59 € TTC, correspondant à 1 400 400 € TTC, après compensation avec l'arriéré locatif de 171 356,41 €.

A ce jour, les locaux sont en cours de commercialisation.

39 - 41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine

Au cours de l'exercice, la SCPI Pierre Capitale a poursuivi le suivi d'un dossier contentieux relatif au locataire Pomme de Pain, présent sur l'actif « Zest » jusqu'au 30 juin 2024. Le litige porte sur le niveau des charges locatives refacturées sur la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2024, que le locataire estime très supérieur aux montants prévisionnels mentionnés au bail.

Il sollicite, à ce titre, un remboursement partiel des sommes versées et a exprimé son intention d'engager une procédure judiciaire en l'absence d'accord amiable. Toutes les pièces comptables justifiant les montants appelés ont été transmises au locataire, et la SCPI a décidé de ne pas donner suite à la demande d'indemnisation. À l'issue de ces échanges, Pomme de Pain se réserve la possibilité de poursuivre le dossier.

La société SPIDERS, également locataire de l'immeuble Zest, est redevable de la somme de 213.392,63 € TTC se décomposant comme suit:

- 4^e trimestre 2025: 89 153,93 € TTC
- Taxe foncière 2025 : 42 739,66 € TTC
- Régularisation de charges 2024 : 107,41 € TTC
- 1^{er} trimestre 2026: 86 422,16 € TTC

Soit une somme totale de 218 423,16 € de laquelle il faut déduire la somme de 5 030,53 € qui correspond à un solde créditeur en leur faveur au 20 août 2025.

Cette somme de 213 392,63 € n'a pas été réglée malgré la signification d'un commandement de payer en date du 14 janvier 2026.

Une mise en demeure de régler les sommes dues a été adressé au locataire en date du 09 mars 2026.

Travaux

• Travaux réalisés en 2025 :

14 chaussée Jules César, Osny

- Travaux de réparation des fuites sur les installations de plomberie et reprise de la voirie (VRD)

39 - 41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine

- Remplacement des ventilo-convecteurs défectueux dans les parties privatives

5-7 rue Dareau, 75014 Paris

- Travaux de mise en conformité SSI/ERP au niveau du groupement
- Remplacement des pièces défectueuses du système de chauffage
- Remplacement de l'échangeur de la tour aérorefrigérante (TAR)
- Déploiement d'un système de contrôle d'accès par badges sur l'ensemble des accès communs et locaux du groupement

• État des PGE

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de provisions pour gros entretiens.

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

L'endettement de la SCPI ESG Pierre Capitale est composé des dettes suivantes:

- d'une ligne de crédit d'un montant maximum de 26 568 000 € auprès de Swiss Life Assurance et Patrimoine. Au 31 décembre 2025, le montant utilisé de cette ligne de crédit est de 26 568 000 €.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20 %. Sur l'exercice 2025, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 1 086 438,01 € :

- d'une ligne de crédit de 2 952 000 € auprès de SwissLife Retraite. Au 31 décembre 2025, le montant utilisé de la ligne de crédit est de 2 952 000 €.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 3,20 %. Sur l'exercice 2025, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 120 642,97 € :

- d'un emprunt de 15 480 000 € auprès de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire. L'échéance de cet emprunt est le 18 décembre 2030.

Le taux d'intérêt appliqué est égal au taux résultant de la somme de l'index de référence (Euribor 3 Mois) et de la marge applicable (1,9 %). Sur l'exercice 2025, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 22 057,02 €.

Au 31.12.2025, le ratio d'endettement est de 30,53 %.

Évolution du capital

Chiffres Clés

<i>Chiffres clés</i>	<i>au 31 décembre 2025</i>
<i>Capitalisation</i>	116 910 432 €
<i>Nombre d'associés</i>	1 140
<i>Nombre de parts</i>	621 864

Évolution du marché des parts

Le marché des parts

	<i>1T 2025</i>	<i>2T 2025</i>	<i>3T 2025</i>	<i>4T 2025</i>
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	2 186,00	1 964,00	4 378,00	1 947,00
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	1 551,00	219,00	2 104,00	1 945,00
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	119 380,00 €	328 060,00 €	427 512,00 €	376,00 €

Au 31 décembre 2025, il y avait 2623 parts en attente de retrait.

<i>Année</i>	<i>Montant du capital nominal</i>	<i>Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année⁽¹⁾</i>	<i>Nombre de parts au 31 décembre</i>	<i>Nombre d'associés au 31 décembre</i>	<i>Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)</i>	<i>Prix d'entrée au 31 décembre⁽²⁾</i>
<i>31/12/2020</i>	76 113 760,00	12 280 160,00	475 711,00	287	2 069 075,49	200
<i>31/12/2021</i>	76 560 320,00	446 560,00	478 502,00	349	847 967,34	203
<i>31/12/2022</i>	92 158 078,36	15 597 758,36	575 658,00	449	3 241 186,07	205
<i>31/12/2023</i>	97 451 040,00	7 177 443,48	609 069	784	1 073 405,00	205
<i>31/12/2024</i>	98 689 280,00	1 679 934,00	616 808,00	966	257 665,00	205
<i>31/12/2025</i>	99 498 240,00	875 328	621 864,00	1 140,00	204 665,90	188

1. Diminué des retraits

2. Prix payé par le souscripteur

Évolution du prix de la part

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<i>Prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier (en €)</i>	200	203	203	205	205	188
<i>Dividende versé au titre de l'année</i>	8,10	9,83	10,01	9,90	10,70	10,35
<i>Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾</i>	4,05%	4,84%	4,93%	4,83%	5,22%	5,05%
<i>Report à nouveau cumulé par part (en €)</i>	2,75	0,85	0,71	0,67	0,68	0,70

1. Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Le prix de souscription au 31 décembre 2025 est de 188 € par part dont 160 € de capital nominal et 28 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 169,20 € par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 191,59 € par part.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

<i>Année</i>	<i>Nombre de parts cédées ou retirées</i>	<i>% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier</i>	<i>Demande de cessions ou de retraits en suspens</i>	<i>Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait</i>	<i>Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)</i>
<i>N-4</i>	11 909,00	2,49%	-	1 mois	847 967,34
<i>N-3</i>	21 654,00	3,76%	-	1 mois	3 241 186,07
<i>N-2</i>	19 277,00	3,16%	-	1 mois	1 073 405,00
<i>N-1</i>	7 739,00	1,27%	-	1 mois	257 665,00
<i>N</i>	5 819,00	0,94%	-	1 mois	204 665,90



Évolution par part des résultats financiers

<i>Année</i>	<i>31/12/ 2020</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2021</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2022</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2023</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2024</i>	<i>% du total des revenus</i>	<i>31/12/ 2025</i>	<i>% du total des revenus</i>
Revenus⁽¹⁾	17,61		16,20		18,83		19,70		19,06		19,69	
Recettes locatives brutes	9,71	55%	12,62	78%	11,27	60%	12,69	64%	15,42	81%	15,55	79%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,49	3%	0,40	2%	0,40	2%	0,00	2%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	7,40	42%	3,19	20%	7,15	38%	7,01	36%	3,64	19%	4,14	21%
Total	17,61	100 %	16,20	100 %	18,83	100 %	19,70	100 %	19,06	100 %	19,69	100 %
Charges⁽¹⁾	-3,15	18 %	-4,08	25%	-4,29	23 %	-6,35	32 %	-5,71	30 %	-7,02	36 %
Commission de gestion	-0,34	2%	-1,16	-7%	-1,38	7%	-1,29	7%	-1,55	8%	-1,55	8%
Autres frais de gestion	-2,35	13%	-2,42	-15%	-2,43	13%	-4,77	24%	-4,01	21%	-5,43	28%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,14	1%	-0,02	0%	-0,03	0%	-0,14	1%	-0,10	1%	-0,00	0%
Charges locatives non récupérables	-0,32	2%	-0,48	-3%	-0,44	2%	-0,15	1%	-0,05	0%	-0,04	0%
						0%		0%		0%		0%
Sous total charges externes	-3,15	18 %	-4,08	25%	-4,29	23 %	-6,35	32 %	-5,71	30 %	-7,02	36 %
		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Amortissement net	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Patrimoine	-2,14	12%	-0,19	1%	-0,56	3%	-0,35	2%	0,08	0%	-0,10	1%
Provisions nettes ⁽²⁾	-0,70	4%	-0,48	3%	-0,08	0%	0,16	-1%	-0,08	0%	-0,64	-3%
Pour travaux	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Autres	-5,90	33%	-2,37	15%	-5,89	31%	-4,78	24%	-3,40	18%	-3,67	19%
Sous total charges internes	-8,73	50 %	-3,04	19 %	-6,38	34 %	-4,97	25 %	-3,40	18 %	-3,13	16 %
Total charges	-11,88	67 %	-7,12	44 %	-10,67	57 %	-11,32	57 %	-9,11	48 %	10,15	52 %
Résultat courant	5,72	33 %	9,08	56 %	8,16	43 %	8,39	43 %	9,95	52 %	9,54	48 %
Variation report à nouveau	1,23	7%	-1,88	-12%	0,00	0%	0,00	0%	0,02	0%	0,04	0%
Variation autres réserves (éventuellement)							0,60	3%	0,00	0%	0,00	0%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	7,62	43%	9,08	56%	8,16	43%	8,97	46%	9,92	52%	9,53	48%

1. sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

2. dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Emploi des fonds

	31/12/2024	31/12/2025
Fonds collectés	125 217 463,92	126 280 500,12
Cessions d'immeubles		
divers (préciser)		
- commission de souscription	-23 089 419,05	-23 294 084,95
- achat d'immeubles	-139 310 291,63	-141 911 261,20
- frais d'acquisition (non récupérables)		
- achat de titres de participation contrôlés	0,00	0,00
= sommes restant à investir	-37 182 246,76	-38 924 846,03

N.B. : Les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédés les fonds disponibles permettant ainsi aux associés de bénéficier de l'effet de levier du financement à crédit.

Évolution de l'activité

La SCPI ESG Pierre Capitale a réalisé un bénéfice comptable de 5 932 728,97 € en 2025 contre un bénéfice de 6 135 976,25 € sur l'exercice précédent.

Les loyers perçus sur 2025 sont de 9 618 314,17 € contre 9 458 455,22 € sur l'exercice 2024. L'exercice 2025 est ainsi marqué par une stabilité de l'activité locative permettant à la SCPI de générer des flux immobiliers réguliers.

Les charges immobilières non refacturées sont de 620 350,08 € sur l'exercice 2025 contre 416 124,73 € sur l'exercice 2024. Cette hausse de 204 225,35 € est expliquée principalement par des travaux d'entretien d'Achat Hôtel ne pouvant être immobilisées.

Les charges d'exploitation de la SCPI ESG Pierre Capitale s'élèvent à 757 702,49 contre un montant de 717 624,25 € sur l'exercice 2024. Ces charges sont composées des honoraires comptables pour 135 606,80, des honoraires d'experts immobiliers pour 30 180,00, des honoraires du commissaire aux comptes pour 18 740,00 et enfin d'une charge d'impôt sur les sociétés payée en Allemagne pour un montant total de 445 953,45 €.

Événements post-clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Fiscalité

• Règles fiscales applicables à la SCPI ESG 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.

A 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 afférant 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.

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

Aucun changement substantiel au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 n'est intervenu au cours de l'exercice.

Commissions versées à la Société de Gestion

Conformément aux statuts et à la note d'information de la Société, la Société de Gestion a perçu les commissions suivantes 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 2025, cette commission s'élevait à 204 665,90 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 2025, cette commission s'élevait à 963 006,72 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 2025, 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 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **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 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

- **Honoraires d'administration de biens**

Pour rappel, un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 19 octobre et 14 novembre 2023 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, avec pour objet la gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI.

Au 31 décembre 2025, les honoraires s'élevaient à 127 322,08 euros.



Rapport spécial de la Société de Gestion

Résolutions extraordinaires

À l'Assemblée Générale mixte du 25 juin 2026

Chers Associés,

Vous trouverez ci-après notre rapport en vue de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin prochain visant à vous informer sur les résolutions extraordinaires soumises à votre approbation.

1. Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires - Modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts

Nous vous proposons de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires notamment avec le nouvel article R.214-157-1 du Code monétaire et financier, modifié au 1er janvier 2026 par le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, la nomination de l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier de la SCPI relevant désormais de la seule compétence de la Société de Gestion, et de modifier en conséquence les articles 19 et 28 des statuts de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...] »
- propose à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts,
- [...] »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...] »
- nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier,
- propose à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE ORDINAIRE la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts,
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION**« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE**

(...)

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

(...) »

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION**« Article 28 – Assemblée Générale ORDINAIRE**

(...)

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

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

2. Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 ("AIFM 2") du 13 mars 2024 - Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts

À la suite de l'entrée en vigueur, le 16 avril 2026, de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 ("AIFM 2") ainsi que des échanges intervenus entre les associations de place et l'Autorité des Marchés Financiers, et compte tenu de la position de cette dernière selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité assimilables à ceux prévus par la Directive AIFM 2 et le mentionner dans les statuts, le point 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts doit être modifié, par l'ajout d'un dernier alinéa, afin d'intégrer la mention suivante :

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

(...)

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables aux outils de gestion de la liquidité prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

La Note d'Information de la Société sera modifiée en conséquence par la Société de Gestion afin d'y intégrer la même mention.

Pour rappel, la Note d'Information de la SCPI a été modifiée le 26 juin 2025, à la suite de l'assemblée générale du 26 juin 2025, laquelle avait apporté des modifications et précisions relatives aux limites et aux critères d'utilisation du fonds de remboursement, ces dispositions demeurants inchangées.

3. Modification du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts

Nous vous informons que depuis le 1^{er} janvier 2026 :

- les immeubles des SCPI à capital variable font désormais l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans, contre tous les cinq ans auparavant,
- cette expertise fait désormais l'objet d'une actualisation semestrielle par l'expert externe en évaluation, et non plus annuelle.

Ainsi, nous vous proposons de modifier le point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts de la Société afin notamment de tenir compte de ces évolutions comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

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

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

(...)

ESG Pierre Capitale est tenue, en vertu de l'article 422-234 du Règlement général de l'AMF, de faire procéder à une expertise des immeubles entrant dans son patrimoine sur une base au moins quinquennale, cette expertise devant être actualisée chaque année.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.

A l'issue de chacune de ces diligences, la Société de Gestion pourra adresser un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin que celui-ci autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution sans attendre la clôture de l'exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de ESG Pierre Capitale.

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 10 – Retrait des Associés

(...)

4. Prix de retrait

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

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

(...)

La SCPI ESG Pierre Capitale est tenue, en vertu de l'article 422-234 du Règlement général de l'AMF, de faire procéder à une expertise des immeubles entrant dans son patrimoine sur une base au moins ~~triennale~~ quinquennale, cette expertise devant être actualisée chaque ~~semestre~~ année.

À la suite de ces expertises et actualisations, la Société de Gestion pourra être amenée à modifier les valeurs de réalisation et de reconstitution afin d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI ESG Pierre Capitale.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de ESG Pierre Capitale.

4. Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

Actuellement, les parts sociales de la SCPI ne peuvent être souscrites qu'en nombre entier.

La décimalisation permettrait aux associés de souscrire des parts pour un nombre qui n'est pas nécessairement un nombre entier.

Nous vous proposons ainsi d'introduire dans les statuts la possibilité pour la Société de Gestion de décider du fractionnement des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, permettant ainsi la souscription de fractions de parts.

Ce mécanisme a pour objet d'apporter une plus grande souplesse dans les modalités de souscription, en permettant aux associés d'ajuster les montants investis, tant dans le cadre de nouvelles souscriptions que de versements complémentaires ou programmés.

À titre illustratif, il permettrait notamment aux associés ayant opté pour le réinvestissement des dividendes d'affecter immédiatement les sommes distribuées à la souscription de parts, sans attendre l'atteinte du prix d'une part entière.

La Société de Gestion pourrait ainsi décider la décimalisation lorsqu'elle estimera que les conditions préalables sont réunies. Si vous approuvez cette proposition, il conviendra de modifier en conséquence les articles 12 « Représentation des parts sociales » et 14 « Indivisibilité des parts sociales » de la Société qui seraient rédigés comme suit :

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 12 – Représentation des parts sociales »

Les parts sociales sont nominatives.

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes et dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux fractions de parts sociales. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION

« Article 14 – Indivisibilité des parts sociales »

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente. Cette disposition n'est pas applicable aux fractions de parts sociales. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

La Société de Gestion

Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2025

État du patrimoine

(En €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	138 790 685,33	135 640 000,00	138 699 659,48	131 010 000,00
Immobilisations en cours	3 120 575,87		610 632,15	
Provisions liées aux placements immobiliers	-		-	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-		-	
Gros entretiens	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres financiers contrôlés	-		-	
Immobilisations financières contrôlées	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Total I (Placement immobiliers)	141 911 261,20	135 640 000,00	139 310 291,63	131 010 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
Total II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-		-	-
Associés capital souscrit non appelé	-		-	-
Immobilisations incorporelles	-		-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-		-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 739 119,62	1 739 119,62	2 431 335,18	2 431 335,18
Autres créances	2 564 143,87	2 564 143,87	2 015 946,72	2 015 946,72
Provision pour dépréciation des créances	-	-	- 449 195,35	- 449 195,35
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 821 971,33	11 821 971,33	6 649 002,09	6 649 002,09
Total III (Actifs d'exploitation)	16 125 234,82	16 125 234,82	10 647 088,64	10 647 088,64

(En €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provision pour risques et charges	-	-	- 57 213,20	- 57 213,20
Dettes				
Dettes financières	- 47 513 295,26	- 47 513 295,26	- 40 835 320,12	- 40 835 320,12
Dettes d'exploitation	- 6 739 354,07	- 6 739 354,07	- 5 871 987,39	- 5 871 987,39
Dettes diverses	- 544 672,35	- 544 672,35	- 366 599,46	- 366 599,46
Total IV (Passifs d'exploitation)	- 54 797 321,68	- 54 797 321,68	- 47 131 120,17	- 47 131 120,17
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	855,03	855,03	657,21	657,21
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (Comptes de régularisation)	453 563,32	453 563,32	657,21	657,21
Capitaux propres comptables (I + II + III + IV + V)	103 692 737,66		102 826 917,31	
Valeur estimée du patrimoine - Valeur de réalisation	103 692 737,66	97 421 476,46	102 826 260,10	94 526 625,68

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capital	99 498 240,00	98 689 280,00	808 960,00
Capital souscrit	99 498 240,00	98 689 280,00	808 960,00
Capital en cours de souscription	-	-	-
Prime d'émission et de fusion	3 750 782,25	3 701 371,95	49 410,30
Primes d'émissions	26 782 260,12	26 528 183,92	254 076,20
Primes de fusion	262 607,08	262 607,08	-
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 23 294 084,95	- 23 089 419,05	- 204 665,90
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-
Réserves	-	-	-
Report à nouveau	436 265,36	421 492,11	14 773,25
Résultat de l'exercice	5 932 728,97	6 135 976,25	- 203 247,28
Résultat N-1 non encore affecté	-	-	-
Acompte sur dividende	- 5 925 278,92	- 6 121 203,00	195 924,08
Total	103 692 737,66	102 826 917,31	865 820,35

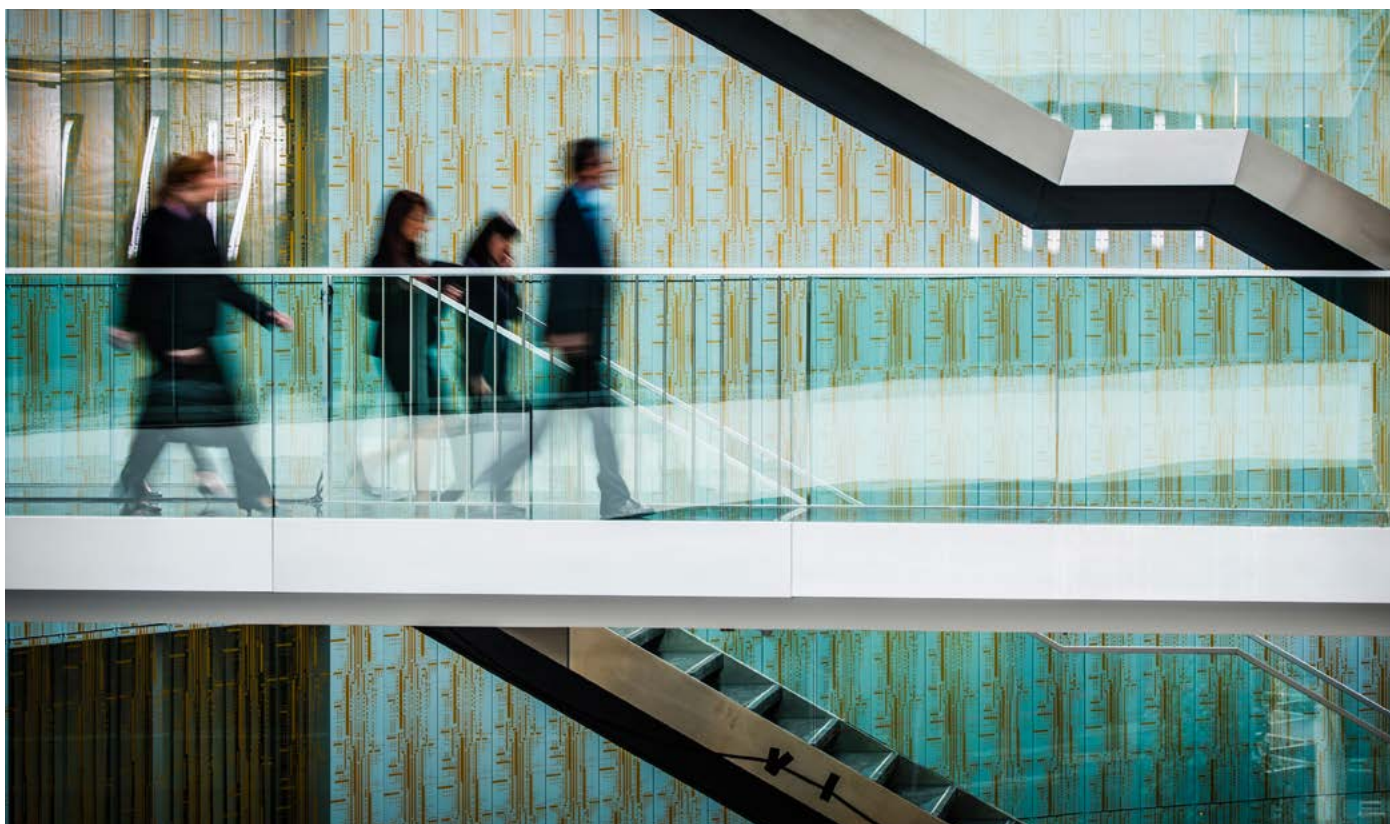
Compte de résultat de l'exercice

(En €)

	31/12/2025	31/12/2024
	<i>Exercice de 12 mois</i>	<i>Exercice de 12 mois</i>
Produits immobiliers		
Loyers	9 618 314,17	9 458 455,22
Charges refacturées	2 538 844,50	1 859 703,37
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	125 456,00
Transferts de charges immobilières	-	-
Total I : Produits immobiliers	12 157 158,67	11 443 614,59
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 883 550,82	2 057 071,22
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	975 803,99	416 124,73
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
Total II : Charges immobilières	3 859 354,81	2 473 195,95
Résultat de l'activité immobilière A = (II)	8 297 803,86	8 970 418,64
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	57 213,20	9 116,25
Transferts de charges d'exploitation	-	384 522,88
Reprises de provisions pour créances douteuses	449 195,35	3 322,87
Produits divers de gestion courante	35 670,81	23,58
Total I Produits d'exploitation	542 079,36	396 985,58
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	963 006,72	1 206 397,67
Charges d'exploitation de la société	757 702,49	717 624,25
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	163 853,27
Total II : Charges d'exploitation	1 720 709,21	2 087 875,19
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	- 1 178 629,85	- 1 690 889,61

(En €)

	31/12/2025	31/12/2024
	<i>Exercice de 12 mois</i>	<i>Exercice de 12 mois</i>
Produits financiers		
Produits des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	57 212,99	78 311,28
Reprises de provision sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	57 212,99	78 311,28
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 243 658,03	1 221 864,06
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II : Charges financières	1 243 658,03	1 221 864,06
Résultat financier C = I-II	- 1 186 445,04	- 1 143 552,78
Résultat net (A+B+C+D)	5 932 728,97	6 135 976,25



Annexe aux comptes annuels

Informations générales

Désignation de la société : SCPI Pierre Capitale

L'administrateur de bien est SWISSLIFE AM pour les actifs détenus en France.

En Allemagne, l'administrateur de biens est ATC pour Aschaffenburg, et BNP PARIBAS REAL ESTATE pour les autres actifs.

La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) 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 L 231-1 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.

Faits caractéristiques

• Prix de la part

Le prix de souscription est à 188 € par part, dont 160 € de capital nominal et 28 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 169,20 €. Pour mémoire la valeur de reconstitution au 31 décembre 2025 s'établit à 191,59 €.

Le capital initial était composé de 950 parts d'un montant nominal de 800 € par part soit un capital de 760 000 € assortie d'une prime d'émission de 200 € par part.

Au 31 décembre 2017, le capital est porté à 52 482 400 €, 64 653 parts ayant été créées.

Au 31 décembre 2018, 8 757 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 59 488 000 €.

Au 31 décembre 2019, 5 432 parts ont été créés, ce qui a porté le capital à 63 833 600 €.

Au 31 décembre 2020, 86 159 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 113 760 €.

Au 31 décembre 2021, 14 700 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 560 320 €.

Au 31 décembre 2022, 97 486 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 92 158 078,36 €.

Au 31 décembre 2023, 52 811 parts ont été créées, 19 277 parts ont été vendues, ce qui porte le capital à 97 451 040 €.

• Composition du patrimoine

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeur vénale nette
5 rue Dareau	Paris 14e	France	Services	Direct	30/06/2017	2 520 m ²	5 175 532,10	4 230 000,00
7 rue Dareau	Paris 14e	France	Commerces	Direct	30/06/2017	750 m ²	5 949 178,49	6 030 000,00
30 Villa de Lourcine	Paris 14e	France	Bureaux	Direct	30/06/2017	2 828 m ²	17 675 472,51	16 000 000,00
6/8 rue André Voguet	Ivry	France	Bureaux	Direct	02/07/2017	3 393 m ²	16 993 99,94	10 400 000,00
Eugen-Sänger- Ring 5	Brunnthal-Munich	Allemagne	Services	Direct	12/10/2017	5 000 m ²	16 648 992,75	15 800 000,00
Perchtinger Straße 3	Munich	Allemagne	Hôtel	Direct	07/09/2018	4 884 m ²	21 121 126,46	17 200 000,00
Osny	Osny	France	Industrie légère	Direct	16/12/2020	12 052 m ²	15 948 525,36	14 600 000,00
Camping	Landevieille	France	Camping	Direct	10/06/2022	8 438 m ²	4 435 395,38	5 900 000,00
ZAC de la Croix Blanche	Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Commerces	Direct	31/07/2019	3 055 m ²	9 486 558,21	8 980 000,00
Schippnerstraße 2	Aschaffenburg	Allemagne	Logistique	Direct	01/12/2023	36 244 m ²	28 476 480,00	36 500 000,00
Total							141 911 261 €	135 640 000 €

	31/12/2025		31/12/2024	
(En €)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	31 587 585,24	26 400 000,00	31 587 585,24	26 500 000,00
Commerces	15 435 736,70	15 010 000,00	15 960 323,00	15 150 000,00
Services	21 824 524,85	20 030 000,00	21 819 544,85	20 160 000,00
Hôtel	21 082 437,80	17 200 000,00	20 536 856,37	17 700 000,00
Industrie Légère	15 948 525,36	14 600 000,00	15 916 000,00	14 500 000,00
Camping	4 435 395,38	5 900 000,00	4 402 870,02	5 900 000,00
Logistique	28 476 480,00	36 500 000,00	28 476 480,00	31 100 000,00
Immobilisation en cours	3 120 575,87	-	610 632,15	-
Sous total Terrains et constructions locatives	141 911 261,20	135 640 000,00	139 310 291,63	131 010 000,00
Total	141 911 261,20	135 640 000,00	139 310 291,63	131 010 000,00

Au 31 décembre 2024, 12 297 parts ont été créées et 4 558 parts ont été vendues, ce qui a porté le capital à 98 689 280 €.

Au titre de l'exercice 2025, 10 875 parts ont été souscrites et 5 819 parts ont été vendues, ce qui porte le capital à 99 498 240 € pour un total de 621 684 parts.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 204 665,90 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Méthode d'évaluation du patrimoine

Le patrimoine de la société est évalué actif par actif selon des méthodes d'expertise usuelles, comprenant notamment la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow - DCF) et la méthode par capitalisation des revenus, en fonction des caractéristiques propres à chaque actif.

Faits marquants de l'exercice :

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a contracté un prêt d'un montant de 15 480 000 € auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bretagne - Pays de Loire.

Cet emprunt a pour objet le refinancement partiel du prix d'acquisition de deux immeubles détenus par la SCPI.

Par ailleurs, la SCPI a souscrit, auprès du même établissement prêteur, un instrument de couverture afférent à cet emprunt.

Les frais d'émission liés à ce financement seront étalés sur la durée de vie de l'emprunt, soit cinq ans, conformément aux principes comptables applicables.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

• Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges :
 - L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 204 666 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 257 665 €.
 - L'imputation sur la prime d'émission des frais d'acquisition des immeubles aurait été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste de transferts de charges pour un montant de 58 617,40 €.
 - Les indemnités d'assurance reçues ont été comptabilisés au crédit d'un compte de charge d'indemnités d'assurance au 31 décembre 2025 pour un montant de 5 934,95 €, alors qu'elles étaient constatées au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 58 784,98 €.
 - Les autres indemnités reçues auraient été comptabilisées en produits de gestion courante au 31 décembre 2025, alors qu'elles étaient constatées au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 9 455,50 €.

Le conseil de surveillance a arrêté les comptes le 24 mars 2026.

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.

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 2016-2003 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 bilantielle) 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 vont 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 vénale 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.

- **Provision pour risques**

Une provision pour risques est comptabilisée lorsqu'il existe, à la date de clôture, une obligation à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le règlement est probable et dont le montant peut être estimé de manière fiable. Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation du risque encouru à la date de clôture, sur la base des informations disponibles et en tenant compte, le cas échéant, des avis d'experts et des éléments juridiques et économiques connus. Les provisions pour risques sont réexaminées à chaque clôture et ajustées afin de refléter l'évolution des risques concernés.

- **La description des règles et méthodes comptables relatives aux créances/dettes**

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale, correspondant au montant facturé ou contractuel. Les créances comprennent principalement les loyers, charges locatives et produits annexes à recevoir. À chaque date de clôture, les créances font l'objet d'une analyse afin d'apprécier le risque de non-recouvrement. Lorsque le recouvrement total ou partiel apparaît incertain, une dépréciation est constatée conformément au principe de prudence. Les dettes correspondent aux montants dus aux fournisseurs, aux dettes fiscales et sociales ainsi qu'aux autres dettes d'exploitation ou financières. Elles sont comptabilisées pour leur montant à payer, sans escompte.

- **Tableau récapitulatif des placements immobiliers**

(En €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	31 587 585,24	26 400 000,00	31 587 585,24	26 500 000,00
Commerces	15 435 736,70	15 010 000,00	15 960 323,00	15 150 000,00
Services	21 824 524,85	20 030 000,00	21 819 544,85	20 160 000,00
Hôtel	21 082 437,80	17 200 000,00	20 536 856,37	17 700 000,00
Industrie Légère	15 948 525,36	14 600 000,00	15 916 000,00	14 500 000,00
Camping	4 435 395,38	5 900 000,00	4 402 870,02	5 900 000,00
Logistique	28 476 480,00	36 500 000,00	28 476 480,00	31 100 000,00
Immobilisation en cours	3 120 575,87	-	610 632,15	-
Sous total Terrains et constructions locatives	141 911 261,20	139 310 291,63	139 310 291,63	131 010 000,00
Total	141 911 261,20	139 310 291,63	139 310 291,63	131 010 000,00

- **Evènements post clôture**

Il n'y pas d'eu d'évènements post clôture.

- **Situation des investissements**

Non concerné.

- **Tableau de variation des provisions**

(En €)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Créances	449 195,35	-	449 195,35	-
Créances douteuses	449 195,35	-	449 195,35	-
Charges à répartir				
Charges à répartir				
Provisions	57 213,20	-	57 213,20	-
Pour risques et charges	57 213,20		57 213,20	-
Pour gros travaux				-
Pour entretien et réparations	-	-	-	-
Total	506 408,55	-	506 408,55	506 408,55



• **Tableau de variation de l'actif immobilisé**

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
2 - Immobilisations corporelles	-			
Terrains et constructions locatives	138 699 659,48	91 025,85	-	138 699 659,55
Agencement et installations		-	-	-
Immobilisations en cours	610 632,15	2 600 969,57	91 025,85	3 120 575,87
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	139 310 291,63	2 600 969,57	91 025,85	141 911 261,20
3 - Immobilisations financières	-			
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
Sous total 3 - Immobilisations financières	-	-	-	-
Total	139 310 291,63	2 600 969,57	91 025,85	141 911 261,20

• **Détail des autres actifs d'exploitation**

(En €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Situation de clôture au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	2 397 939,38	1 718 430,28	1 718 430,28		
Locataires douteux	33 395,80	20 689,34	20 689,34		
Dépréciation des créances	- 449 195,35	-	-		
Autres créances		-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	13 091,83	95 333,84	95 333,84		
État et autres collectivités	1 948 167,20	2 468 381,03	2 468 381,03		
Associés opérations sur capital	45 847,04	-	-		
Intérêts ou dividendes à recevoir		-	-		
Syndic		-	-		
Autres débiteurs	8 840,65	429,00	429,00		
Total	3 998 086,55	4 303 263,49	4 303 263,49	-	-

La SCPI Pierre Capitale n'a pas de charges constatées d'avances et de primes de remboursement des emprunts. De même, il n'existe pas d'écarts de conversion à la date de clôture.

• Le tableau ci-dessous présent le détail des frais d'émissions d'emprunts :

<i>Détail</i>	<i>Situation de clôture au 31/12/2025</i>	<i>Dotation annuelle</i>
Frais d'émission d'emprunts	452 666,66	2 996,41

• Variations de placements et disponibilités

<i>(En €)</i>	<i>Situation d'ouverture au 01/01/2025</i>	<i>+</i>	<i>Variation</i>	<i>-</i>	<i>Situation de clôture au 31/12/2025</i>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 649 002,09		5 172 969,24		11 821 971,33
Total	6 649 002,09		5 172 969,24		11 821 971,33

• Détail des autres passifs d'exploitation

<i>(En €)</i>	<i>Situation d'ouverture au 01/01/2025</i>	<i>Situation de clôture au 31/12/2025</i>	<i>Moins d'un an</i>	<i>De 1 à 5 ans</i>	<i>Plus 5 ans</i>
Provisions pour risques et charges	57 213,20	-	-		
Dépôts et garantie reçus	1 110 752,14	1 066 082,71	141 272,46	375 163,10	549 647,15
Dettes auprès des établissements de crédit	38 180 000,00	45 025 141,03	25 141,03	45 000 000,00	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 128 195,46	6 247 486,59	6 247 486,59		
Dettes sur immobilisations	-	-	-		
Locataires créditeurs et avoirs à établir	743 791,93	491 867,48	491 867,48		
Dettes aux associés	1 544 567,98	1 422 071,52	1 422 071,52		
Dettes fiscales	292 100,14	275 711,74	275 711,74		
Charges à payer	-	-	-		
Autres dettes diverses	74 499,32	268 960,61	268 960,61		
Total	47 131 120,17	54 797 321,68	8 872 511,43	45 375 163,10	549 647,15

Au 31 décembre 2025, aucun produit constatés d'avance n'a été comptabilisé.

• Détail des capitaux propres

<i>Capital social</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2025</i>	<i>Souscriptions</i>	<i>Retraits</i>	<i>Fin d'exercice 31/12/2024</i>
Titres	616 808	10 875	5 819	621 864
Valeur nominale (En €)	160,00	160,00	160,00	160,00
Capital social (En €)	98 689 280,00	1 740 000,00	- 931 040,00	99 498 240,00

<i>Capitaux propres (En €)</i>	<i>Début d'exercice 01/01/2025</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Affectation du résultat</i>			<i>Fin d'exercice 31/12/2025</i>
			<i>Résultat</i>	<i>Distribution</i>	<i>Diminution</i>	
Capital	98 689 280,00	1 740 000,00			931 040,00	99 498 240,00
Prime d'émission	26 528 183,92	307 611,00			53 534,80	26 782 260,12
Prime de fusion	262 607,08					262 607,08
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		-				-
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	- 23 089 419,05	- 204 665,90				- 23 294 084,95
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						-
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						-
Report à nouveau	421 492,11		14 773,25			436 265,36
Acomptes sur dividendes	- 6 121 203,00	- 5 925 278,92	6 121 203,00			- 5 925 278,92
Résultat et distribution	6 135 976,25		- 6 135 976,25			-
Résultat						5 932 728,97
Total	102 826 917,31	- 4 082 333,82	-	-	984 574,80	103 692 737,66

L'acompte sur dividendes de 5 625 278,92€ € inclut l'acompte du 4^e trimestre 2025. L'affectation définitive de ces acomptes sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

• **Détail de certains postes des produits immobiliers**

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Loyers	9 618 314,17	9 458 455,22
Charges et taxes refacturées	2 538 844,50	1 859 703,37
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise sur Provisions Gros Entretien	-	125 456,00
Produits immobiliers	12 157 158,67	11 443 614,59

• **Détail sur certains postes de charges immobilières**

<i>(En €)</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 883 550,82	2 057 071,22
Charges locatives récupérables	1 873 285,97	1 149 692,43
Impôts et taxes récupérables	1 010 264,85	900 778,79
Travaux refacturables	-	6 600,00
Autres charges immobilières	975 803,99	416 124,73
Entretien et travaux de remise en état	-	70 770,07
Honoraires et frais actes et de contentieux	115 218,53	103 961,90
Taxes non récupérables sur exercice antérieur	-	-
Taxes non récupérables	25 587,16	21 008,04
Autres charges non récupérables	834 998,30	220 384,72
Charges immobilières	3 859 354,81	2 473 195,95

• **Détail sur certains postes de produits d'exploitation**

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Transferts de charges d'exploitation	-	384 522,88
Produits divers de gestion courante	35 670,81	23,58
Produits d'exploitation	35 670,81	384 546,46

L'exercice clos au 31 décembre 2025 est l'exercice de première application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022, portant modernisation du plan comptable général. Ce règlement a acté la suppression du poste de transferts de charges. Ainsi, les produits qui étaient précédemment comptabilisés dans ce poste sont, à compter de l'exercice 2025, directement imputés au niveau de la charge qu'ils viennent neutraliser (cf. tableau suivant « Détail sur certains postes de charges d'exploitation »).

• **Détail sur certains postes de charges d'exploitation**

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions de la société de gestion	963 006,72	1 206 397,67
Commission de gestion	963 006,72	953 732,67
Commission d'investissement	-	-
Commission de souscription	204 665,90	257 665,00
Prélèvement sur la prime d'émission*	- 204 665,90	-
Commission de suivi et pilotage des travaux	-	-5 000,00
Honoraires de conseil	-	-
Honoraires des commissaires aux comptes	18 740,00	18 240,00
Honoraires d'expertises comptable et fiscale	135 606,80	111 793,28
Honoraires avocats	-	25 435,25
Honoraires experts	23 000,00	16 940,00
Honoraires experts (Allemagne)	7 180,00	21 500,00
Honoraires divers	27 994,25	- 10 316,83
Honoraires divers (Allemagne)	9 704,00	47 297,40
Frais bancaires	2 526,50	3 148,12
Droits d'enregistrement	-	-
Droits d'enregistrement (Allemagne)	-	23 670,00
CVAE	27 456,00	22 648,00
IS allemand	445 953,45	430 628,94
Jetons de présence	4 800,00	3 600,00
Autres charges	54 741,49	3 040,09
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Charges d'exploitation	1 720 709,21	1 924 021,92

* En 2024 le prélèvement sur la prime d'émission était comptabilisé en transfert de charges.

- **Produits et charges financières**

(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	57 212,99	78 311,28
Produits financiers	57 212,99	78 311,28
(En €)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts	1 243 658,03	1 221 864,06
Charges financières	1 243 658,03	1 221 864,06

- **Honoraires commissariat aux comptes**

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre de l'exercice 2025 sont de 18 740,00 euros.

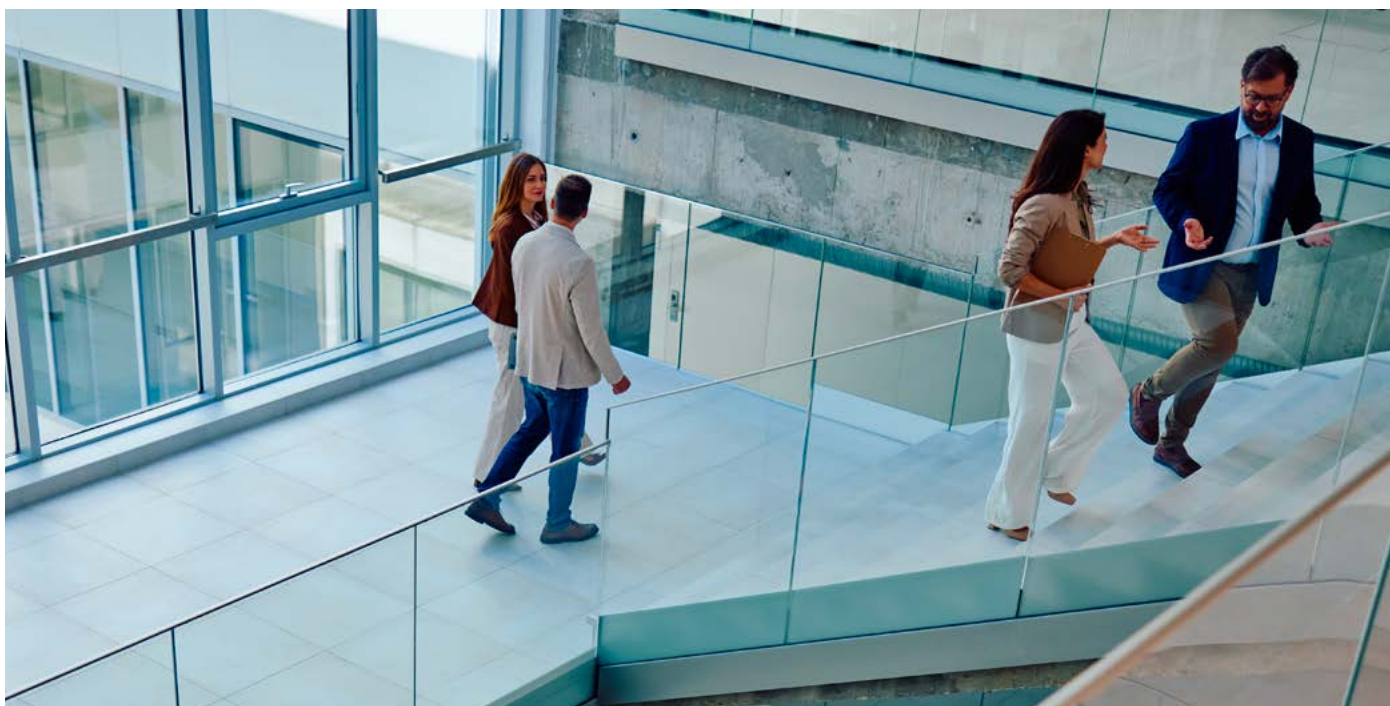
- **Engagements hors bilan**

Garanties reçues

Immeuble	Locataire	Type de cautionnement	Montant (€)
Dareau	KC MARCADET (KEEP COOL)	Cautionnement solidaire (DG Holding)	328 369,54
Dareau	SUMORI	GAPD (CIC)	94 594,10
Intersport Sainte-Geneviève-des-Bois	Prosport XVII	Cautionnement bancaire solidaire (Crédit Agricole)	1 074 151,26
Osny	IDEMIA	GAPD (Natixis)	487 500,00

Garanties et engagements données

Immeuble	Locataire	Type de cautionnement	Montant (€)
Ivry	CEBPL	Hypothèque conventionnelle premier rang	15 480 000,00
Osny	CEBPL	Hypothèque conventionnelle premier rang	8 668 800,00
N/A	CEBPL	Swap de taux d'intérêts	15 480 000,00



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 ESG 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 ESG Pierre Capitale, en application des dispositions du Code de Commerce (art. L.225-37 et art. L.225-68) et du Code monétaire et financier (art.621-18-3).

Présentation du conseil

Conformément aux statuts de la Société, le Conseil se compose d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier. Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance fixe le nombre maximum de membre du Conseil de Surveillance à huit (8).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) années et sont toujours rééligibles.

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil ne doivent pas être âgés de plus de 80 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 de Surveillance 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 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 de Surveillance 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.

Dispositif de conformité, de contrôle interne et prévention des conflits d'intérêts

Swiss Life Asset Managers France dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne conçu pour garantir le respect des exigences réglementaires qui lui sont applicables ainsi que la **primauté de l'intérêt des porteurs**.

Ce dispositif comprend notamment :

- **L'identification, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts**, via une cartographie régulièrement actualisée, l'application de procédures internes strictes, ainsi que la tenue d'un registre recensant les situations avérées ou potentielles.
- **Des mesures organisationnelles et opérationnelles adaptées**, telles que la séparation des fonctions clés, la mise en place de barrières à l'information, le contrôle des transactions personnelles des collaborateurs et l'encadrement des cadeaux, avantages ou invitations.
- **Un programme de contrôle interne structuré**, reposant sur des contrôles permanents et périodiques visant à s'assurer du respect des politiques internes, des règles de bonne conduite et de l'ensemble des obligations légales et réglementaires, notamment en matière de gestion des risques, transparence et protection des investisseurs.
- **Une gestion équitable et transparente des portefeuilles**, incluant des procédures de sélection et d'exécution des ordres conçues pour garantir un traitement équitable des porteurs et l'absence de favoritisme entre clients ou fonds.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts ne pouvant être évitée, Swiss Life Asset Managers France met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour en atténuer les effets et, lorsque cela est requis, **informe les porteurs de manière claire et appropriée**.

La politique complète de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, ainsi que **la politique de meilleure exécution** et l'ensemble des documents réglementaires, sont disponibles sur demande ou sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France.

Concernant la présence d'un potentiel conflits d'intérêts, nous vous rappelons que la Société détient des murs d'un ensemble d'hôtellerie de plein air dénommé « Camping Orée de l'Océan » (foncier et murs), dont l'exploitation commerciale est réalisée par la société Inspire Villages SAS et dans laquelle la Société de Gestion détient une participation.

Cette opération a été réalisée conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion.

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.

Politique de rémunération

La gestion du fonds s’inscrit dans le cadre de la Politique de rémunération mise en place par Swiss Life Asset Managers France, conformément aux exigences réglementaires qui lui sont applicables.

Cette politique vise à assurer une rémunération cohérente avec la stratégie à long terme, la maîtrise des risques, y compris les risques de durabilité, ainsi que la primauté de l’intérêt des porteurs.

La politique prévoit :

- une structure de rémunération composée d’une part fixe et, le cas

échéant, d’une part variable attribuée en fonction d’objectifs individuels et collectifs ;

- des plafonds de rémunération variable définis par catégorie de personnel afin de garantir un équilibre approprié entre rémunération fixe et variable ;
- un dispositif permettant d’assurer que la part fixe est suffisamment élevée pour qu’il puisse être décidé de ne pas verser de rémunération variable, lorsque les conditions réglementaires, prudentielles ou internes l’exigent ;

- une gouvernance robuste comprenant un Comité de rémunération, chargé d’examiner régulièrement les modalités d’application de la politique et d’en garantir la conformité aux obligations légales et de marché. Le département Conformité procède annuellement à l’évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

Les informations quantitatives requises par la réglementation concernant les rémunérations sont présentées ci-dessous :

<i>Swiss Life Asset Managers France</i>	<i>Rémunération fixe versée en 2025</i>	<i>Rémunération variable versée en 2025 au titre de l’année 2024 et Long Term Incentives attribuées en 2025</i>	<i>Total</i>
Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 275 collaborateurs (effectif moyen)	22 060 422 €	8 692 831 €	30 753 253 €
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM (notamment hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) : 84 collaborateurs (effectif moyen)	10 319 428 €	6 307 106 €	16 626 534 €
Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 39 collaborateurs (effectif moyen)	5 427 023 €	3 960 219 €	9 387 242 €
Dont gérants financiers (Securities et Immobiliers) : 45 collaborateurs (effectif moyen)	4 892 405 €	2 346 887 €	7 239 292 €

La **Politique de rémunération** de Swiss Life Asset Managers France est disponible sur demande ou sur le site internet de la société de gestion.

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 règlementaires, celles du

prospectus et ses limites internes.

Le FIA répond à un objectif de placement long terme (dix ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au 31 décembre 2025, La capitalisation de la SCPI s’élève à 116,91 M€. 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 Economique 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 décembre 2025, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est, à ce jour, toujours constitué de 10 actifs, sans cession ni acquisition sur l'année 2025.

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. Les actifs qui pourraient être ciblés correspondent à des marchés

suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions.

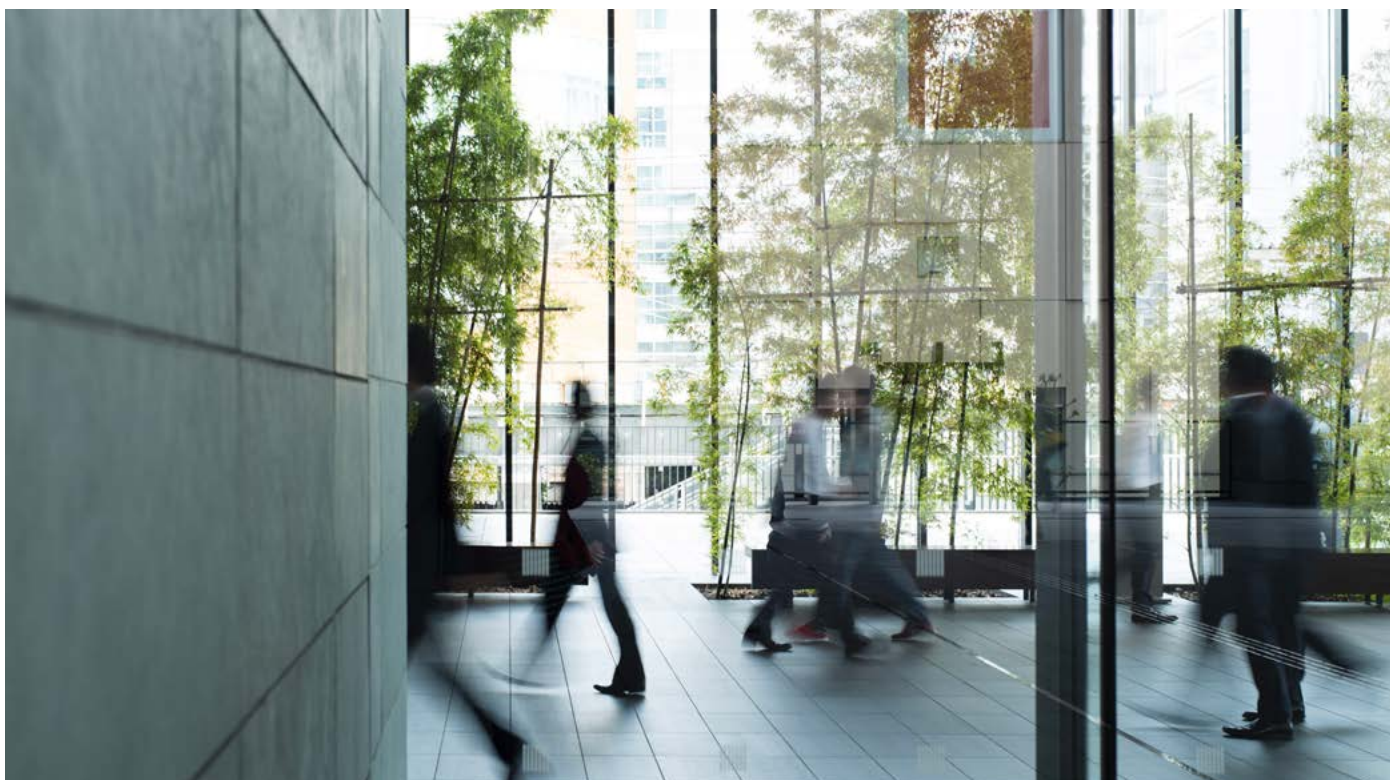
Cependant le niveau de la collecte 2025 nette des rachats (875k€) a été trop faible pour pouvoir donner lieu à des investissements.

Risque technique :

- Site Lourcine/Dareau, poursuite des démarches et travaux de mise en conformité SSI/ERP au niveau du groupement.
- Des travaux d'entretien sont prévus en 2026 sur les autres immeubles de la SCPI.

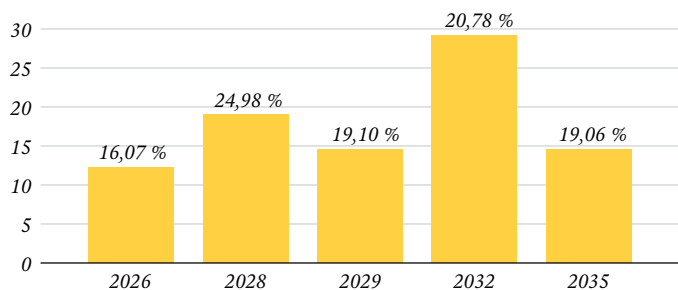
Risque locatif :

- Les taux d'occupation sont stables et restent élevés avec peu de vacance, seulement deux lots sur Zest à fin 2025. Ces lots sont en cours de commercialisation.
- Les durées moyennes résiduelles des baux restent assez longues permettant une sécurisation des loyers sur les prochaines années. Toutefois 12,23 % des loyers auront une échéance en 2026. Ces locataires sont suivis par les équipes d'asset management.

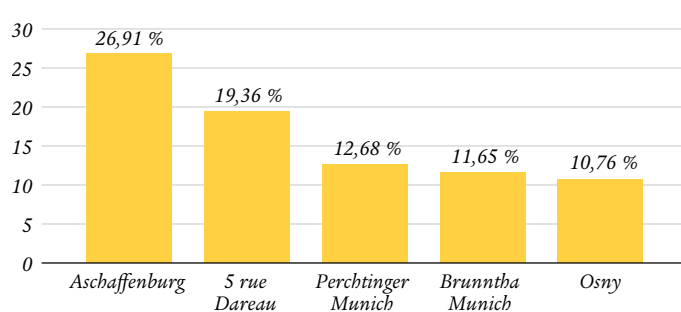


Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. En 2026, les baux représentant 16,07 % du loyer du fonds auront une échéance en 2026.

Loyer facial par date d'option de sortie



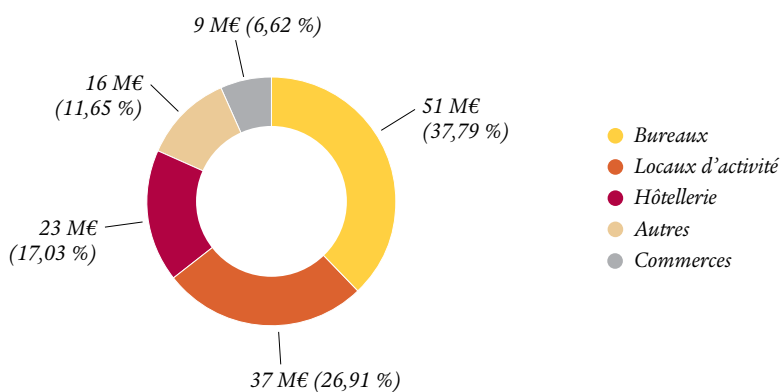
Principaux immeubles (% valeur de marché du fonds)



Diversification des risques immobiliers:

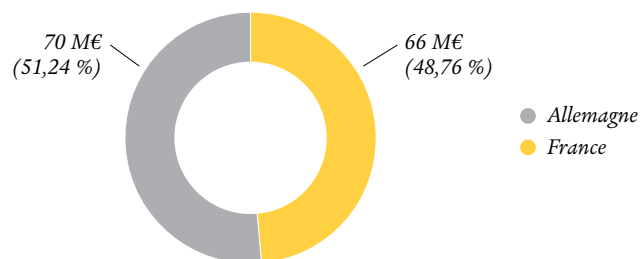
- Granularité des actifs: Le fonds détient directement ou indirectement 10 immeubles au 31 décembre 2025 dont le plus important représente 26,91 % de la valeur vénale du patrimoine.
- En termes de diversification sectorielle, l'allocation est demeurée stable car le portefeuille n'a connu aucune acquisition ou cession en 2025.

Valeur d'immeuble par secteur



- Concernant la répartition géographique, le portefeuille est plus exposé au marché allemand avec 51,2 % d'allocation puis au marché de l'Île-de-France et de Paris.

Valeur d'immeuble par zone géographique



- Granularité des locataires : Le nombre de locataire est de 15 au 31 décembre 2025. Les 3 principaux locataires sont C&A, Idemia et Body & Soul, ils représentent 50,8 % des loyers annuels du fonds. C&A vient de prolonger son bail de 4 ans, jusqu'au 31/12/2031. Les baux des deux autres locataires présentent des durées résiduelles de 6,87 ans (Idemia) et 3,33 ans (Body + soul Group AG).

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 7,83 % du fonds au 31 décembre 2025.

La ligne de crédit est d'un montant nominal de 45,3 M€ au 31/12/25. Elle est composée de deux prêts contractés auprès de 2 contreparties : une première à taux fixe pour un nominal de 29,5 M€ et une autre à taux variable couvert à 100 % de nominal 15,4 M€ et de maturité 5 ans (décembre 2030).

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

Au 31 décembre 2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.4 Risque de change

Au 31 décembre 2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

1.5 Risque actions

Au 31 décembre 2025, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

• 2.1 Risque locataire

Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

Niveau de risque	Locataire	Loyer facial annuel	(% fonds)	WALB
0 - Très faible	VILOGIA HOLDING	565 090 €	5,83%	0,50
1 - Faible	IDEMIA IDENTITY & SECURITY	1 441 735 €	14,87%	6,87
	SONOSCANNER	223 839 €	2,31%	0,00
	C&A Mode Gmbh & Co KG...	2 155 901 €	22,23%	6,00
2 - Adéquat	BODY + Soul Group AG & Co. KG	1 325 619 €	13,67%	3,33
	PROSPORT XVII	722 965 €	7,46%	2,58
	SCIENCES-U PARIS	536 856 €	5,54%	2,58
3 - Moyen	SUMORI	378 376 €	3,90%	0,00
	GROUPE INSPIRE	325 617 €	3,36%	2,24
4 - Très Élevé	Achat Hôtel	1 322 880 €	13,64%	10,00
Total		8 998 878 €	92,8%	

Le top 10 des locataires du fonds, représentant 93 % des loyers du fonds, montre que plus de 71 % des locataires ont un risque de contrepartie mesuré.

Néanmoins, certains locataires montrent un risque de contrepartie élevé, dont l'opérateur Achat Hôtel qui est entré en procédure de redressement judiciaire en 2024 et en est sorti en 2025. Durant cette période le locataire a toujours honoré le paiement de ses loyers.

Le risque de contrepartie inclut aussi les loyers impayés en cours. Au 31 décembre 2025, 96 % des loyers 2025 ont été recouvrés.

• 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 décembre 2025 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 décembre 2025, ESG Pierre Capitale a conclu un contrat de swap de taux avec Caisse d'Epargne et de Prévoyance Bretagne Pays de Loire pour un nominal de 15,4 M€.

• 2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts

Les dépôts bancaires sont effectués auprès du dépositaire ou d'établissements bancaires de bonne qualité.

3. Risque de liquidité

• 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 décembre 2025 2623 parts sont en attente de retrait, et des demandes de rachat portant sur 8442 parts au total sur l'année 2025 ont été reçues, soit une hausse de 83 % vs 2024.

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. Le financement est concentré sur une ligne de crédit court terme (29,5 M€) et une ligne de crédit moyen terme (15,4 M€). Il représente 30,53 % de la valeur des actifs de la SCPI.

• 3.2 Liquidité des actifs

La poche d'actifs liquides est de 7,8 % des actifs du fonds.

Les actifs détenus, intégralement loués à l'exception de deux immeubles occupés à 86,5 % et 90,5 %, correspondent à des marchés larges et sont de taille moyenne dans ces marchés.

4. Risque de durabilité

Le risque ESG du fonds est apprécié par rapport au respect des normes ESG mise en place pour le fonds. La gestion de ces risques s'appuie non seulement sur le respect des contraintes et des engagements mais aussi sur la progression des plans d'améliorations définis dans le cadre de sa démarche ESG.

Concernant le label ISR, après l'atteinte des objectifs de son premier cycle, la SCPI ESG Pierre Capitale poursuit son second cycle en 2025.

Cette démarche intègre notamment les objectifs SFDR, les PAI et les engagements liés au label ISR, pour lesquels une évaluation de risques est établie :

<i>Types de contraintes</i>	<i>Descriptif</i>	<i>Niveau de risque*</i>
Risque climatique	Suivi et évaluation du risque climatique	3
Contraintes SFDR	Suivi des objectifs SFDR	3
Label ISR	Suivi des objectifs ISR	3
PAI	Suivi des PAI	3
Risque de durabilité	Évaluation finale	3

* Sur une échelle de 1 à 5, 1 étant le risque le moins élevé.

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 décembre 2025, le ratio d'endettement est de 30,53 %, en hausse par rapport à l'année dernière (27,74 %).

• 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,55 pour un plafond 2,33.

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,55 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.



Rapports périodiques SFDR

Annexe - Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI ESG Pierre Capitale

Identifiant d'entité juridique : 969500KLEEWNXI1PNK49

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☒ ☐ Oui	☒ ☐ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de __ % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __ %	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par investissement durable,

on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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

La sélection des investissements et la gestion des actifs du produit financier dénommé ESG Pierre Capitale est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour le produit financier.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence allant du 01/01/2025 au 31 décembre 2025, les objectifs fixés sur chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, ainsi que les objectifs relatifs à de la gouvernance.

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description de l'objectif</i>	<i>Résultat</i>
Environnement	Suivre et maîtriser les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70 % des actifs situés en France et sur au moins 50 % des actifs situés hors de France. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	Partiellement, 211,98kWhEF/m ² avec un taux de couverture de 76,05 % pour les actifs français et de 29,39 % pour les actifs étrangers.
	Réduire l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.	Non, 18,7 %
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.	Oui, 35,74kgCO ₂ eq/m ² /an
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau sur au moins 50 % des actifs.	Non, 49,4 %
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100 % des actifs couverts par une analyse du risque climat
	Évaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France ⁽¹⁾), étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition.	Oui, 100 %
	Suivi de la gestion des déchets	S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs.	Oui, 100 %

1. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

	<i>Caractéristique</i>	<i>Description de l'objectif</i>	<i>Résultat</i>
Social	Mobilité : Accessibilité des actifs aux transports en commun	Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.	Oui, 100%
	Favoriser le bien-être des occupants	50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants.	Non, 26,09%
	Services rendus aux occupants	Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.	Oui, 73,09%
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	30 % des actifs ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	Oui, 50,21 %
	Mesure de la satisfaction des locataires	35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.	Oui, 49%
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats des prestataires de rang 1 ⁽²⁾ intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	Oui, 100%
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	100% des actifs éligibles sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature tertiaire.	Oui, 100%
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR déjà obtenu.	Oui

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

2. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence sont décrits dans le tableau ci-dessous. Le tableau intègre également le taux de couverture des données.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur ⁽³⁾	Taux de couverture de données ⁽⁴⁾
Environnement	1	Suivi et maîtrise des consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m ² /an. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	(Somme [intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	201,98 kWh/EF/m ² /an	76,05 % pour les actifs français et 29,39 % pour les actifs hors de France pour les données réelles. Le résultat inclut des données estimatives, le taux de couverture est donc de 100 %
	2	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM.	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100	18,7%	100%
	3	Suivi de l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille mesurée en kgCO ₂ eq/m ² /an.	Somme [intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	35,74 KgCO ₂ eq/m ² /an	76,05 % pour les actifs français et 29,39 % pour les actifs hors de France pour les données réelles. Le résultat inclut des données estimatives, le taux de couverture est donc de 100 %
	4	Résilience des actifs	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat.	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%
	5	Suivi des consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100	49,40%	100%
	6	Évaluation de la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France1).	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France1) / Valeur totale des actifs)*100	100%	95,65%
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets.	(Valeur des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	100%	87%

3. Résultat de l'indicateur.

4. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur ⁽³⁾	Taux de couverture de données ⁽⁴⁾
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs de se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100 %, cela comprend l'ensemble des actifs de bureau	95,65%
	9	Favorise le bien-être des occupants	Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants.	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants / Valeur totale des actifs)*100	26,09%	87,32%
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	73,09 % dont 100 % des actifs de bureau	100%
	11	Promotion de la diversité et l'inclusion	Part des actifs ayant caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	(Valeur des actifs ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / valeur totale des actifs)*100	50,21 %	75,67 %
	12	Mesure de la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des 3 dernières années / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100	48,76 %	100%
Gouvernance	13	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	(Nombre de contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs / des contrats des prestataires de rang 1) *100	100%	100%
	15	Engagement des locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.	(Surface de plancher des actifs éligibles couverte par un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Surface de plancher des actifs éligibles)*100	100%	61,40%
	16	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total*100	100%	100%

Par rapport au reporting périodique précédent, un indicateur a changé du fait de la mise à jour de la stratégie ESG du produit financier. Il s'agit des indicateurs suivants :

- Part des actifs avec des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes, le scope de l'indicateur a été élargi ;
- Suppression de l'objectif sur les contrats avec des clauses favorisant l'insertion sociale.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Une comparaison des résultats pour cette période de reporting et aux deux années précédentes est présentée dans le tableau ci-dessous.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁵⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2	Valeur de l'année N-3
Environnement	1	Suivre les consommations d'énergie	Intensité énergétique moyenne du portefeuille en kWhEF/m ² /an. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France.	(Somme [intensité énergétique de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	201,98	211,9	N/D	N/D
	2	Réduction de l'intensité carbone	Part des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM.	(Valeur des actifs en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degré » publiée par le CRREM / Valeur totale des actifs)*100	18,73 %	49,20 %	N/D	N/D
	3	Suivi de l'intensité carbone	Intensité carbone du portefeuille mesurée en kgCO ₂ eq/m ² /an.	Somme [intensité carbone de l'actif * surface de l'actif] / surface totale des actifs du fonds)*100	35,74	34,87	N/A (nouvel indicateur)	N/A (nouvel indicateur)
	4	Résilience des actifs	Part des actifs couverts par une analyse de risque climat.	(Valeur des actifs couverts par une analyse de risque climat / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %	100 %	96 %
	5	Suivi des consommations d'eau	Part des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.	(Valeur des actifs couverts par la collecte d'eau / valeur totale des actifs)*100	49,40 %	23,20 %	16 %	100 %
	6	Évaluation de la biodiversité locale	Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France1)	(Valeur des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France1) / Valeur totale des actifs)*100	100 %	0 %	0 %	0 %
	7	Suivi de la gestion des déchets	Part des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets	(Valeur des actifs respectant la réglementation en termes de tri des déchets / Valeur totale des actifs)*100	100 %	100 %	N/D (nouvel indicateur)	N/D (nouvel indicateur)

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁵⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2	Valeur de l'année N-3
Social	8	Mobilité : accessibilité des actifs en transports en commun	Part des actifs se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	Valeur des actifs de se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun / Valeur totale des actifs)*100	100%	100%	100%	100%
	9	Favorise le bien être des occupants	Part des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants.	(Valeur des actifs proposant au minimum 2 services favorisant le confort des occupants / Valeur totale des actifs)*100	26,09%	21,64%	N/D (modification indicateur)	N/D (modification indicateur)
	10	Services rendus aux occupants	Part des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre. L'indicateur sera également publié spécifiquement pour les actifs de bureau.	(Valeur des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre / Valeur totale des actifs)*100	73,09%	68,67%	100%	100%
	11	Promotion de la diversité et l'inclusion	Part des actifs ayant caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes.	(Valeur des actifs ayant des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes / valeur totale des actifs)*100	50,21%	N/A	100%	N/A
	12	Mesure de la satisfaction des locataires	Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction.	(Nombre de locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction au cours des 3 dernières années / total des locataires éligibles en fin de période de reporting) *100	48,76%	61,90%	17%	N/A
	13	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs.	(Nombre de contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs / des contrats des prestataires de rang 1) *100	100%	85,85%	Non disponible	29%

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Calcul	Valeur de l'année N ⁽⁵⁾	Valeur de l'année N-1	Valeur de l'année N-2	Valeur de l'année N-3
Gouvernance	14	Engagement des locataires via la mise en place de baux verts	Part de la surface de plancher des actifs éligibles ayant implémenté un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale	(Surface de plancher des actifs éligibles couverte par un bail vert ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale / Surface de plancher des actifs éligibles)*100	100%	100%	95%	N/A
	15	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Maintien du label ISR déjà obtenu.	Valeur de l'AuM disposant d'une reconnaissance externe / Valeur de l'AuM total*100	100%	100%	100%	100%

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

• Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

- Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.

• Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

- Sans objet, car le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Sur la période de référence allant du 01/01/2025 au 31 décembre 2025, le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives, dénommées ci-après « PAI », suivantes :

N°	PAI	Valeur ⁽⁶⁾	Taux de couverture de données ⁽⁷⁾	Seuil à respecter
17	Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion)	0 %	100 %	10 % maximum
18	Encours sous gestion liées à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en % des encours sous gestion)	100 %	46,33 %	95 % maximum
19	Intensité de consommation énergétique (en GWh/m²)	201,98	100 % ⁽⁸⁾	Non applicable
18	Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO ₂ eq)	1 977 765	100 % ⁽⁸⁾	Non applicable
18	Émissions de GES de scope 1 générées par des actifs immobiliers (en kg CO ₂ eq)	249 008	100 % ⁽⁸⁾	Non applicable
18	Émissions de GES de scope 2 générées par des actifs immobiliers (en kg CO ₂ eq)	1 530 100	100 % ⁽⁸⁾	Non applicable
18	Émissions de GES de scope 3 générées par des actifs immobiliers (en kg CO ₂ eq)	198 655	100 % ⁽⁸⁾	Non applicable

Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché à la date de clôture des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles, divisée par la valeur de marché totale des actifs immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Seules les valeurs de marché des biens immobiliers utilisés dans le cadre des activités décrites précédemment sont prises en compte (par exemple, les stations-service). Ne sont pas pris en compte les biens immobiliers qui sont chauffés avec des systèmes de chauffage à combustibles fossiles ou les locataires impliqués dans l'industrie des combustibles fossiles. Si seule une partie d'un bien immobilier est utilisée à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles, la valeur marchande au prorata est calculée à partir des revenus locatifs.

Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur de marché des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur de marché totale des actifs⁽⁹⁾ immobiliers du produit financier à la date de clôture de cette année. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un Certificat de Performance Énergétique de niveau C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la directive 2010/31/EU dite « Net Zero Emission Building ».

6. Résultat de l'indicateur.

7. Taux de couverture de données : part d'actifs pour lesquels la donnée a été récupérée.

8. Le taux de couverture comprend des données estimatives.

9. C'est-à-dire, de niveau C, D, E, F et G.

Intensité de la consommation énergétique

L'indicateur est calculé comme la consommation d'énergie en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré de surface utile de plancher. Les données de consommation d'énergie des biens immobiliers sont collectées principalement via le relevé des frais annexes émis par les gestionnaires immobiliers. Comme il y a des délais dans l'obtention des données de consommation d'énergie, l'indicateur est évalué avec un retard. Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul de l'intensité de la consommation d'énergie, seules les biens immobiliers détenus et exploités pendant 12 mois sont pris en compte.

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES du produit financier sont calculées et contrôlées :

- Les émissions de GES du scope 1 générées par les actifs immobiliers : sont les émissions “directes” provenant de sources propres ou contrôlées et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission individuel de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 2 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” provenant de l'énergie achetée et calculées en multipliant la consommation d'énergie par le facteur d'émission du mix spécifique au pays de la source d'énergie.
- Les émissions de GES du scope 3 générées par les actifs immobiliers : Ce sont les émissions “indirectes” (émissions du locataire) et calculées en multipliant la consommation du locataire par le facteur d'émission spécifique de la source d'énergie.
- Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers : Les émissions totales de GES sont calculées par la somme des émissions de scope 1, scope 2 et scope 3.

Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, le produit financier suit la méthodologie définie dans le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les données de consommation d'énergie manquantes sont complétées par des valeurs estimées localement. Lors du calcul des émissions, seuls les biens immobiliers détenus et exploités depuis 12 mois sont pris en compte.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Le tableau ci-dessous présente les principaux investissements à la fin de la période de référence soit un total de 63,03 % de la valorisation totale du produit financier.

<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d'actifs</i>	<i>Pays</i>
Aschaffenburg	Logistique	26,91 %	Allemagne
Achat Hôtel	Hôtellerie	12,68 %	Allemagne
Brunnthal	Commerce	11,65 %	Allemagne
Lourcine	Bureau	11,80 %	France



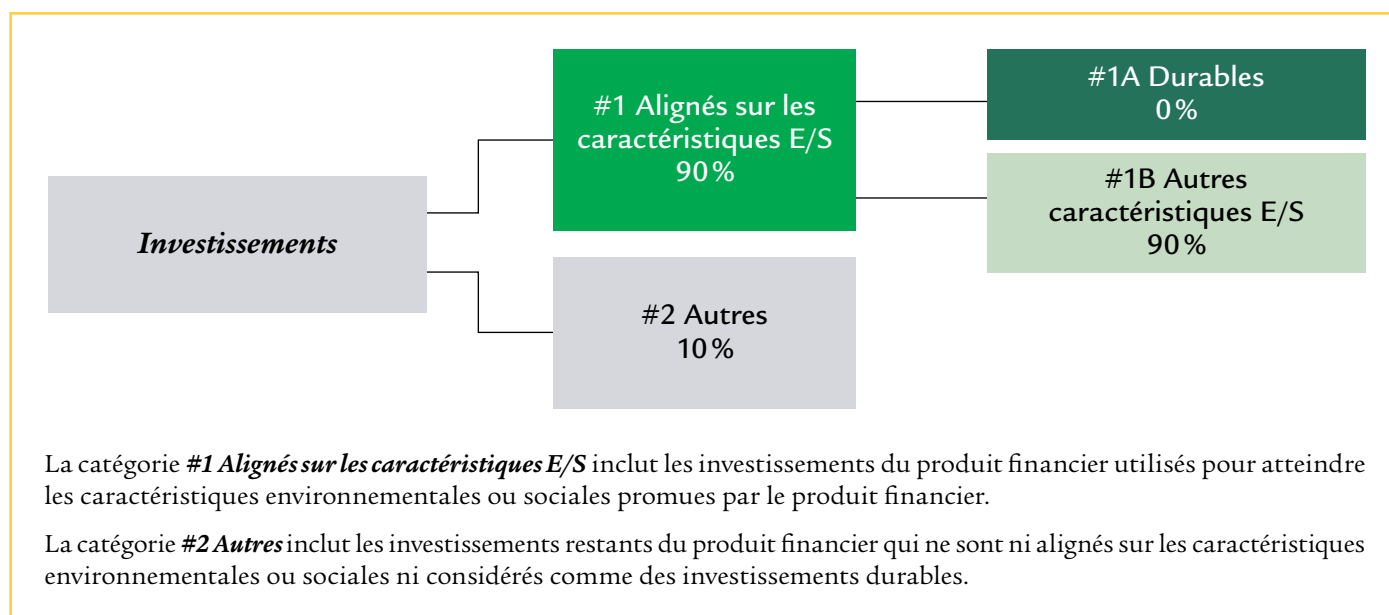
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période de référence allant du 01/01/2025 au 31 décembre 2025, le produit financier a investi 90 % de son actif brut dans des actifs qui intégraient des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S), telles que décrites dans la réponse à la question « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? ».

Le produit financier a investi le reste de son actif dans des liquidités qui ne promeuvent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de produits dérivés de couverture et de créances qui font partie des activités/opérations normales (#2 Autres). Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Année de reporting	#1 Aligné sur les caractéristiques E/S	#1A Durable	#1B Autres caractéristiques E/S	#2 Autres
2023	86 %	0 %	86 %	14 %
2024	90 %	0 %	90 %	10 %
2025	90 %	0 %	90 %	10 %



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'ensemble des investissements du produit financier ont été réalisés dans le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

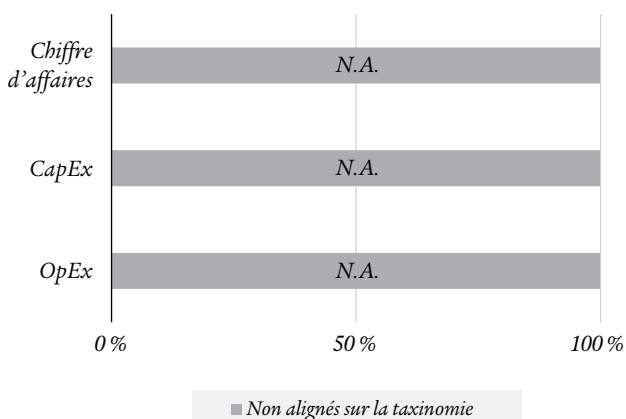
Le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'est pas engagé à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie européenne ?⁽¹⁰⁾

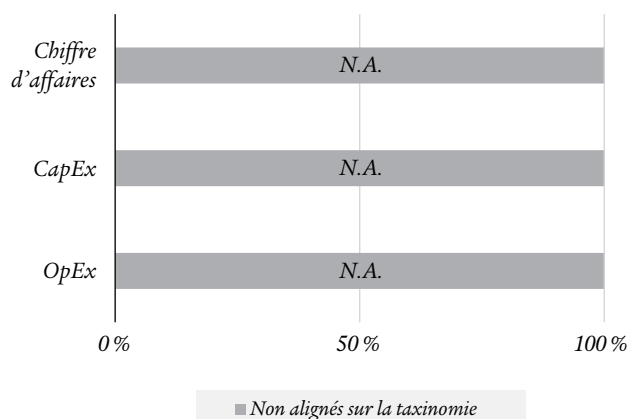
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement de la taxinomie des investissements, y compris les obligations souveraines*



2. Alignement de la taxinomie des investissements à l'exclusion des obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

10. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable aligné à la Taxonomie européenne.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan environnemental.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable, le produit financier n'a pas pour objectif l'investissement durable sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans le poste « #2 Autres » étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui ont fait partie des activités/opérations normales du produit financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période de référence le produit financier a mis en place les mesures suivantes :

- Transmission du guide de bonnes pratiques SLAM aux locataires ;
- Comité vert réalisé (Zest) ;
- Suivi des consommations d'eau par relevé de factures (Zest, Osny et Dareau).



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Sans objet.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



3.

Rapports du Conseil de Surveillance

Rapports du Conseil de Surveillance - SCPI ESG Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte 25 juin 2026

Rapport sur les résolutions à titre ordinaire

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 la SCPI ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2025.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI ESG Pierre Capitale et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

La collecte de la SCPI ESG Pierre Capitale

SCPI ESG Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2025 une capitalisation de 116 910 432 € et comprend 1 140 associés détenant un nombre de parts de 621 864⁽¹⁾, soit une progression respective de 15,86 % et 0,81 % par rapport à l'exercice précédent.

Le Conseil de surveillance constate ainsi que des souscriptions nouvelles sont intervenues au cours de l'exercice 2025, témoignant de l'intérêt persistant des investisseurs pour la SCPI en tant que produit de rendement.

Il prend toutefois acte d'un volume de demandes de retrait supérieur à celui des souscriptions, plus particulièrement en fin d'exercice, dans un contexte de marché immobilier particulier, et ce malgré les actions continues de la Société de Gestion pour renforcer l'animation de ses réseaux de distribution.

Le Conseil aborde la suite avec confiance, au regard de la pertinence des localisations des actifs et de la stabilité des locataires de la SCPI ESG Pierre Capitale.

Le Conseil continuera de suivre avec attention l'évolution de la collecte et les mouvements de parts au cours du prochain exercice afin d'accompagner la poursuite du développement de la SCPI et de préserver les intérêts de l'ensemble des associés.

La composition du patrimoine

Acquisitions

Le patrimoine de la SCPI ESG Pierre Capitale est resté stable avec 10 actifs sur l'exercice 2025. La dernière acquisition concernait un actif de logistique en Allemagne au cours du 3^e trimestre 2023, dont la valeur d'expertise s'est appréciée de près de 15 % sur l'année 2025 grâce à un travail conséquent des équipes d'asset management de la société de gestion :

- Actif situé à proximité de Francfort ;
- Locataire : marque de vêtement internationale ;
- Établissement doté de 36 244 m² de surface logistique.

1. Le prix de souscription de la part a été divisé par 5 au 02/01/2020. Ainsi, le nombre de parts a été multiplié par 5 à compter de cette date.

<i>Nom</i>	<i>Pays</i>	<i>Typologie</i>
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 Sainte-Geneviève-des-Bois	France	Commerces
Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod 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

Le Conseil prend acte de la stabilité du portefeuille au 31 décembre 2025, composé de dix actifs dont les caractéristiques et performances ont été présentées précédemment par la Société de Gestion.

Le Conseil observe que la composition du patrimoine demeure en ligne avec la stratégie d'investissement de la SCPI ESG Pierre Capitale, reposant sur une diversification sectorielle et géographique conforme au positionnement du fonds.

Dans le cadre de sa mission de surveillance, le Conseil restera attentif au maintien de cette diversification et à la capacité de la SCPI à saisir, lorsque les conditions de marché et la collecte le permettront, des opportunités d'investissement cohérentes avec les orientations stratégiques définies.

Arbitrages

Nous prenons acte qu'aucun arbitrage n'est intervenu au cours de l'exercice 2025. La dernière vente intervenue remonte au 3^{ème} trimestre 2023 d'un immeuble de bureaux multi locataires situé au sein du 13^e arrondissement de Paris.

La cession avait généré une plus-value intégralement redistribuée aux associés au 31 décembre 2023.



La gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil s'est attaché à particulièrement surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier.

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 96,25 % et que le taux d'occupation physique est de 96,78 % pour un nombre de locataires de 15 répartis sur 10 immeubles. Ces chiffres sont bien qu'en très légère baisse.

A noter également un taux d'encaissement des loyers de 100 % à fin décembre 2025.

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

Les comptes sociaux 2025

Les comptes sociaux de la SCPI ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2025 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat de la SCPI ESG Pierre Capitale ressort à un montant de 9,54 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 10,35 € par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre: 2,52 € par part (acompte net: 2,32 €) ;
- Acompte 2^e trimestre: 2,60 € par part (acompte net: 2,42 €) ;
- Acompte 3^e trimestre: 2,79 € par part (acompte net: 2,58 €) ;
- Acompte 4^e trimestre: 2,44 € par part (acompte net: 2,21 €).

La SCPI a pu ainsi assurer à ses associés un taux de distribution de 5,05 % au titre de l'exercice 2025, en légère diminution par rapport à 2024 (5,22 %) mais demeurant supérieur à l'objectif de distribution fixé et stable au regard des années précédentes, sous réserve de son approbation en Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, soit la somme de 7 450,05 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
<i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>	2 186	1 964	4 378	1 947
<i>Nombre de parts compensant les retraits</i>	1 551	219	2 104	1 945
<i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i>	119 380 €	328 060 €	427 512 €	376 €

Au 31 décembre 2025, 2 623 parts sont en attentes de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 24 mars 2026 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2025 par CBRE VALUATION ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2025 à :

<i>Date d'acquisition</i>	<i>Adresse</i>	<i>Détention</i>	<i>Type</i>	<i>Surface locative (m²)</i>	<i>Valeur d'expertise (HD) au 31/12/2024</i>	<i>Valeur d'expertise (HD) au 31/12/2025</i>	<i>Var.</i>
22/06/2017	5 rue Dareau 75014 Paris = DAREAU 7 (2)	Directe	Services	2 520	4 260 000	4 230 000	-0,7 %
22/06/2017	7 rue Dareau 75014 Paris = DAREAU 8 (3)	Directe	Commerce	750	6 000 000	6 030 000	0,5 %
22/06/2017	30 Villa de Lourcine 75014 Paris = DAREAU 9 (1)	Directe	Bureau	2 828	15 200 000	16 000 000	5,3 %
06/07/2017	39-41 avenue Maurice Thorez 94200 Ivry-sur-Seine	Directe	Bureau	3 371	11 300 000	10 400 000	-8,0 %
11/10/2017	Eugen-Sägner-Ring 5, Brunthal-Munich	Directe	Services	5 000	15 900 000	15 800 000	-0,6 %
07/09/2018	Perchtinger StraÙes 5, Munich	Directe	Commerce	4 894	17 700 000	17 200 000	-2,8 %
01/07/2019	10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	Directe	Commerce	3 137	9 150 000	8 980 000	-1,9 %
16/12/2020	18 Chau. Jules César, 95520 Osny	Directe	Bureau	12 053	14 500 000	14 600 000	0,7 %
02/10/2023	Aschaffenburg - Allemagne	Directe	Logistique		31 100 000	36 500 000	17,4 %
10/06/2022	Camping Orée de l'Océan	Directe	Hôtels		5 900 000	5 900 000	0,0 %
Total				34 553	131 010 000	135 640 000	3,5 %

Les dernières expertises ressortent avec une hausse de l'ordre de 3,53 % sur l'ensemble du portefeuille.

Le Conseil se félicite de l'appréciation de ces expertises qui témoigne de la capacité de la Société de Gestion à créer de la valeur en travaillant le portefeuille immobilier de la SCPI.

Les fondamentaux de la SCPI demeurent solides, et le portefeuille reste constitué de locataires de qualité.

La composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil est 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

SCI O'SOLEIL - Représentée par Monsieur Aurélien ROL

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

Conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts de la Société, les mandats arrivant à échéance, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé lors de l'assemblée d'approbation annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans ce contexte, un appel à candidature a été réalisé dans le bulletin d'information du 4ème trimestre 2025.

Le tableau récapitulant les candidatures figure dans l'avis de convocation.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le Conseil rappelle que la SCPI ESG Pierre Capitale fait partie des précurseurs du marché immobilier en ayant obtenu le label ISR dès le 4 janvier 2021. Cette première labellisation, attribuée pour un cycle de trois ans, a été renouvelée en 2023, confirmant la pertinence et la solidité de la démarche d'investissement immobilier responsable portée par la Société de Gestion.

Dans le cadre du second cycle couvrant la période 2024 2026, la SCPI s'appuie sur une grille d'analyse comprenant désormais neuf indicateurs, dont deux nouveaux consacrés à l'atténuation du changement climatique et à la gouvernance. Cette évolution permet de refléter plus fidèlement les ambitions environnementales, sociétales et de transparence du fonds, en intégrant notamment des critères d'alignement aux accords de Paris et de la biodiversité afin de fixer des objectifs d'amélioration continue.

Le Conseil se félicite du maintien de cette labellisation, qui constitue un élément différenciant pour la SCPI tant auprès des investisseurs que des locataires. Il encourage la poursuite des efforts engagés et la valorisation continue de cette démarche responsable.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

Rapport 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 2025.

Le Conseil rappelle :

- qu'un mandat cadre d'administration de biens a été conclu en date du 19 octobre et 14 novembre 2023 entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France aux conditions suivantes :
 - Convention conclue entre la SCPI et Swiss Life Asset Managers France, société de gestion et Gérante de la SCPI ;
 - Objet : gestion administrative, locative, comptable, technique, fiscale, réglementaire et environnementale d'immeubles appartenant à la SCPI ;
 - Durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction par périodes successives d'une (1) année. Étant précisé que la durée maximum des contrats de conditions particulières de chacun des Immeubles ne devra pas excéder cinq (5) années, éventuels renouvellements expresses ou tacites inclus.

Cette convention a été modifiée par différents avenants. Au 31 décembre 2025, les honoraires s'élevaient à 127 322,08 euros.

- qu'une convention de crédit, s'inscrivant dans le prolongement de la convention de crédit souscrite le 20 décembre 2019 entre la SCPI et SwissLife Assurance et Patrimoine (SLAP), a été conclue le 15 février 2023 entre la SCPI et SLAP, associé de la SCPI et de la Société de Gestion aux conditions suivantes :
 - Montant maximum initial : 40 500 000 euros ;
 - Durée : la convention de crédit a été conclue pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2023 et pourra être renouvelée par tacite reconduction pour des périodes supplémentaires d'un an chacune (avec un maximum de deux renouvellements) ;
 - Taux d'intérêt :
 - sur le montant utilisé : intérêt au taux annuel de 3,2 % ;
 - sur le montant disponible : commission de non-utilisation annuelle de 15 points de base ;
- Païement des intérêts trimestriels.

Le Conseil prend acte qu'aux termes d'un acte en date du 18 décembre 2025, le montant maximum de la convention de crédit susmentionnée a été réduit de 1 548 000 euros pour être ramené à 2 952 000 euros, dans le cadre du financement bancaire auprès de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire.

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 2025, cette commission s'élevait à 204 665,90 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 2025, cette commission s'élevait à 963 006,72 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 2025, 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 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

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 2025, cette commission s'élevait à 0 euro.

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.

Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires *à la prochaine assemblée*

Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires - Modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts

La Société de Gestion nous a fait part de sa volonté de proposer aux associés de modifier les articles 19 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts afin notamment de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires.

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2026, conformément à l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, modifié par le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, la nomination de l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier de la SCPI relève de la seule compétence de la Société de Gestion.

Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de per- mettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI

La Société de Gestion nous a également fait part de son intention de proposer aux associés, d'introduire dans les statuts de la Société, la faculté pour la Société de Gestion de décider la décimalisation des parts sociales de la SCPI, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes.

La décimalisation des parts permettrait ainsi aux associés la souscription de fractions de parts, et non plus nécessairement la souscription d'un nombre entier.

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

Autres modifications statutaires

La Société de Gestion nous a présenté les autres modifications statutaires qu'elle entend soumettre à votre approbation, portant principalement sur les points suivants :

- sur la mise en conformité de certaines dispositions des statuts au regard des évolutions réglementaires relatives aux expertises des immeubles de la SCPI, celles-ci étant désormais réalisées au minimum tous les trois ans (contre cinq ans auparavant) et actualisées semestriellement par l'expert externe en évaluation (au lieu d'une actualisation annuelle) ;
- l'introduction de précisions relatives aux modalités de fonctionnement du fonds de remboursement à la suite de l'entrée en vigueur, le 16 avril 2026, de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 ("**AIFM 2**") et des échanges intervenus entre les associations de place et l'Autorité des Marchés Financiers.

Ces précisions concernent l'assimilation de certains mécanismes existants du fonds de remboursement à des outils de gestion de la liquidité, prévus en annexe II de la directive AIMF 2, à savoir :

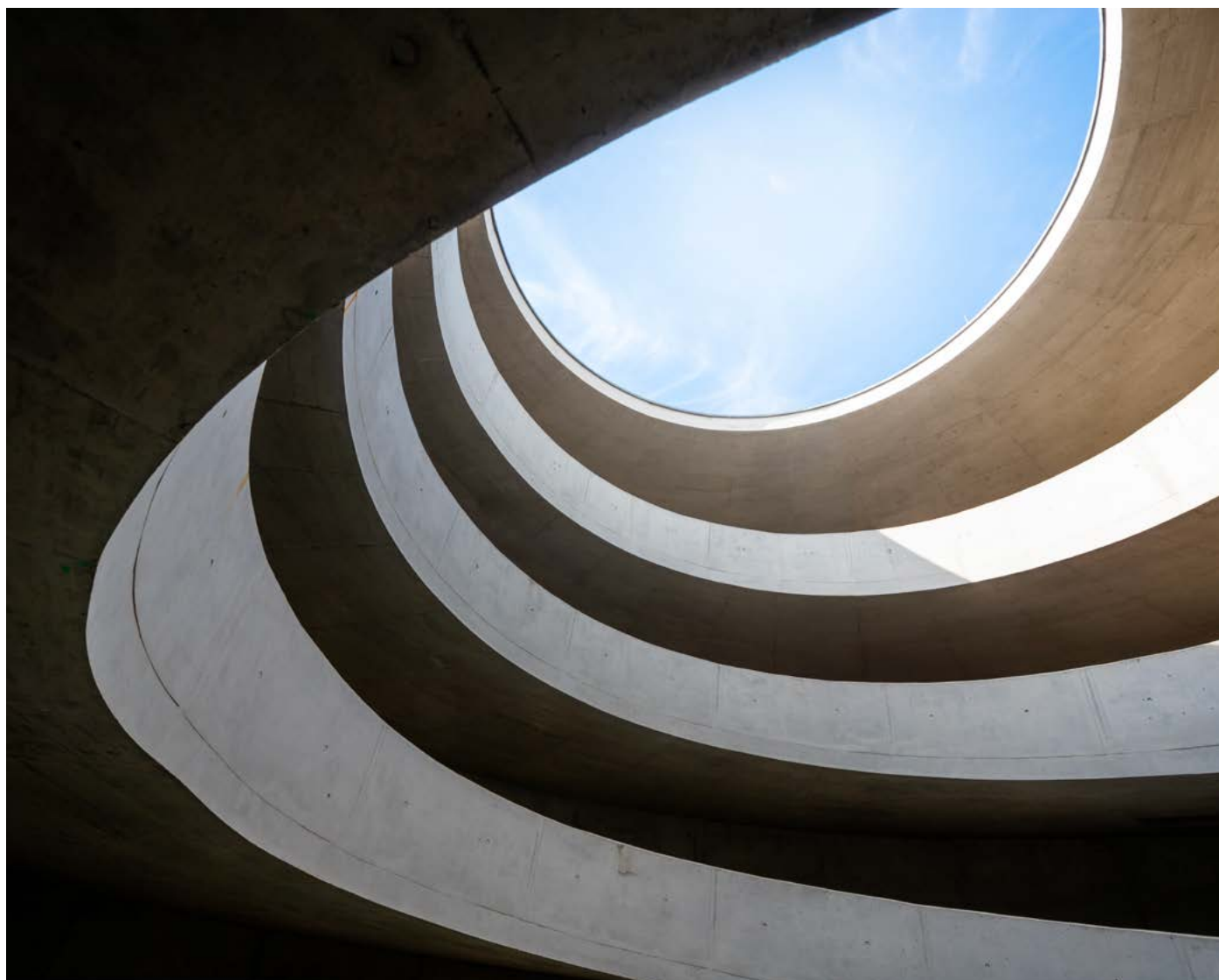
- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

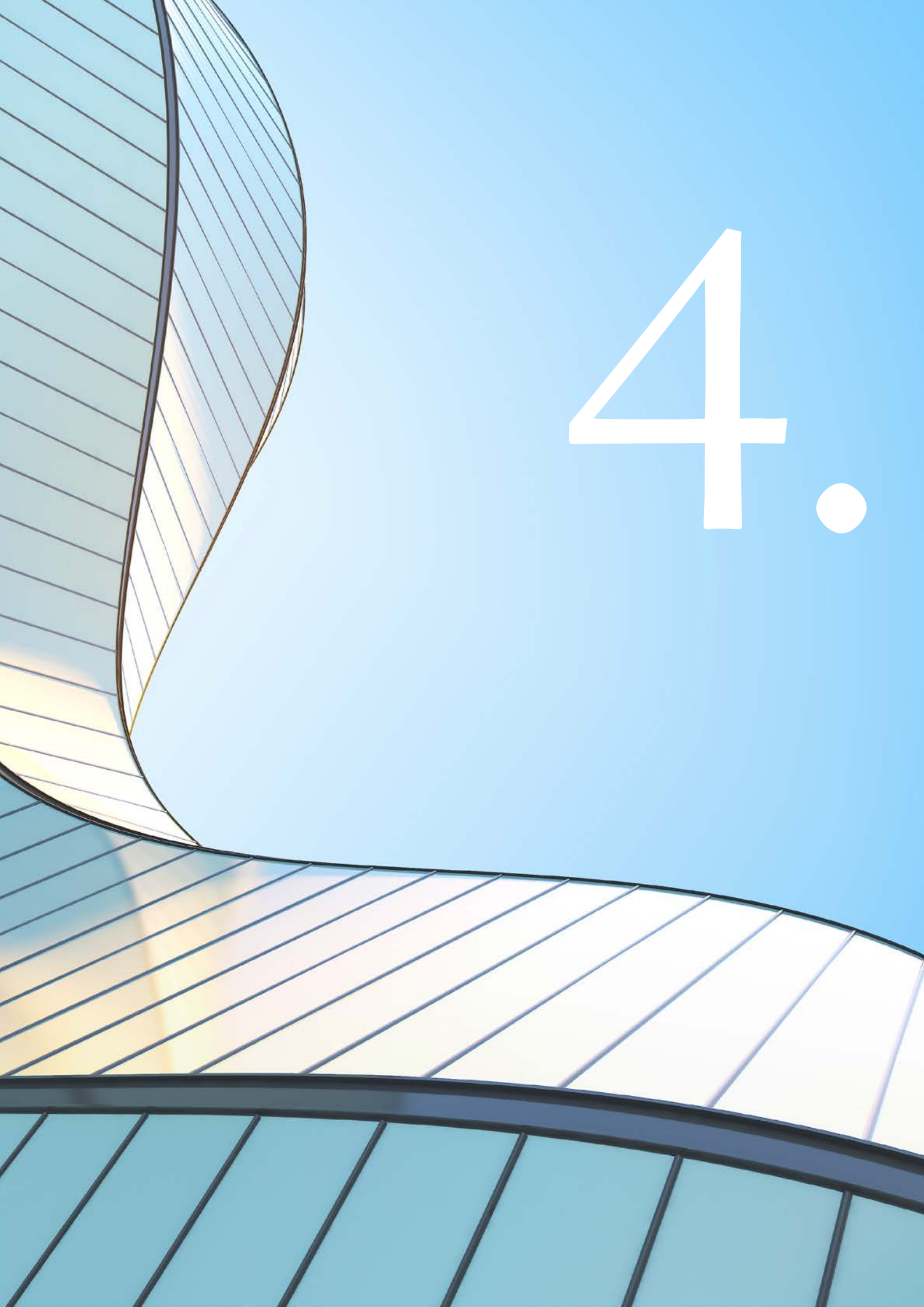
La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Ces propositions de modifications n'ont pas appelé de remarques de notre part.

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 extraordinaires qui sont soumises à votre approbation.



The image features a bright blue sky as the background. On the left side, there is a curved, ribbed structure that resembles a modern architectural element or a stylized letter 'C'. The ribs are dark blue and the interior of the curve is a lighter blue. A large, white, sans-serif number '4.' is positioned in the upper right quadrant of the image. The number is composed of a large '4' followed by a period, which is a solid white circle.

4.

Rapports du *Commissaire aux comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI ESG Pierre Capitale
(Exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale
SCPI ESG Pierre Capitale
122 RUE LA BOETIE, 75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI ESG Pierre Capitale relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63 rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex. Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.com
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Île-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.*

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Méthodes comptables et Règles d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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, 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 directement 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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.821-55 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 3 juin 2026

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 2025)

A l'assemblée générale
SCPI ESG Pierre Capitale
122, rue la Boétie, 75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 juin 2026

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*

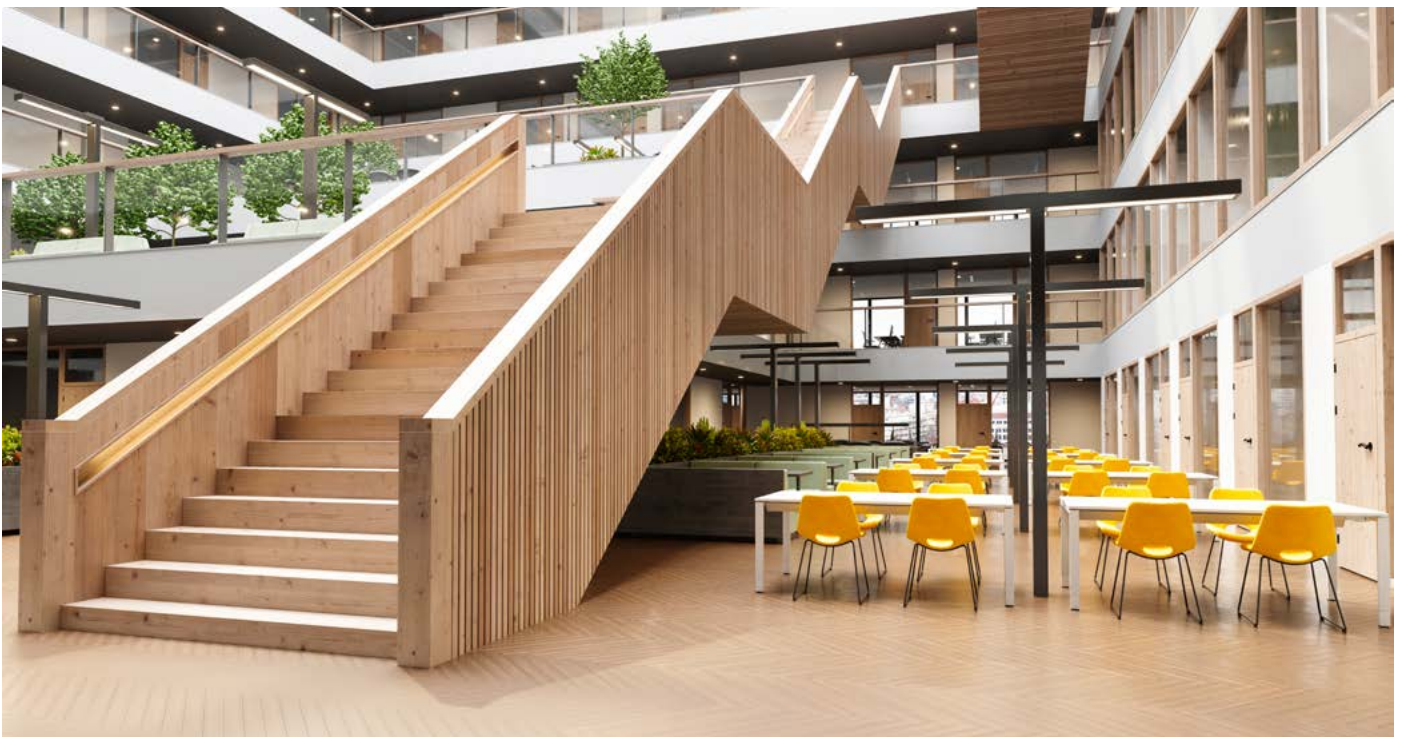
Du 25 juin 2026

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 2025 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des conventions 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,
- Approbation des rapports du Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte,
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement,
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

À titre extraordinaire

- Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts,
- Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 ("AIFM 2") du 13 mars 2024 - Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts,
- Modification du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts ;
- Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI,
- Pouvoirs en vue des formalités.



Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 25 juin 2026

À titre ordinaire

1^{re} résolution

• *Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025*

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 lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 5.932.728,97 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^e résolution

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

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

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

3^e résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2025 à la somme de 99 498 240,00 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 808 960 €, le capital étant passé de 98 689 280,00 € à 99 498 240,00 € au cours de l'exercice écoulé.

4^e résolution

• *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, **donne** quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

5^e résolution

• *Approbation des rapports du 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 du Conseil de Surveillance, **approuve** ces rapports et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de Surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

6^e résolution

- *Affectation du résultat*

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

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 de :	5 932 728,97 €
Le report à nouveau de l'exercice clos le 31/12/2025 de :	436 265,36 €
Constitue un bénéfice distribuable de :	6 368 994,33 €
Décide de l'affecter :	
à la distribution aux associés à hauteur de :	5 925 278,92 €
- soit :	10,35 €
par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de :	5 925 278,92 €
au compte de « <i>report à nouveau</i> » à hauteur de :	7 450,05 €
Portant ainsi le compte « <i>report à nouveau</i> » à :	443 715,41 €

7^e résolution

- *Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent*

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

autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » et

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propriétaire en cas de convention contraire.

La distribution de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'Assemblée Générale **prend acte** qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

8^e résolution

- *Autorisation donnée à la Société de Gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte*

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

autorise la Société de Gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'Assemblée Générale **prend acte** que le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte d'associés assujettis à l'Impôt sur les sociétés et non-résidents, imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2025 à 0 euro, soit 0 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

9^e résolution

• *Autorisation donnée à la Société de Gestion de doter le fonds de remboursement*

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

autorise la Société de Gestion à doter ou non le fonds de remboursement en une ou plusieurs fois dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos,

autorise la Société de Gestion à affecter les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social au fonds de remboursement, pour leur montant total ou estimé nécessaire,

délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, dans les conditions prévues à l'article 422-233 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

10^e résolution

• *Nomination des membres du Conseil de Surveillance*

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

rappelle que l'article 24 des statuts de la Société prévoit que :

- le Conseil de Surveillance est composé à l'origine de sept (7) membres au moins et neuf (9) au plus, pris parmi les associés fondateurs et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- à l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés,
- à la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier (à savoir de trois (3) membres au moins et douze (12) au plus), qui sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI,
- les membres actuels du Conseil de Surveillance ont été désignés par l'Assemblée Générale de la SCPI en date du 30 juin 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont les mandats étaient arrivés à expiration.

rappelle que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance fixe le nombre maximum de membre du Conseil de Surveillance à huit (8),

prend acte :

- de l'arrivée à terme des mandats de l'intégralité des huit (8) membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- que huit (8) postes maximum sont à pourvoir,

décide en conséquence de nommer ou de renouveler en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de trois (3) années et dans la limite des huit (8) postes à pourvoir, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondants parmi la liste des candidats figurant en annexe.

<i>Nom Prénom(s) du candidat</i> <i>Dénomination sociale</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>	<i>Elu/Non élu</i>
Monsieur Hervé HIARD				
Institut de Prévoyance Banque Populaires Représenté par Monsieur Emmanuel LAVENTURE				
O'SOLEIL SCI Représentée par Monsieur Aurélien ROL				
Monsieur Guy GALLIC				
Monsieur Jean-Luc BRONSART				
Monsieur Christian BOUTHIE				
Monsieur Michel CATTIN				
Swisslife Assurance et Patrimoine Représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC				
Swisslife France Représentée par Monsieur Philippe RICHER				

Leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028 se tenant en 2029.

À titre extraordinaire

11^e résolution

- *Mise en conformité des compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et des attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires et modification corrélative des articles 19 et 28 des statuts*

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

décide :

- de mettre en conformité les compétences de l'Assemblée Générale ORDINAIRE et les attributions de la Société de Gestion au regard des évolutions réglementaires ;
- de modifier corrélativement l'article 19 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts de la Société désormais rédigé comme suit :

« Article 19 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion »

(...)

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...]
- nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier,
- propose à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 10 des présents statuts,
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de modifier corrélativement l'article 28 « Assemblée Générale ORDINAIRE » des statuts de la Société afin de supprimer l'alinéa 4 : « Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion. »

12^e résolution

- *Mise en conformité des modalités de rachat avec la Directive (UE) 2024/927 ("AIFM 2") du 13 mars 2024 -*

Modification du point 3 « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts

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

décide de modifier le point 3. « Modalités de retrait sur le fonds de remboursement » de l'article 10 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit (ajout d'un dernier alinéa, étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé) :

« Article 10 - Retrait des associés

(...)

3. Modalités de retrait sur le fonds de remboursement

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables aux outils de gestion de la liquidité prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

prend acte que la Note d'Information sera modifiée en conséquence par la Société de Gestion pour y insérer la même mention.

13^e résolution

• **Modification du point 4 « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts**

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

décide de modifier le point 4. « Prix de retrait » de l'article 10 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 10 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

4. Prix de retrait [...]

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

a) Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

(...)

La SCPI ESG Pierre Capitale est tenue, en vertu de l'article 422-234 du Règlement général de l'AMF, de faire procéder à une expertise des immeubles entrant dans son patrimoine sur une base au moins triennale quinquennale, cette expertise devant être actualisée chaque année semestre.

À la suite de ces expertises et actualisations, la Société de Gestion pourra être amenée à modifier les valeurs de réalisation et de reconstitution afin d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI ESG Pierre Capitale.

Afin de refléter au mieux la juste valeur des immeubles composant son patrimoine, la SCPI se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs actualisations de la valorisation de son patrimoine immobilier au cours chaque exercice.

A l'issue de chacune de ces diligences, la Société de Gestion pourra adresser un rapport motivé au Conseil de Surveillance afin que celui-ci autorise une modification des valeurs de réalisation et de reconstitution sans attendre la clôture de l'exercice.

Une telle mesure aura pour finalité d'éviter toute distorsion entre le prix de retrait et la valeur du patrimoine immobilier de ESG Pierre Capitale.

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

14^e résolution

- *Modification des articles 12 et 14 des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la SCPI*

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

décide :

- d'introduire dans les statuts la possibilité pour la Société de Gestion de décider du fractionnement des parts de la Société en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes ;
- de modifier corrélativement les articles 12 et 14 des statuts de la Société désormais rédigés comme suit :

« Article 12 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes et dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux fractions de parts sociales. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« Article 14 – Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente. Cette disposition n'est pas applicable aux fractions de parts sociales.

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

15^e résolution

- *Formalités*

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

Nomination de Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

PRÉSIDENT

Swiss Life Assurance et Patrimoine

Représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC dûment habilité en vertu d'un pouvoir

MEMBRES:

Swiss Life Banque Privée

Représentée par Monsieur Jean-Michel CLAUDE dûment habilité en vertu d'un pouvoir

Institution de Prévoyance Banque Populaire

Représentée par Monsieur Vincent MARZIN dûment habilité en vertu d'un pouvoir

Swiss Life France

Représentée par Monsieur Philippe RICHER dûment habilité en vertu d'un pouvoir

SCI O'SOLEIL

Représentée par Monsieur Aurélien ROL, gérant

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

Conformément à l'article 24 des statuts, les membres composant actuellement le Conseil de Surveillance ont été nommés par l'assemblée générale du 30 juin 2023 et leurs mandats arriveront à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se tenant en 2026.

En application des dispositions :

- de l'article 24 des statuts, à la suite de son renouvellement, le Conseil de Surveillance sera composé d'associés de la SCPI dans le respect du nombre minimum et maximum de membres prévu par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier (soit de trois (3) membres minimum à douze (12) membres maximum), qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI ;
- du règlement intérieur du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance sera composé de huit (8) membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

<i>Nom Prénom(s) Dénomination sociale</i>	<i>Age</i>	<i>Références professionnelles et activités au cours des cinq (5) dernières années</i>	<i>Nombre de parts détenues dans SCPI ESG PIERRE CAPITALE (minimum 1 part détenue en nue- propriété ou pleine propriété)</i>	<i>Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Swiss Life Asset Managers France</i>
Monsieur Hervé HIARD (Renouvellement)	66 ans	Docteur vétérinaire, directeur de clinique vétérinaire	160 parts en pleine propriété	7
Institut de Prévoyance Banque Populaire Représenté par Monsieur Emmanuel LAVENTURE (Renouvellement)		Institut de prévoyance	15 000 parts en pleine propriété	4
O'SOLEIL SCI Représentée par Monsieur Aurélien ROL (Renouvellement)		Société Civile Immobilière	50 parts en pleine propriété	10
Monsieur Guy GALLIC (Nouvelle candidature)	74 ans	Ingénieur, ancien cadre dirigeant dans les domaines d'aéronautique et de l'armement	25 parts en pleine propriété	4
Monsieur Jean-Luc BRONSART (Renouvellement)	72 ans	Investisseur immobilier et bailleur privé	130 parts en pleine propriété	42
Monsieur Christian BOUTHIE (Renouvellement)	78 ans	Vétérinaire retraité	200 parts en pleine propriété	11
Monsieur Michel CATTIN (Nouvelle candidature)	78 ans	Consultant agricole en stratégie	179 parts en pleine propriété	13
Swisslife Assurance et Patrimoine Représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC (Renouvellement)		Compagnie d'assurance	219 919 parts en pleine propriété	0
Swisslife France Représentée par Monsieur Philippe RICHER (Renouvellement)		Compagnie d'assurance et de prévoyance	5 parts en pleine propriété	0

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.

Adresse de correspondance :
Swiss Life Asset Managers France
122, rue La Boétie 75008 Paris

Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF
n° GP - 07 000 055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z

