



SwissLife
Asset Managers

Real Estate

SCPI Pierre Capitale

Rapport
annuel
2019



Sommaire



| | |
|--|----|
| ÉDITO | 5 |
| Le mot du Président..... | 5 |
| Commentaire du Gérant | 5 |
| Chiffres clés | 6 |
| La Société de Gestion | 7 |
| Pierre Capitale..... | 7 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 8 |
| Point marché | 9 |
| Évolution du patrimoine immobilier | 12 |
| Évolution du capital | 18 |
| Rapport spécial de la Société de Gestion | 20 |
| Rapport financier..... | 24 |
| Rapport de la Société de Gestion | 34 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 42 |
| Rapport Général..... | 43 |
| Rapport spécial du Conseil de Surveillance..... | 47 |
| Rapport sur les conventions | 48 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 50 |
| Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels | 51 |
| Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 54 |
| ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS | 56 |
| Glossaire..... | 66 |

Pierre Capitale *en bref...*

Édito



Le mot du Président

Frédéric BÔL
Président du Directoire
Swiss Life Asset Managers France

« L'année 2019 a été pour Swiss Life Asset Managers France une nouvelle année record en termes d'investissement. Parmi les opérations les plus significatives, le portefeuille de bureaux au cœur de Paris QCA, acquit auprès de Terreïs, et le projet InDefense se sont distingués par leur ampleur et la qualité des actifs. Ces deux acquisitions constituent des opérations structurantes sur le marché immobilier européen. Valorisé à 1,7 milliard d'euros, le portefeuille d'actifs de bureaux acheté à Terreïs est la deuxième transaction la plus importante en Europe en 2019 et le deuxième « asset deal » de l'histoire en France.

Nous avons également consolidé nos investissements en Europe avec des actifs en Allemagne, en Espagne, Italie, Belgique, Portugal et Luxembourg. Avec ces opérations, Swiss Life Asset Managers France gère près de 17,9 milliards d'euros d'actifs immobiliers dont plus de 10 milliards d'euros d'actifs de bureaux*.

En ce début d'année 2020, nous pouvons d'ores et déjà penser que la crise sanitaire provoquée par le Covid-19 aura un impact colossal sur l'économie mondiale avec un effet immédiat sur la santé des entreprises. À ce jour, il est difficile d'évaluer les conséquences à long terme sur le marché de l'immobilier. Jusqu'au tout début

*Chiffres au 31/12/2019

du confinement, nos équipes ont opéré des transactions. Les investissements se sont ensuite ralentis avec l'impossibilité de visiter les biens et la difficulté de signer des actes pendant le confinement.

Cependant, il n'y aura aucun impact sur les investissements qui avaient été préalablement prévus et planifiés financièrement et qui continuent à être signés.

D'autre part, Swiss Life AM France s'engage à aider les entreprises de taille modeste (TPE/PME), les commerçants ainsi que les entreprises qui subissent de plein fouet la crise comme dans le secteur du tourisme. Nous accompagnerons au cas par cas nos locataires car notre objectif en tant que Société de Gestion est de protéger les intérêts de nos porteurs de parts et de nos investisseurs. Nous sommes convaincus qu'en favorisant le maintien en place de tous nos locataires par le décalage de loyers pendant quelques mois à ceux qui sont fortement touchés par la crise, nous sécuriserons le paiement des loyers à moyen et long terme et ainsi les intérêts de nos investisseurs.

La SCPI Pierre Capitale a dès lors entamé cette démarche responsable : protéger ses locataires et les intérêts de ses associés. »



Commentaire du Gérant sur l'exercice 2019

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

« La SCPI Pierre Capitale a eu le parti pris, dès la création du fonds en 2017, d'investir dans un portefeuille immobilier présentant des fondamentaux solides. Au 31 décembre 2019, Pierre Capitale est investie en grande majorité à Paris intra-muros et à Munich en Allemagne, ce qui permet à la SCPI de bénéficier de l'amélioration des marchés locatifs en Europe dans les meilleures métropoles européennes.

À Paris, la pénurie d'offre observée dans le Quartier Central des Affaires a une incidence sur l'ensemble des arrondissements de la capitale. Paris « hors QCA » présente à la fin de l'année 2019 un taux de vacance à hauteur de 2,7 %. Les investissements de la SCPI dans les 13^e et 14^e arrondissements de Paris bénéficient depuis leur acquisition de l'appréciation des valeurs locatives du fait d'une baisse de l'offre (-11 % entre les 9 premiers mois de 2019 et 2018). Les valeurs locatives atteignent dans la couronne Sud

Sources : BNP Advisory et CBRE

de Paris 396 €/m² pour les immeubles en état d'usage et 440 €/m² pour les bureaux rénovés.

Cet environnement permet de préserver un taux d'occupation physique satisfaisant à hauteur de 93,8 % au 31/12/2019. Globalement, les actifs du portefeuille se sont appréciés de 1,27 % sur l'exercice 2019 et ont augmenté de 5,32 % depuis la création de la SCPI. Pour rappel, les 5 actifs parisiens ont été acquis sur la base de prix défensifs avec un taux de rendement moyen de 4,85 % !

Pour la deuxième année consécutive, Pierre Capitale est en capacité de distribuer un TDVM de 4,5 %, en précisant par ailleurs que les loyers issus des actifs allemands, soit 44 % des loyers totaux perçus par la SCPI, sont imposés une seule fois à la source à hauteur de 15,825 %. »

Chiffres clés au 31/12/2019



Date de création

2017



TDVM* 2019

4,50 %



Capitalisation

79 792 000 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données Financières

Nombre
d'associés

217

Nombre
de parts

79 792

Prix de
souscription

1 000 €

Valeur
de retrait

896 €

Données du Patrimoine



Nombre de locataires

20



Surface totale

23 526 m²

Taux d'Occupation Financier moyen
sur l'année 2019

96,11 %

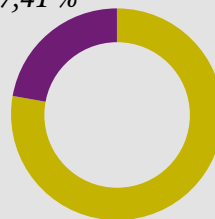


Ratio d'endettement**

33 %

Répartition
géographique

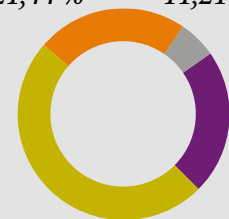
Allemagne
37,41 %



62,59 %
France

Patrimoine
8 immeubles

Services 21,44 %
Commerces 11,21 %



46,22 %
Bureaux

21,13 %
Hôtels

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Taux de Dividende sur Valeur de Marché. Avant crédit d'impôt sur revenus fonciers allemands. ** Le ratio d'endettement de la SCPI Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur vénale de ses actifs à la date d'arrêt du Rapport Annuel, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable annuel.

La Société de Gestion

Swiss Life Asset Managers France

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

Directoire

Président :
 Frédéric BÔL

Membres du Directoire :

- Fabrice LOMBARDO
- Bruno GERARDIN
- Éric BOURGUIGNON
- Per ERICKSON

Conseil de Surveillance

Président :
 Stephan MÄCHLER

Vice-président :
 Michel de GIOVANNI

Membres du Conseil de Surveillance

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

Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier.

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2019.

Conseil de Surveillance

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

Commissaires aux comptes

Titulaire :
 PriceWaterhouseCoopers Audit
Suppléant :
 Monsieur Fabrice BRICKER

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Rapports de la *Société de Gestion*

Point marché

Macroéconomie : un léger ralentissement de la croissance

La conjoncture économique en Europe en 2019 a légèrement ralenti. Le taux de croissance du PIB français (1,3 %, *source : Banque de France*) est en baisse (1,3 % en 2019 contre 1,7 % en 2018). Quant au taux de croissance allemand, il a chuté jusqu'à devenir négatif en juin 2019, puis a remonté à 1 % fin 2019. Si certains éléments domestiques, comme une moindre croissance de la consommation intérieure, ont pesé, ce sont principalement les anticipations des agents économiques face aux incertitudes du Brexit et de la guerre commerciale Sino-américaine qui ont entamé la dynamique observée en 2017. En 2020, l'institut allemand Destatis prévoit une croissance du PIB de 0,6 % (contre 1,2 % annoncé en juin) tandis que la Banque de France envisage une hausse du PIB de 1,1 % pour 2020. Ces niveaux de croissance de l'activité restent modestes tant que les incertitudes commerciales, et les tensions géopolitiques persistent. En France comme en Allemagne, les taux de chômage sont restés relativement stables.

La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas beaucoup de marge de manœuvre pour soutenir la croissance, les taux

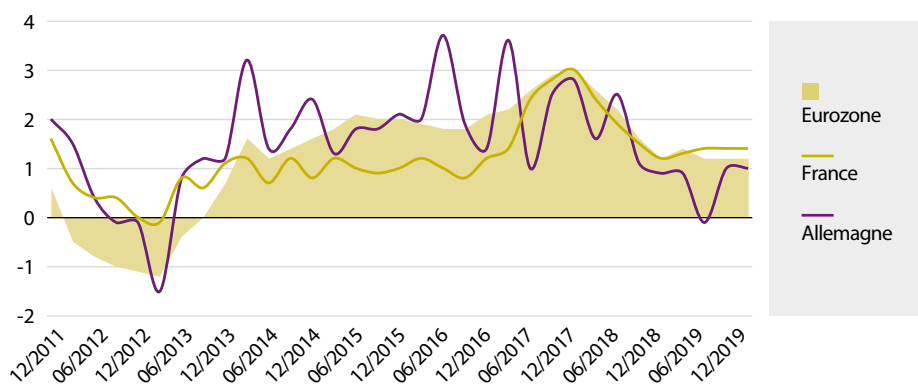
directeurs étant à leur plus bas niveau historique. Bonne nouvelle, l'inflation sous-jacente en zone euro reste contenue (1,3 %), ce qui présage une normalisation monétaire graduelle.

Les taux des obligations d'État ont quant à eux connu une année capitale en devenant négatifs en mai pour l'Allemagne, suivi de la France en juin. Les taux français sont redevenus positifs en décembre 2019. Aux États-Unis, la croissance ralentit avec 2,1 % en décembre 2019 selon les dernières estimations de Bloomberg. De plus, le taux de chômage est à un niveau historiquement faible à hauteur de 3,5 %, un record depuis 1969 et l'inflation reste proche des 2 %. Néanmoins, malgré des indicateurs favorables, les marchés ont

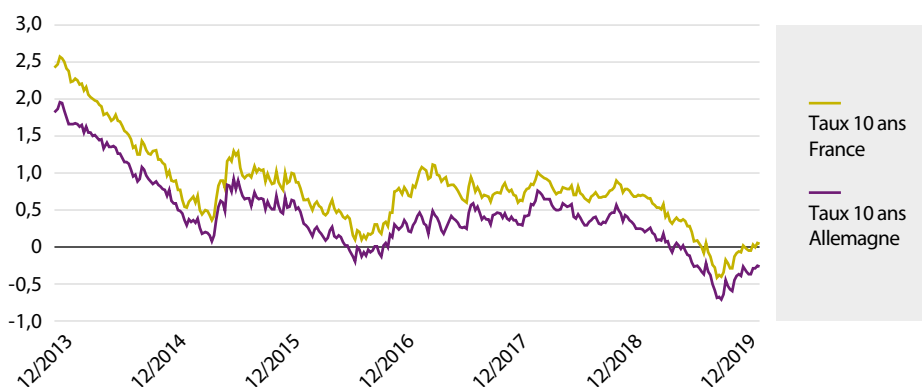
anticipé une fin de cycle de l'économie américaine, après quasiment 10 années de croissance. Dans le même temps, les taux directeurs de la Réserve Fédérale Américaine (« Fed ») en cette fin d'année sont à 1,75 %, après que J. Powell, le directeur de la Réserve Fédérale des États-Unis, a baissé trois fois les taux directeurs courant 2019 et a injecté 75 milliards de dollars sur les marchés monétaires. Après un retournement de l'ensemble des marchés boursiers dans le monde à la fin 2018, ils se sont fortement renforcés en 2019. Dans ce contexte, 2020 s'annonce comme une année charnière, alors que le Royaume-Uni sortira de l'Union européenne le 31 janvier prochain. Les élections américaines seront à surveiller, tout comme l'éventualité d'une pandémie globale.



Croissance du PIB (%)



Taux gouvernementaux 10 ans (%)



Marchés immobiliers de bureaux : Paris intra-muros toujours en vedette

L'année immobilière française a été marquée par un niveau historiquement élevé du volume d'investissement en immobilier commercial, à 34,5 milliards d'euros (contre 30,5 milliards en 2018), dont 76 % dirigés vers le bureau (*Cushman & Wakefield*). Ces volumes au-dessus de la moyenne des dix dernières années, montrent l'appétit pour l'immobilier français des investisseurs, notamment étrangers puisqu'ils sont à l'origine de 44 % des volumes investis en 2019.

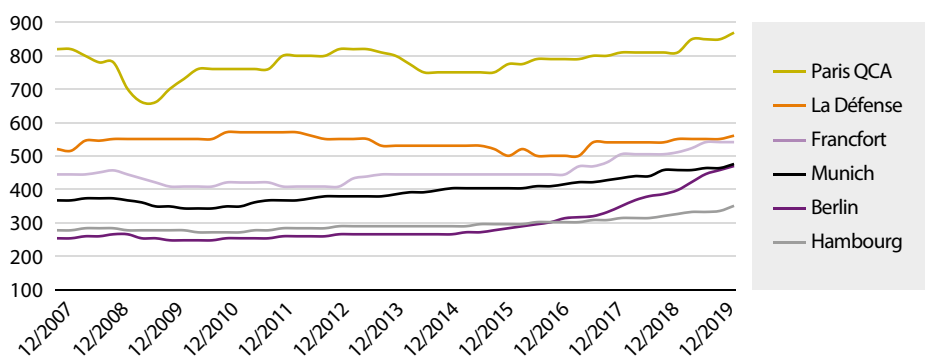
L'Île-de-France, et particulièrement Paris, concentre toujours la majeure partie de l'activité immobilière de bureaux, tant au niveau des investissements qu'au niveau du dynamisme locatif et de la construction. Ainsi, pour la 4^e année consécutive, la demande placée à Paris intra-muros dépasse le million de m². Face à cette forte demande, l'offre ne suit pas. Par conséquent, le taux de vacance de la capitale reste très faible à 2,5 %, et même à 1,2 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Parallèlement, les loyers sont orientés à la hausse, atteignant 850 €/m²/an dans le QCA, 700 €/m²/an dans le 7^e arrondissement et même 550 €/m²/an dans le Nord-Est de Paris. Les hausses annuelles de loyers sont comprises entre 1 et 5 % en fonction

des arrondissements et la dynamique devrait se poursuivre. Face à la pénurie de surfaces, de nombreuses entreprises se reportent vers des marchés périphériques comme la Défense, Boulogne, Levallois, Neuilly ou Saint-Ouen. Ces entreprises visent des marchés de bureaux déjà établis dont l'accessibilité est aisée grâce à la présence du métro. Ainsi le taux de vacance continue de baisser (de 4,5 % à 4,1 %) à la Défense en un an, après avoir déjà fondu de 300 points de base de 2018 à 2019, et de plus de 250 points de base à Neuilly/Levallois (3,19 % en septembre 2019).

En Allemagne, les indicateurs de l'investissement, locatif et de la construction restent bien orientés. Ainsi, les taux de vacance à

Berlin, Munich et Hambourg restent largement sous les 4 % (respectivement 1,6 %, 2,3 % et 3,2 %) à fin 2019, en baisse de 3 à 100 points de base. Dans le même temps l'activité de construction reste modeste à 3 % du stock total de bureaux à Munich et Hambourg (*Cushman & Wakefield*). En revanche, à Berlin, en 2020, l'équivalent de 1,5 % du stock du parc de bureaux sera réalisé et ajouté au stock de bureau déjà existant. Les loyers sont en augmentation de 7 % à Hambourg, 1,3 % à Munich et 18,7 % à Berlin en 2019, à des prix relativement bas dans une perspective européenne (loyer Prime de 456 €/m²/an à Berlin et 462 €/m²/an à Munich contre 850 €/m²/an à Paris QCA ou 1337 €/an à Londres West End).

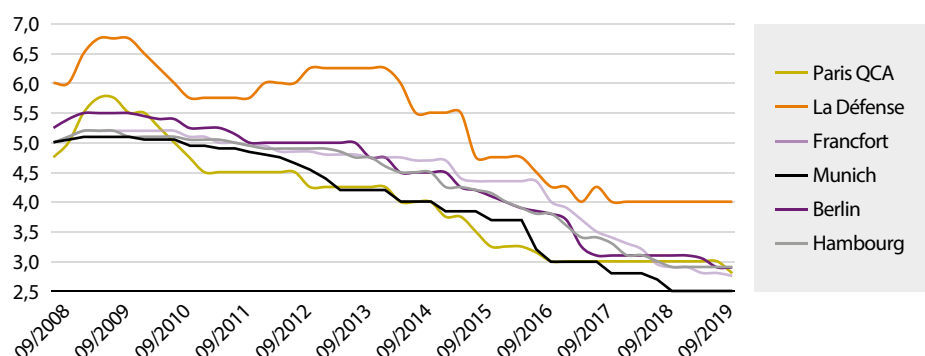
Loyers Prime (€/m²/an)



Les taux de rendement des actifs Prime en France sont restés bas en 2019 à 3 % à Paris QCA et 4 % à la Défense. Si le taux prime « officiel » dans Paris QCA reste de 3 %, de nombreuses transactions ont eu lieu sous ce seuil psychologique. En Allemagne, le seuil psychologique a été franchi à la baisse en 2018, les taux de rendement Prime

s'établissant désormais à 2,50 % à Munich, 2,90 % à Hambourg, 2,80 % à Francfort (-10 pbs) et 2,90 % à Berlin (-20 pbs). Les investisseurs plébiscitent donc l'immobilier pour sa résilience mais aussi pour le contexte favorable de croissance des loyers qui permet une amélioration progressive de la performance de leur portefeuille.

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



Focus Hôtellerie

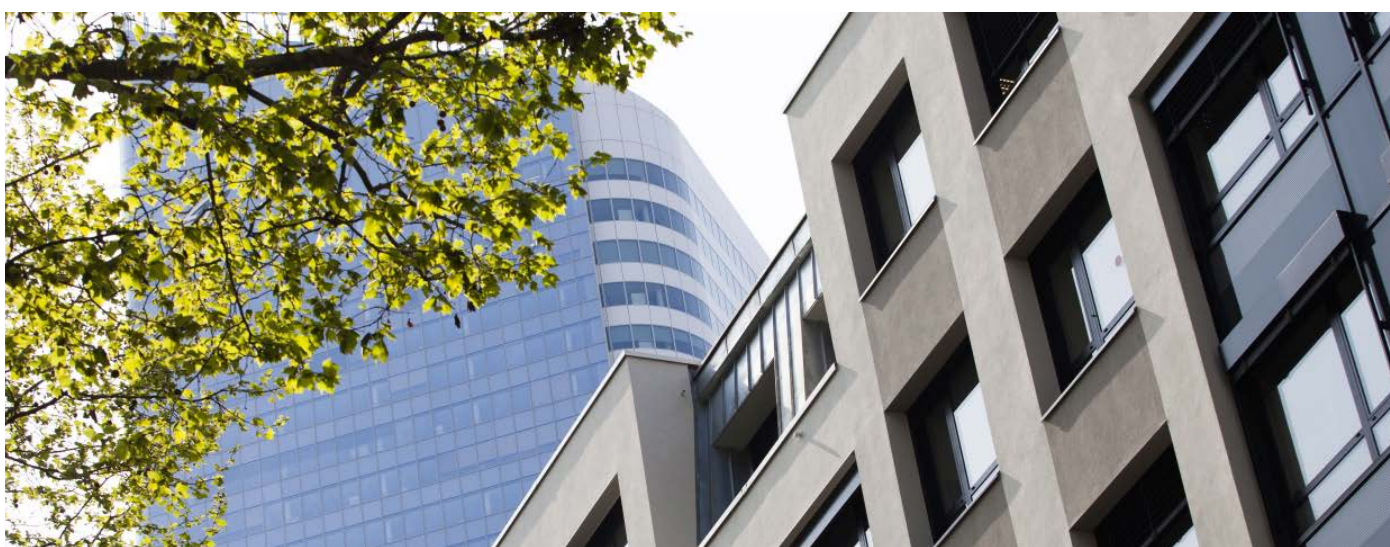


En 2019, on estime que la France a accueilli plus de 91 millions de visiteurs, une croissance de 1 % par rapport à 2018, qui a été grevée en fin d'année par les divers mouvements sociaux, en particulier à Paris qui a été paralysée au mois de décembre. En données cumulées à fin décembre 2020, le RevPar de la catégorie milieu de gamme en France a augmenté de 1,9 %, la catégorie économique a vu son chiffre d'affaires augmenter de 1,7 % et le super-économique de 2,6 %.

Source : STR, In Extenso

À Paris, le taux d'occupation en 2019 est de 80,3 % avec de faibles disparités entre les catégories : 76 % pour le haut de gamme et 80,7 % pour l'économique. En Île-de-France (hors Paris), le taux d'occupation est de 72 % en 2019.

En Europe, le taux d'occupation a augmenté de 0,4 % en 2019 et atteint désormais 72,2 %. Le revenu par chambre disponible (RevPAR) est de 81,90 € (+ 2,2 % par rapport à 2018).



Évolution *du patrimoine immobilier*

Patrimoine immobilier au 31/12/2019

| Type | Bureaux | Services | Bureaux | Bureaux | Hôtel | Services | Commerces | Commerces | Total |
|---|-----------------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|
| <i>Mode de détention</i> | Direct | Direct | Direct | Direct | Direct | Direct | Direct | Indirect | |
| <i>Localisation</i> | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris | 5 rue Dareau, 75014 Paris | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 14 rue des Reculettes 75013 Paris | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich | Eugen-Sänger-Ring 5, Brunntal-Munich | 7 rue Dareau, 75014 Paris | 10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois | |
| <i>Surface locative</i> | 2 828 m ² | 2 520 m ² | 3 371 m ² | 2 544 m ² | 4 894 m ² | 5 000 m ² | 750 m ² | 1 619 m ² | 23 526 m² |
| <i>Nombre de Locataires</i> | 2 | 2 | 3 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| <i>Prix d'acquisition AEM</i> | 15 423 082 € | 5 541 662 € | 16 154 146 € | 16 270 580 € | 21 887 259 € | 17 291 501 € | 6 345 416 € | 5 269 389 € | 104 183 036 € |
| <i>Prix d'acquisition HD</i> | 14 381 050 € | 5 167 250 € | 14 686 000 € | 15 150 000 € | 21 000 000 € | 16 600 000 € | 5 916 700 € | 5 035 000 € | |
| <i>Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel</i> | 729 176 € | 262 000 € | 799 690 € | 726 237 € | 1 102 388 € | 1 055 061 € | 300 000 € | 323 300 € | 5 297 852 € |
| <i>TOP à l'acquisition</i> | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | |

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



10 avenue de l'Hurepoix 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

En juillet 2019, la SCPI Pierre Capitale a pris une participation de 53 % dans un actif de commerce localisé dans la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de la Croix Blanche de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Celle-ci est la première d'Île-de-France en termes de nombre d'enseignes (173 emplacements) et 3^e pour son chiffre d'affaires.

Par ailleurs, le bâtiment d'une surface de 3 137 m² est récent et en parfait état technique. Il comprend également un parking couvert de 96 places.

Enfin, il est loué à 100 % à l'enseigne Intersport dans le cadre d'un bail sécurisé de 6 ans ferme. Le groupe Intersport en France est composé de plus de 650 magasins réalisant plus de 2 milliards d'euros de chiffre

d'affaires. Intersport est également le leader mondial de la distribution d'articles de sport et est présent dans 66 pays avec 5 500 magasins (source : www.intersport.fr).



© MyPhotoAgency

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions

La SCPI Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession sur l'exercice 2019.

Répartition du patrimoine

(sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2019)

• Par typologie

Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

| | |
|-----------|---------|
| Bureaux | 46,22 % |
| Services | 21,44 % |
| Commerces | 11,21 % |
| Hôtels | 21,13 % |

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

Répartition Géographique du Patrimoine (en valeur)

| | |
|-----------|---------|
| France | 62,59 % |
| Allemagne | 37,41 % |

Répartition Géographique du Patrimoine français (en valeur)

| | |
|-------------------|--------|
| Paris | 92,1 % |
| Première couronne | 0 |
| Île-de-France | 7,9 % |
| Régions | 0,0 % |

Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2019 s'élève à 103 184 087 €, soit une augmentation à périmètre constant de 1,27 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2018. L'évolution positive de ces valeurs d'expertises valide la stratégie d'investissement qui consiste à se focaliser sur les marchés qui permettent de capter au mieux la croissance, donc la hausse des valeurs.

| Type | Mode de détention | Localisation | Valorisation HD au 31/12/2019 | % de la valorisation globale HD au 31/12/2019 |
|--------------|-------------------|---|-------------------------------|---|
| Hôtel | Direct | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich | 21 800 000 € | 21,1 % |
| Services | Direct | Eugen-Sänger-Ring 5, Brunthal-Munich | 16 800 000 € | 16,3 % |
| Bureaux | Direct | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 12 890 000 € | 12,5 % |
| Bureaux | Direct | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris | 16 460 000 € | 15,9 % |
| Services | Direct | 5 rue Dareau, 75014 Paris | 5 327 000 € | 5,2 % |
| Commerces | Direct | 7 rue Dareau, 75014 Paris | 6 373 000 € | 6,2 % |
| Bureaux | Direct | 14 rue des Reculettes 75013 Paris | 18 340 000 € | 17,8 % |
| Commerces | Indirect | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois | 5 194 087 €* 5 194 087 €* | 5,0 % |
| Total | | | 103 184 087 € | 100,0 % |

* Valorisation de la quote-part de l'actif détenue par la SCPI.

Évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2019 :

| SCPI Pierre Capitale | En € | En € par part |
|--------------------------|------------|---------------|
| Valeur de réalisation | 70 654 470 | 885,48 |
| Valeur de reconstitution | 84 576 791 | 1059,96 |

Situation locative**• Taux d'occupation moyen sur l'année 2019**

| Taux d'occupation | |
|-----------------------------|---------|
| Taux d'occupation Financier | 96,11 % |
| Taux d'occupation Physique | 97,28 % |

• Principaux congés reçus en 2019

| Type | Localisation | Surface libérée | Loyer précédent | Remarques |
|---------|---|--------------------|-----------------|--------------------|
| Bureaux | 39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 842 m ² | 196 843 € | libération NUTRIXO |
| Bureaux | 39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 687 m ² | 156 772 € | libération UBICAST |
| Bureaux | 39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 412 m ² | 112 431 € | libération AXIMO |

• Principaux baux signés en 2019

| Type | Localisation | Surface relouée | Loyer | Loyer précédent | Remarques |
|---------|---|----------------------|----------|-----------------|-----------------------|
| Bureaux | 39/41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 412 m ² | 90 640 € | 112 431 € | Location UBICAST |
| Bureaux | 14 rue des Reculettes 75013 Paris | 126,2 m ² | 44 170 € | 39 785 € | Location Cocoon Space |

La surface libérée par AXIMO au 1^{er} étage de l'immeuble 39/41 avenue Maurice Thorez a trouvé un repreneur au sein même de l'immeuble, en la personne de la société UBICAST, libérant elle-même le 4^e étage. Rue des Reculettes, la société Cocoon Space a pris à bail le 6^e étage à la suite d'une rénovation complète du lot en début d'année.

• Montants des loyers quittancés en 2019 (arrêté au 31 décembre 2019)

| Type | Localisation | Loyer quittancé en 2019 |
|--------------|---|-------------------------|
| Hôtel | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich | 1 115 877 € |
| Services | Eugen-Sänger-Ring 5, Brunnthal-Munich | 1 101 332 € |
| Bureaux | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 655 351 € |
| Bureaux | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris | 756 096 € |
| Services | 5 rue Dareau, 75014 Paris | 265 252 € |
| Commerces | 7 rue Dareau, 75014 Paris | 312 200 € |
| Bureaux | 14 rue des Reculettes 75013 Paris | 820 478 € |
| Commerces | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois | 134 708 € |
| Total | | 5 161 294 € |

- **Créances douteuses : La SCPI ne présente pas de créance douteuse**

- **Principaux contentieux :**

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

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

En l'occurrence, la société locataire a été condamnée à titre provisionnel à verser 131 954,07 € TTC au titre des provisions pour charges impayées et régularisations de charges de 2017 et 2018, mais également 4 000 € d'article 700.

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

Travaux

- **Travaux d'amélioration réalisés en 2019 :**

39/41 avenue Maurice Thorez. Rénovation des parties communes de l'immeuble (hall, renforcement du contrôle d'accès, habillage de cabine ascenseurs, paliers d'étages, espaces verts), et des plateaux libérés. Travaux de maintenance pour améliorer le fonctionnement de la climatisation.

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

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

- Toutes les dépenses non prévues au plan sont de facto exclues
- Ces dépenses doivent être probables, individualisées (c'est-à-dire prévues immeuble par immeuble) et évaluées avec une approximation suffisante sur les 5 prochaines années,
- Toutes les dépenses, bien qu'inscrites dans le plan prévisionnel d'entretien mais constituant des dépenses de remplacement, ne peuvent pas être provisionnées car elles sont immobilisables selon le nouveau plan comptable.

- **État des PGE 2019 - 2024 (Périmètre : 14 rue des Reculettes, 30 Villa de Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39-41 avenue Maurice Thorez)**

| PGE 2019 - 2024 (€ HT) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Montant au 01/01 | 72 543,64 | 86 410,52 | 85 666,05 | 76 911,07 | 42 555,10 | 13 421,05 |
| Dotations | 55 731,13 | 54 672,20 | 31 245,01 | 20 644,03 | 5 865,95 | 1 578,95 |
| Reprises | -41 864,25 | -55 416,67 | -40 000,00 | -55 000,00 | -35 000,00 | -15 000,00 |
| Montant au 31/12 | 86 410,52 | 85 666,05 | 76 911,07 | 42 555,10 | 13 421,05 | 0,00 |

Assurances

Nature de l'assurance des actifs et principales caractéristiques

Courtier : cabinet DIOT,

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

Nature : Multirisque propriétaire (couverture des murs et RC propriétaire d'immeuble).

Endettement & levier

Une ligne de crédit initialement à hauteur de 20 000 000 € et contractée auprès de Swiss Life Holding a été étendue pour un montant maximum de 45 000 000 € soit un ratio d'endettement de 33 % (ratio d'endettement rapporté à la valeur vénale des actifs détenus + la trésorerie disponible). Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est l'Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 90 points de base.

Évolution *du capital*

Chiffres Clés

| au 31/12/2019 | Chiffres clés |
|-------------------|---------------|
| Capitalisation | 79 792 000 € |
| Nombre d'associés | 217 |
| Nombre de parts | 79 792 |

Évolution du marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

Évolution du Capital :

| | 1T 2019 | 2T 2019 | 3T 2019 | 4T 2019 |
|---|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre de parts souscrites sur la période | 692 | 1 073 | 2 100 | 1 588 |
| Nombre de parts compensant les retraits | 0 | 0 | 0 | 21 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 692 000 € | 1 073 000 € | 2 100 000 € | 1 567 000 € |

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Évolution du prix de la part

Le prix de souscription au 31/12/2019 est de 1 000 € par part dont 800 € de capital nominal et 200 € de prime d'émission. Ce prix n'a pas évolué au cours de l'exercice.

Le prix de retrait s'établit quant à lui à 896 € par part.

Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 1 059,96 € par part.

Évolution du résultat et distribution

Les loyers quittancés en 2019 s'élèvent à 5 029 929,47 € sachant que l'hôtel allemand a été acquis au deuxième semestre sur l'exercice précédent.

Le revenu net a notamment intégré la dotation d'une Provision pour Gros Entretien de 20 623 € au titre de l'exercice 2019 et également des frais financiers de l'ordre de 316 623 € au titre de la ligne de crédit existante.

Le résultat net au titre de l'exercice 2019 s'élève à 3 968 386 €.

Par ailleurs, un dividende de 45 € par part en jouissance a d'ores et déjà été versé.

Le dividende sera présenté au vote de l'Assemblée Générale.

Événements post clôture

Il convient de noter que les événements récents concernant l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne début 2020. Ces derniers

pourraient avoir un impact significatif sur la performance des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité et notamment

le respect des covenants bancaires. Toutefois, nous n'avons pas de visibilité sur les impacts à moyen/long terme. Ces risques sont suivis de près.

Fiscalité

Règles fiscales applicables à la SCPI Pierre Capitale.

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

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé, en fonction du régime d'imposition applicable à cet associé (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), le montant de revenu brut, les charges et abattements, ainsi que le revenu net imposable en France. Elle adresse en temps voulu un relevé individuel à chaque associé qui a ensuite

la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

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

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

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

française admet expressément de ne pas prendre en compte ces revenus de source allemande dans le résultat imposable de l'associé.

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

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

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

Rapport spécial de la Société de Gestion portant sur la modification de la date d'entrée en jouissance des parts de la SCPI

La date de jouissance des parts sociales composant le capital de votre SCPI, qui est fixée par la Société de Gestion, indique à partir de quelle période l'associé de la Société peut exercer ses droits financiers et plus particulièrement percevoir les dividendes.

Aujourd'hui le délai de jouissance moyen sur le marché augmente et les SCPI présentant un délai de 3 mois ne sont plus légions. Étant donné que nous anticipons une collecte 2020 beaucoup plus soutenue que par le passé et que nous attachons une grande importance à pérenniser notre TDVM de 4,5 %, nous avons décidé de modifier la date d'entrée en jouissance des parts sociales pour la porter du 1^{er} jour du quatrième mois au 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

Cette modification interviendra pour toute nouvelle part émise à compter du 1^{er} juin 2020 dans le cadre de la variabilité du capital social.

Une information portant sur cette modification du délai de jouissance sera prévue dans le prochain bulletin d'information de la Société.

Pour assurer une cohérence de la documentation de votre SCPI, nous vous proposons de modifier la Note d'Information et les Statuts de la Société.

Nous vous proposons ainsi de modifier la Note d'Information comme suit :

1. de supprimer le dernier paragraphe dans l'article « 1/Renseignements sur les Fondateurs » de l'introduction de la Note d'Information qui serait désormais rédigée comme suit :

« INTRODUCTION

1/Renseignements sur les Fondateurs

La SCPI Pierre Capitale est gérée par Swiss Life Asset Managers France, Société de Gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP – 07000055 (ci-après, la « Société de Gestion »).

Le capital initial de la SCPI, est de sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en neuf cent cinquante (950) parts sociales, chacune d'une valeur nominale de huit cents (800) euros, augmenté d'une prime d'émission de deux cents (200) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les « Fondateurs ») :

| Associés | Part(s) | Capital social initial | Capital - prime d'émission incluse |
|--------------------------------------|------------|------------------------|------------------------------------|
| Swiss Life Reim (France) | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Assurances et Patrimoine | 944 | 755 200 | 944 000 |
| Swiss Life Assurances de Biens | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Prévoyance et Santé | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Asset Management (France) | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Banque Privée | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life France | 1 | 800 | 1 000 |
| Total | 950 | 760 000 | 950 000 |

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 19 décembre 2016.

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »).

2. de modifier l'article « 6/Jouissance des parts » du Chapitre 1 de la Note d'Information qui serait désormais rédigé comme suit :

« **CHAPITRE 1**

Conditions générales de souscription des parts

(...)

6/Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la Société de Gestion.

*Les parts porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du **sixième (6)** mois suivant la date de souscription. »*

Nous vous proposons également de modifier l'article 13 des Statuts comme suit :

« **Article 13 – Droits et obligations attachés aux parts sociales**

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts sociales.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- *dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter de la date d'entrée en jouissance décidée par la Société de Gestion et précisée dans la Note d'Information ;*
- *en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;*
- *en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.*

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

(...) »

Modification des articles 10 et 22 des Statuts de la Société portant sur les commissions perçues par la Société de Gestion

Compte tenu des changements apportés par la loi de finance 2020 quant à la modification du périmètre des fonds immobiliers dont la gestion est exonérée de TVA (article 33 de la loi de finance) et dans l'attente de l'entrée en vigueur du décret d'application (non encore effectif à ce jour), les commissions de souscriptions perçues par votre Société de Gestion seront soumises à la TVA.

Nous vous proposons ainsi de modifier les articles 10 et 22 des statuts « Modalité de retraits » et « Rémunération de la Société de Gestion » auquel il serait supprimé toute référence à la TVA comme suit :

« (...)

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 :

Il est précisé :

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI établie lors la clôture de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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.

À 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 Pierre Capitale.

(...) »

« **Article 22** – Rémunération de la Société de Gestion attachés aux parts sociales

Aux frais et commissions indiqués au présent article, peut s'ajouter une taxe sur la valeur ajoutée selon les dispositions fiscales en vigueur.

La Société de Gestion percevra :

1/Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux, et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % HT, à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2 % HT, à couvrir les frais de recherche d'investissements.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription.

2/Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

3/Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé, ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

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

4/Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT.

Rapport financier

Comptes annuels de l'exercice 2019

État du patrimoine

| (En €) | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | | | |
| <i>Immobilisations locatives</i> | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 93 434 429,21 | 97 990 000,00 | 93 039 450,55 | 96 765 000,00 |
| Immobilisations en cours | 317 559,21 | | | |
| <i>Provisions liées aux placements immobiliers</i> | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative | | | | |
| Gros entretiens | -86 410,51 | | -72 543,64 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| <i>Titres financiers contrôlés</i> | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 2 161 620,00 | 2 198 049,72 | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total I (Placement immobiliers) | 95 827 197,91 | 100 188 049,72 | 92 966 906,91 | 96 765 000,00 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | 3 253 815,20 | 3 253 815,20 | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| Total II (Immobilisations financières) | 3 253 815,20 | 3 253 815,20 | - | - |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 1 196 476,77 | 1 196 476,77 | 449 935,95 | 449 935,95 |
| Autres créances | 385 992,25 | 385 992,25 | 432 138,68 | 432 138,68 |
| Provision pour dépréciation des créances | | | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 4 485 483,32 | 4 485 483,32 | 2 284 992,83 | 2 284 992,83 |
| Total III (Actifs d'exploitation) | 6 067 952,34 | 6 067 952,34 | 3 167 067,46 | 3 167 067,46 |

| (En €) | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Provision pour risques et charges | | | | |
| <i>Dettes</i> | | | | |
| Dettes financières | -36 819 031,93 | -36 819 031,93 | -33 807 716,94 | -33 807 716,94 |
| Dettes d'exploitation | -1 862 670,94 | -1 862 670,94 | -1 199 944,09 | -1 199 944,09 |
| Dettes diverses | -173 644,85 | -173 644,85 | -222 302,67 | -222 302,67 |
| Total IV (Passifs d'exploitation) | -38 855 347,72 | -38 855 347,72 | -35 229 963,70 | -35 229 963,70 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | - | - | | |
| Produits constatés d'avance | - | - | -15 904,49 | -15 904,49 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | - | - | | |
| Total V (Comptes de régularisation) | - | - | -15 904,49 | -15 904,49 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 66 293 617,73 | | 60 888 106,18 | |
| Valeur estimée du patrimoine | | 70 654 469,54 | | 64 686 199,27 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| (En €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Capital | 63 833 600,00 | 59 488 000,00 |
| Capital souscrit | 63 833 600,00 | 59 488 000,00 |
| Capital en cours de souscription | 0,00 | |
| Prime d'émission et de fusion | 1 149 671,13 | 674 740,68 |
| Primes d'émissions ou de fusion | 15 960 584,00 | 14 872 000,00 |
| Primes d'émissions en cours de souscription | -14 810 912,87 | -14 197 259,32 |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | | |
| 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 | 725 365,50 | 366 715,25 |
| Résultat de l'exercice | 3 968 385,62 | 3 283 501,91 |
| Résultat N-1 non encore affecté | | |
| Acompte sur dividende | -3 383 404,52 | -2 924 851,66 |
| Total | 66 293 617,73 | 60 888 106,18 |

Compte de résultat de l'exercice

| (En €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 5 029 929,47 | 4 336 063,38 |
| Charges refacturées | 871 816,95 | 1 195 691,13 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | - | - |
| Reprises de provisions | 6 756,60 | 82 915,76 |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| Total I : produits immobiliers | 5 908 503,02 | 5 614 670,27 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 745 701,63 | 1 195 066,01 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 20 623,47 | 71 292,73 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | -12 470,05 | 97 067,84 |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés | - | - |
| Total II Charges immobilières | 753 855,05 | 1 363 426,58 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | 5 154 647,97 | 4 251 243,69 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | 613 653,55 | 2 062 690,18 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Produits divers de gestion courante | 5,49 | 2,86 |
| Total I : Produits d'exploitation | 613 659,04 | 2 062 693,04 |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Commissions de la Société de Gestion | 1 120 653,75 | 1 517 640,53 |
| Charges d'exploitation de la société | 393 300,40 | 1 275 080,70 |
| Diverses charges d'exploitation | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| Total II : Charges d'exploitation | 1 513 954,15 | 2 792 721,23 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -900 295,11 | -730 028,19 |

Compte de résultat de l'exercice

| (En €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 18 727,00 | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provision sur charges financières | - | - |
| Total I : produits immobiliers | 18 727,00 | - |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 316 622,75 | 242 835,59 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| Total II Charges financières | 316 622,75 | 242 835,59 |
| Résultat financier C = I-II | -297 895,75 | -242 835,59 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 11 928,51 | 5 122,00 |
| Reprise de provisions exceptionnelles | - | - |
| Total I Produits exceptionnels | 11 928,51 | 5 122,00 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| Total II Charges exceptionnelles | - | - |
| Résultat exceptionnel D = I-II | 11 928,51 | 5 122,00 |
| Résultat net (A+B+C+D) | 3 968 385,62 | 3 283 501,91 |

Annexe

Informations générales

Désignation de la société : SCPI Pierre Capitale.

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 L231-1 et suivants du Code de commerce, les articles L214-24 et suivants, L231-8 et suivants, L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant

le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire offre au public, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Les souscriptions de capital sont scindées en 80 % de capital social et 20 % de prime d'émission.

Faits caractéristiques

La SCPI ayant été créée le 4 janvier 2017, l'exercice 2019 est son 3^e exercice social.

Lors de l'exercice 2019, 5 453 parts ont été créées et 21 parts ont été vendues. Le capital s'élève ainsi à 63 833 600 € au 31.12.2019 contre 59 488 000 € au 31.12.2018, soit une augmentation de capital de 4 345 600 € assortie d'une prime d'émission de 1 088 584 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires

ainsi que les commissions s'élèvent à 613 653,55 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Concernant l'évolution du périmètre, la SCPI a procédé à l'acquisition (par l'intermédiaire d'une prise de participation de 53 % dans la SCI DYNACAPITALE) d'un ensemble immobilier situé 10 Avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.

La SCPI a par ailleurs effectué au cours de l'exercice 2019 des travaux d'aménagement sur ces trois immeubles situés en France pour un montant total de 712 537,87 €.

Le 20 décembre 2019, l'emprunt précédemment conclu avec Swiss Life Holding a été remplacé par un nouvel emprunt conclu avec Swiss Life Assurance et Patrimoine au taux de Euribor 3 mois « flooré » à + 0,90 % pour un montant principal de 35 210 000 €.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016.

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

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

Immobilisations locatives

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des

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

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

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

Valeurs vénales des immeubles :

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

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

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

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

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

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

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

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

État du patrimoine

| Adresse | Ville | Pays | Typologie | Mode de détention | Date d'acquisition | Surface | Valeur comptable | Valeur vénale nette |
|--|---------------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 5 rue Dareau | Paris 14 ^e | France | Services | Direct | 30/06/2017 | 2 520 m ² | 5 191 256,00 € | 5 327 000,00 € |
| 7 rue Dareau | Paris 14 ^e | France | Commerces | Direct | 30/06/2017 | 750 m ² | 5 916 700,00 € | 6 373 000,00 € |
| 30 Villa de Lourcine | Paris 14 ^e | France | Bureaux | Direct | 30/06/2017 | 2 828 m ² | 14 640 707,08 € | 16 460 000,00 € |
| 39/41 avenue Maurice Thorez | Paris 13 ^e | France | Bureaux | Direct | 02/07/2017 | 3 371 m ² | 15 162 000,00 € | 18 340 000,00 € |
| 14 rue des Reculettes | Paris 13 ^e | France | Bureaux | Direct | 30/06/2017 | 2 544 m ² | 15 114 875,79 € | 12 890 000,00 € |
| Eugen-Sänger-Ring 5 | Brunnthal-Munich | Allemagne | Services | Direct | 12/10/2017 | 5 000 m ² | 16 644 012,75 € | 16 800 000,00 € |
| Perchtinger Strasse 3 | Munich | Allemagne | Hôtel | Direct | 07/09/2018 | 4 894 m ² | 21 082 437,80 € | 21 800 000,00 € |
| Total direct | | | | | | | 93 751 989 € | 97 990 000 € |
| 10 avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche | Sainte Geneviève des Bois | France | Commerces | Indirect | 31/07/2019 | 1 619 m ² | 5 237 660,99 € | 5 194 086,98 € |
| Total direct | | | | | | | 5 237 660,99 € | 5 194 086,98 € |

- Immobilisations locatives : 93 751 988,42 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

- Créances locataires : 1 196 476,77 €
 - Loyers et charges dus par les locataires : 501 294,94 €
 - Loyers et charges à facturer aux locataires au titre de l'année 2019 : 695 181,83 €

Les créances locataires s'élèvent au 31/12/2019 à 1 196 476,77 €, soit une hausse de 746 540,82 € notamment sur les loyers et charges dus par les locataires.

- Autres créances : 385 992,25 €
 - Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir : 37 374,79 €
 - Créances fiscales : 335 138,90 €
 - Autres débiteurs : 13 478,56 € dont 9 373,59 € correspondant à des soldes de notaires.

Les autres créances s'élèvent à 385 992,25 € contre 432 138,68 € en 2018, la baisse s'explique principalement par la présence d'un avoir à recevoir de 61 484,71 € au 31 décembre 2018.

- Autres disponibilités : 4 485 483,32 €
- Ce poste correspond aux remises de chèques en attente d'encaissement et

aux comptes bancaires, six comptes bancaires sont gérés par les property manager (deux pour la France et quatre pour l'Allemagne).

- Dettes financières : 36 819 031,93 €
 - Dettes bancaires : 35 209 990,41 €
 - Dépôts de garantie : 660 553,52 €
 - Acompte sur dividende à verser : 924 492,00 €
 - Autres dettes financières : 23 996,00 €

Les dettes financières s'élèvent à 36 819 031,93 € contre 33 807 716,94 € en 2018, augmentation liée à l'emprunt bancaire.

- Dettes d'exploitation : 1 862 670,94 €
 - Fournisseurs : 91 786,82 €
 - Factures non parvenues : 1 110 452,31 €
 - Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 423 667,40 €
 - Avoirs à établir : 236 764,41 €
- Les dettes d'exploitation, s'élevant à 1 862 670,94 € au 31 décembre 2019 contre 1 199 944,09 € au 31 décembre 2018.
- Dettes diverses : 173 644,85 €
 - Dettes fiscales : 148 494,50 €
 - Charges à payer : 14 244,00 €
 - Autres créditeurs : 10 906,35 €
- Les dettes diverses sont en baisse de 48 657,82 € par rapport à 2018, ce qui s'explique notamment par la baisse du montant provisionné à payer pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.

État de l'actif Immobilisé

| (En €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|---|--|------------------|------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | - | - | - | - |
| Frais d'augmentation de capital | - | - | - | - |
| Frais de fusion | - | - | - | - |
| Sous total 1 - Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| 2 - Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 93 039 450,55 | 394 979 | - | 93 434 429 |
| Agencement et installations | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | 317 559 | - | 317 559 |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | - | 2 161 620 | - | 2 161 620 |
| Frais d'acquisition des immeubles | - | - | - | - |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Sous total 2 - Immobilisations corporelles | 93 039 451 | 2 874 158 | - | 95 913 608 |
| 3 - Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | - | - | - | - |
| Remboursement des fonds de roulement | - | - | - | - |
| Créances rattachées aux titres de participations | - | 3 253 815 | - | 3 253 815 |
| Sous total 3 - Immobilisations financières | - | 3 253 815 | - | 3 253 815 |
| Total | 93 039 451 | 6 127 973 | - | 99 167 424 |

État des provisions

| (En €) | 31/12/2018 | Dotations | Reprises | 31/12/2019 |
|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Créances | | | | |
| Créances douteuses | | | | |
| Charges à répartir | | | | |
| Charges à répartir | | | | |
| Provisions | 72 543,64 | 20 623,47 | 6 756,60 | 86 410,51 |
| Pour risques et charges | | | | |
| Pour gros travaux | | | | |
| Pour entretien et réparations | 72 543,64 | 20 623,47 | 6 756,60 | 86 410,51 |
| Total | 72 543,64 | 20 623,47 | 6 756,60 | 86 410,51 |

Variation des capitaux propres

Capital social

Le capital social s'élevant à 59 488 000 € au 31 décembre 2018, a été augmenté de 4 345 600 € par la création de 5 453 parts en 2019. Il s'élève ainsi à 63 833 600 € au 31 décembre 2019.

Prime d'émission

Le montant de la prime d'émission s'élève à 15 960 584 € au 31 décembre 2019, en hausse de 1 088 584 € sur l'exercice.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2019 un montant global de 613 653,55 € dont 545 300 € de commissions de souscription et 45 000 € de commissions d'investissement.



Compte de résultat

(En €)

31/12/2019

Produits

Produits de l'activité immobilière

| | |
|------------------------------|--------------|
| Loyers | 5 029 929,47 |
| Charges et taxes refacturées | 871 816,95 |
| Reprise de provisions | 6 756,60 |

Les produits de l'activité immobilière, s'élevant à 5 908 503,02 € en 2019, ont connu une hausse comparée à 2018, notamment en raison de la hausse des loyers perçus au titre de l'activité locative allemande car l'hôtel à Munich avait été acheté au deuxième semestre de l'exercice précédent.

Produits d'exploitation

| | |
|---|------------|
| Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission | 613 653,55 |
|---|------------|

Charges

Charges immobilières

| | |
|--|------------|
| Charges et taxes récupérables sur les locataires | 745 701,63 |
| - dont charges locatives récupérables | 330 692,35 |
| - dont impôts et taxes récupérables | 367 509,28 |
| - dont travaux refacturables | 47 500 |
| Provision pour grosse réparation | 20 623,47 |
| Autres charges immobilières | 12 470,05 |
| - dont entretien et travaux de remise en état | 8 528,28 |
| - dont taxes non récupérables sur exercice antérieur | 7 422,98 |
| - dont autres charges non récupérables | - 3 481,21 |

Total

778 795,15

(En €)

31/12/2019

Résultat de l'exercice 2019*Charges d'exploitation de la société*

| | |
|--|--------------|
| Honoraires de la Société de Gestion | 1 120 653,75 |
| - dont commission de gestion | 508 323,46 |
| - dont commission d'investissement | 45 000,00 |
| - dont commission de souscription | 545 300,00 |
| - dont commission de suivi et pilotage des travaux | 22 030,29 |
| Honoraires de gestion ADB | 53 842,78 |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 12 450,00 |
| Honoraires d'expertises comptable et fiscale | 64 995,00 |
| Honoraires d'avocats | 17 435,50 |
| Honoraires experts | 10 000,00 |
| Honoraires divers | 17 497,72 |
| Frais bancaires | 9 934,99 |
| Droits d'enregistrement (Allemagne) | 23 353,50 |
| - dont CVAE | 44 952,00 |
| - dont IS allemand | 108 795,80 |
| Jetons de présence | 8 700,00 |
| Autres charges | 21 703,11 |

Les honoraires de la Société de Gestion s'élèvent à 1 120 653,75 € en 2019, contre 1 517 640,53 € en 2018, notamment en raison de la diminution de la charge comptabilisée au titre de la commission de souscription (545 300 € en 2019 contre 875 700 € en 2018).

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 393 300,40 € au 31 décembre 2019 contre 1 275 080,70 € au 31 décembre 2018, soit une diminution de 881 780,30 €. Cette baisse s'explique principalement par les droits d'enregistrement et les honoraires divers qui avaient été comptabilisés en charges en 2018 suite à l'acquisition de l'hôtel à Munich.

Charges financières

| | |
|----------------------|------------|
| Intérêts sur emprunt | 316 622,75 |
|----------------------|------------|

La hausse de 73 787,16 € des intérêts sur emprunt par rapport à l'année précédente s'explique par la hausse du nominal de l'emprunt bancaire.

*Engagements hors bilan***Garanties reçues et données**

Aucune garantie n'a été reçue ou donnée sur l'exercice 2019.

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

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour Pierre Capitale, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code monétaire et financier (art.621-18-3).

Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 77 ans

au jour de la nomination et de l'éventuel renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de la dite personne morale au sein du Conseil.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres et s'il le juge nécessaire, deux Vice-Présidents.

Rôle et fonctionnement général du conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de surveillance par exercice (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale d'approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit

à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Contrôle interne

Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life Asset Managers France établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la Société de Gestion. Cette fonction est assurée par la Direction de la conformité et du contrôle interne.

Afin d'assurer la transparence de sa gestion vis-à-vis de ses clients et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la Société

de Gestion et de ses mandataires sociaux collaborateurs ;

- d'un recueil de procédures relatives à la conformité et au contrôle interne.

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

- La sauvegarde des actifs ;
- La sécurisation des transactions immobilières ;
- Le respect des règles de gestion fixées par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;
- La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.

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

Swiss Life Asset Managers France veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution, le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.

Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii)

de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des FIA gérés et des souscripteurs.

Elle fait l'objet d'un processus de suivi et de contrôle adapté.

Les collaborateurs sont informés des principes généraux de la politique de rémunération de la société à leur entrée dans la société puis à l'occasion de tout changement significatif. Ils sont régulièrement sensibilisés aux règles de bonne conduite à respecter, notamment en matière de conflit d'intérêts et des risques.

La politique de rémunération comprend des éléments individuels et collectifs, fixes et/ou variables.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Directeur des Risques est directement rattaché à un membre du Directoire différent de celui auquel sont rattachées les activités de gestion de portefeuilles, commerciales et marketing.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de

la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Éléments qualitatifs de rémunération

1. Salaire fixe

Le salaire fixe constitue la partie essentielle de la politique de rémunération. Il est versé en 12 mensualités. Il est déterminé par le contrat de travail de chaque collaborateur conclu dans le respect des normes du Code du travail et de la convention collective

des sociétés financières appliquée par la Société de Gestion. Sa fixation et sa révision résultent de l'accord des parties signataires.

L'entreprise veille à rémunérer, à sa juste valeur, la contribution de chaque salarié à la réalisation des tâches qui

lui sont confiées en tenant compte en particulier du contenu du poste (tâches, missions et responsabilités exercées), de la qualification professionnelle et de l'expérience du collaborateur ; le tout en liaison avec les évolutions du marché du travail.

2. Salaire variable discrétionnaire (ou calculatoire)

La part variable a un caractère incitatif et fidélisant pour les collaborateurs de la société.

Conformément aux principes réglementaires, les contrats de travail ne contiennent habituellement aucune clause accordant une rémunération variable garantie aux collaborateurs. La rémunération variable garantie est exceptionnelle, elle ne s'applique que dans le cadre de l'embauche d'un nouveau membre du personnel et est limitée à la première année.

La société dispose d'une organisation interne sans complexité particulière. Elle n'est pas cotée sur un marché réglementé, n'a pas de filiales à l'étranger, n'est pas endettée et son actionnaire de référence (Swiss Life) n'a consenti aucune garantie à son bénéficiaire, son engagement étant limité à sa participation au capital de la société.

La société ne développe pas d'activité complexe et ne présente pas, en tant que tel, de risque systémique, même si la société assure la gestion de FIA dont les encours cumulés sont situés

au-delà des seuils fixés par la Directive AIFM, seule une portion des encours immobiliers gérés par la société doit être prise en compte pour apprécier le risque systémique qu'ils pourraient présenter. Cette portion peut être retenue pour apprécier le critère de taille de la société et conduit à l'application du principe de proportionnalité.

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

3. Éléments collectifs de rémunération

La politique de rémunération comporte des éléments collectifs qui concernent, soit la communauté des collaborateurs sans autre considération, soit certaines catégories homogènes et objectives de salariés.

Les éléments collectifs de la politique de rémunération mise en place par Swiss Life REIM (France) comprennent :

- *Des prestations sociales :*

En fonction du statut du collaborateur (non cadre ou cadre), celui-ci est affilié aux régimes de retraites complémentaires ARCCO et AGIRC auxquels Swiss Life REIM (France) adhère dans les conditions de droit commun.

Il en va de même en matière de prestations de prévoyance et de mutuelle, selon les

termes des contrats négociés et mis en place par l'entreprise.

- *Des produits d'épargne :*

La société a mis en place au profit des collaborateurs des mécanismes destinés à promouvoir leur épargne personnelle à travers un plan d'épargne entreprise.

4. Éléments quantitatifs de rémunération

Compte tenu de la structure de la Société de Gestion chaque collaborateur a été identifié comme un preneur de risque au sens de la Directive AIFM.

| Swiss Life Asset Managers France | Rémunération fixe versée en 2019 | Rémunération variable versée en 2019 au titre de l'année 2018 | Total (eur) |
|--|----------------------------------|---|--------------|
| Ensemble des collaborateurs SLAM FR : 210 collaborateurs | 15 460 460 € | 3 377 277 € | 18 837 737 € |
| Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM hauts responsables, gérants, responsables des ventes et du marketing, responsables de fonctions de contrôle (RCCI et Directeur des Risques) : 56 collaborateurs | 5 889 019,08 € | 1 652 317,91 € | 7 541 336 € |
| Dont cadres supérieurs ayant une incidence sur le profil de risque des FIA et des OPCVM : 26 collaborateurs | 4 101 871,68 € | 1 412 499,77 € | 5 514 370 € |
| Dont gérants financiers (Securities et immo) : 26 collaborateurs | 2 502 748,8 € | 735 402,05 € | 3 238 150 € |

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique de gestion des risques et un dispositif opérationnel d'encadrement et de suivi. La fonction permanente de gestion des risques veille à s'assurer que le profil de risque du FIA soit conforme à celui décrit aux investisseurs et que le FIA respecte ses contraintes réglementaires, celles du prospectus et ses limites internes.

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

Au 31/12/2019, le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

1. Risque de Marché :

• 1.1 Risque immobilier

La stratégie immobilière de la SCPI est axée sur la constitution d'un patrimoine locatif majoritairement en bureaux et en France avec la recherche d'une double diversification :

- sectorielle sur d'autres actifs d'entreprise, notamment liés aux services à la personne et à titre résiduel sur des actifs résidentiels,
- géographique dans les autres pays de l'Espace Économique Européen, notamment mais non exclusivement en Allemagne.

La mise en œuvre de cette stratégie s'effectue selon les modalités suivantes :

- Prédilection pour les investissements de « rendement » (valorisation éventuelle non exclue)
- Acquisition d'actifs construits ou à construire,
- Détention directe ou indirecte via des filiales, selon la réglementation,
- Politique de travaux limitée et stratégique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.
- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notam-

ment en cas de performance future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31/12/2019, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Au cours du second semestre 2019, une nouvelle acquisition a été réalisée par le fonds. Il s'agit d'un actif de commerce loué à Intersport localisé dans la zone de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois. L'acquisition a été réalisée via une SCI détenue à 53 % par la SCPI Pierre Capitale.

Performance du portefeuille d'actifs immobilier :

Le taux de distribution sur valeur de marché sur 2019 s'élève à 4,50 % (avant crédit d'impôts sur revenus fonciers allemands).

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

Risque sur l'investissement de la collecte :

Les actifs ciblés correspondent à des marchés suffisamment larges pour investir dans de bonnes conditions à ce stade. De plus, le processus

d'investissement et de gestion actif passif mis en place permet d'optimiser les délais d'investissement.

Risque technique :

Les actifs sont récents ou récemment rénovés. Les actifs parisiens rue Dareau et Lourcine ont été rénovés en 2016, l'actif parisien rue des Reculettes, en 2015, la salle de sport de Munich a été construite en 2009 et l'hôtel de Munich a été rénové en 2009. Les principaux risques techniques identifiés sont les suivants :

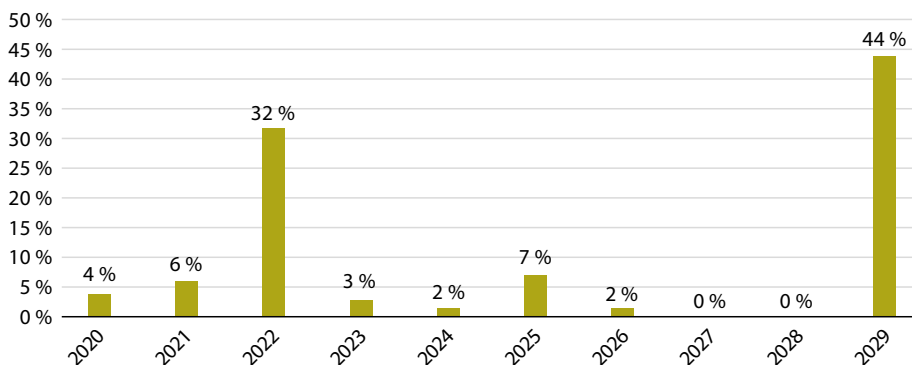
- Sujet climatisation dans les locaux occupés par HF Music (5 Dareau) mais l'entretien est à la charge du locataire.
- Sur l'immeuble Dareau, un remplacement de la tour aérofrigorifère pourrait être nécessaire

Risque locatif :

- Celui-ci est maîtrisé à ce stade avec un TOF satisfaisant de 92,9 %. Il est toutefois en baisse par rapport au TOF de 98,1 % au 31/12/18, principalement en raison d'une rénovation importante de plateaux suite à la libération de 43 % de la surface de l'actif Sémaphore en 2019. La durée résiduelle moyenne des baux est de 5,8 ans.
- Les principaux risques locatifs identifiés sont les suivants :
 - Sur l'immeuble Dareau/Lourcine, la confirmation du groupement d'ERP est toujours en attente auprès de la préfecture. Cette confirmation est importante pour permettre aux locataires d'exercer dans les locaux conformément aux baux signés. Ces deux locataires représentant 8,8 % du revenu locatif total du portefeuille au 31/12/2019.

- Sur l'immeuble Reculettes, le bail de DASES (4,0 % du revenu locatif total du portefeuille) est en tacite reconduction, et par conséquent, ce locataire pourrait délivrer congé à tout moment moyennant une période de préavis de 6 mois à compter de la fin du trimestre civil en cours. Toutefois, le risque locatif associé semble limité au vu de la qualité de la localisation de l'immeuble.

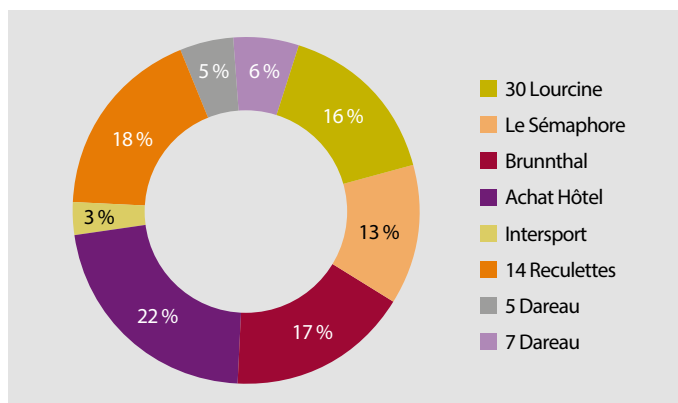
Échéancier des prochaines options de sortie en montant de loyer



Diversification des risques immobiliers :

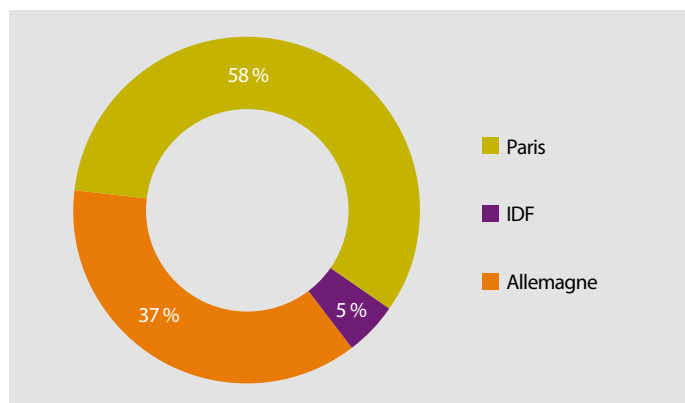
- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 8 immeubles dont le plus important représente 22 % de la valeur vénale du patrimoine. La granularité s'améliorera au fur et à mesure des acquisitions.

Poids des actifs (en valeur) au 31/12/2019

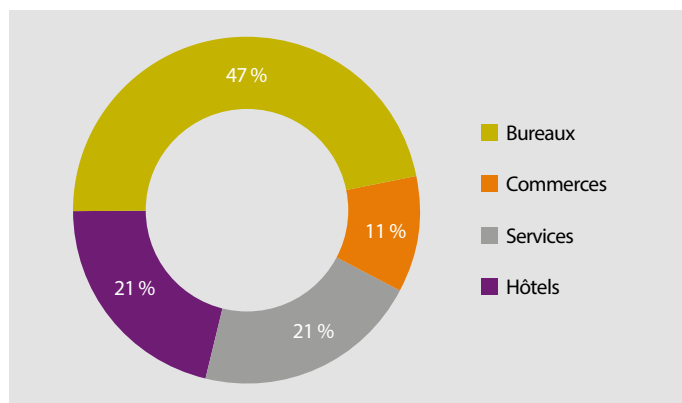


- En termes de diversification sectorielle et géographique, on constate une concentration importante sur les actifs de bureaux (46 % des actifs du portefeuille) et sur Paris (58 % des actifs du portefeuille).

Répartition géographique du portefeuille (en valeur) au 31/12/2019



Répartition sectorielle du portefeuille (en valeur) au 31/12/2019



- Granularité des locataires : 20 locataires avec une concentration importante sur 2 locataires qui génèrent 44 % des loyers annuels. Les baux de ces deux locataires présentent des durées résiduelles de 9,3 et 9,8 ans.

- **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 4,3 % du fonds au 31/12/2019.

La ligne de crédit à taux variable tirée de 35,2 m € n'est pas couverte en risque de taux en raison de sa courte durée (1 an) dans le contexte de taux actuel et anticipé.

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

Au 31/12/19, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- **1.4 Risque de change**

Au 31/12/19, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- **1.5 Risque actions**

Au 31/12/19, 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**

Le taux de recouvrement des loyers s'établit à 99,04 % au 31/12/2019. Seul le locataire UBICAST sur l'immeuble Sémaphore reste en impayé de 12,255 K €.

- **2.2 Risque promoteur**

Pour limiter le risque sur les promoteurs, dans le cadre d'acquisitions en régime

des Ventes d'Immeuble en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI), les garanties et les assurances nécessaires sont fournies par des établissements de qualité. Au 31/12/2019, aucun actif à construire n'a été acquis.

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

Life Asset Managers France.

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

Au 31/12/19, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

- **2.4 Risque de contrepartie lié aux dépôts**

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

3. Risque de liquidité :

Au vu de la liquidité de son actif et de son passif, le fonds ne présente pas de risque de liquidité important identifié à ce stade.

- **3.1 Liquidité des parts**

Liquidité des parts : La liquidité des parts de la SCPI est limitée et n'est pas garantie. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, cette liquidité est essentiellement assurée par le marché

primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Cependant au 31/12/2019 aucune part n'est en attente de rachat.

Risque de liquidité lié à l'endettement : Le risque de liquidité lié à l'endettement correspond à la capacité du fonds à faire face à son remboursement à échéance ou anticipé. À ce stade de montée en charge

de la SCPI, le financement est concentré sur une ligne de crédit court terme.

- **3.2 Liquidité des actifs**

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

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

4. Levier :

- **4.1 Règle du fonds sur l'endettement**

La SCPI peut, dans le but de financer une partie de ses investissements, avoir recours à l'emprunt dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers augmentée de la trésorerie disponible.

- **4.2 Niveau d'endettement**

Au 31/12/2019, le ratio d'endettement correspondant est de 33 %.

- **4.3 Indicateurs de levier « AIFM »**

Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,58 pour un plafond 3.

Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,58 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.

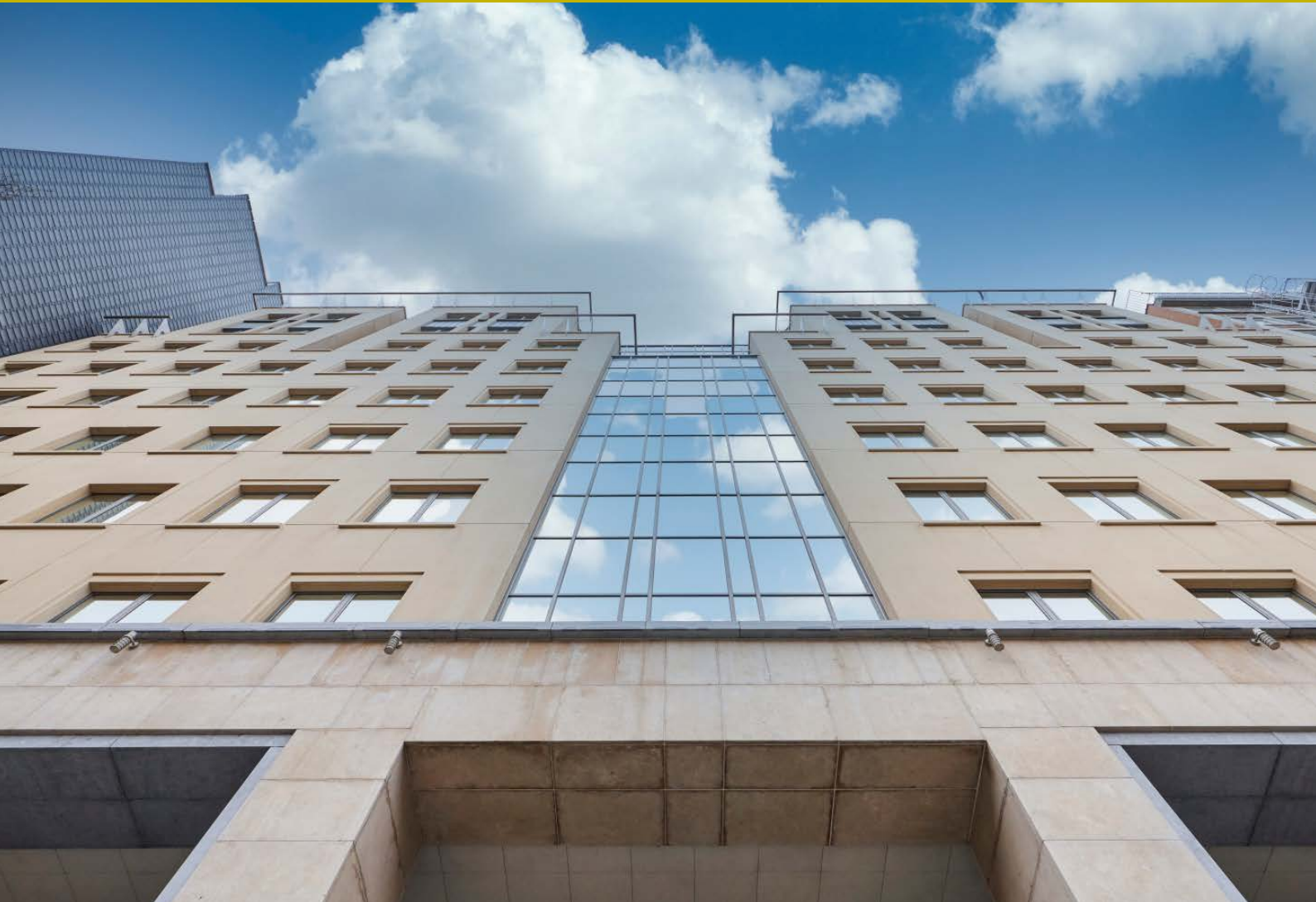
Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

5. Risque Opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant

d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie annuelle spécifique. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.



Rapports du *Conseil de Surveillance*

Rapports du Conseil de Surveillance - Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2020

Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2019.

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

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de Pierre Capital au cours de ce troisième exercice social.

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

La collecte de Pierre Capitale

Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2019 la somme de 79 792 000 € de capitalisation et comprend 217 associés détenant un nombre de parts de 79 792.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre ses efforts, déjà importants, de commercialisation des parts pour permettre un développement plus sensible de la collecte de Pierre Capitale.

La composition du patrimoine

Acquisitions

Pierre Capitale a acquis au mois de juillet 2019 un actif immobilier de commerce loué par Intersport :

10 avenue de l'Hurepoix, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.

Portant ainsi le patrimoine de Pierre Capitale à 8 actifs depuis la constitution de la Société localisés à Paris ou sa région (France) et à Munich (Allemagne).

État du Patrimoine :

| Type | Adresse | Surface locative | Nbre de Locataire | Prix d'acquisition AEM | Prix d'acquisition HD | Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel | TOP à l'acquisition |
|------------------|---|-----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|--|---------------------|
| <i>Hôtel</i> | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich | 4 894 m ² | 1 | 21 887 259 € | 21 000 000 € | 1 102 388 € | 100 % |
| <i>Services</i> | Eugen-Sänger-Ring 5, Brunnthäl-Munich | 5 000 m ² | 1 | 17 291 501 € | 16 600 000 € | 1 055 061 € | 100 % |
| <i>Bureaux</i> | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris | 3 371 m ² | 5 | 16 154 146 € | 14 686 000 € | 799 690 € | 100 % |
| <i>Bureaux</i> | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris | 2 828 m ² | 2 | 15 423 082 € | 14 381 050 € | 729 176 € | 100 % |
| <i>Services</i> | 5 rue Dareau, 75014 Paris | 2 520 m ² | 2 | 5 541 662 € | 5 167 250 € | 262 000 € | 100 % |
| <i>Commerces</i> | 7 rue Dareau, 75014 Paris | 750 m ² | 1 | 6 345 416 € | 5 916 700 € | 300 000 € | 100 % |
| <i>Bureaux</i> | 14 rue des Reculettes 75013 Paris | 2 544 m ² | 9 | 16 270 580 € | 15 150 000 € | 726 237 € | 100 % |
| <i>Commerces</i> | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois | 1 619 m ² | 1 | 5 269 389 € | 5 035 000 € | 323 300 € | 100 % |
| Total | | 23 526 m² | | 104 183 036 € | | 5 297 852 € | 100 % |

Nous prenons acte de ces investissements, pour un montant global de 104 183 036 € dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Pierre Capitale, fondée sur la diversification de ses investissements.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre cette stratégie de diversification à la fois sectorielle et géographique que nous pensons très porteuse.

Arbitrages

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

La gestion des immeubles locatifs

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

Nous constatons que le taux d'occupation financier à fin 2019 est de 92,9 % et que le taux d'occupation physique est de 93,8 % pour un nombre de locataires de 20 répartis sur 8 immeubles.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de rester vigilante quant à la situation locative pour écarter la vacance de surfaces significatives dans la mesure où ces taux sont en léger recul au regard de l'année précédente.

Les comptes sociaux 2019

Les comptes sociaux de Pierre Capitale clos le 31 décembre 2019 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil.

Le résultat de Pierre Capitale ressort à un montant de 3 968 385,62 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 45 € par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1^{er} trimestre : 11 € par part
- Acompte 2^e trimestre : 11 € par part
- Acompte 3^e trimestre : 11 € par part
- Acompte 4^e trimestre : 12 € par part (*versé le 15/01/2020*)

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 584 981,10 €, au report à nouveau.

Le marché des parts

Pierre Capitale est une SCPI à capital variable.

Évolution du Capital :

| | 1T 2019 | 2T 2019 | 3T 2019 | 4T 2019 |
|--|-----------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Nombre de parts souscrites sur la période</i> | 692 | 1 073 | 2 100 | 1 588 |
| <i>Nombre de parts compensant les retraits</i> | 0 | 0 | 0 | 21 |
| <i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i> | 692 000 € | 1 073 000 € | 2 100 000 € | 1 567 000 € |

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 mars 2020 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2019 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 2019 à 97 990 000 €, en hausse de 1,3 % à périmètre constant par rapport aux valeurs enregistrées au 31/12/2018.

La composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil, lors de sa séance du 29 mars 2019, a décidé à l'unanimité de désigner avec effet au 1^{er} avril 2019 la société SWISS LIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE en qualité de nouveau Président du Conseil de Surveillance qui est désormais représentée par Monsieur Christophe de VAUBLANC conformément à sa lettre de désignation en date du 27 septembre 2019.

Il est précisé par ailleurs que la société SWISS LIFE ASSET MANAGERS France a, par courrier en date du 22 février 2019, démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance

Monsieur Hervé HIARD a ainsi été coopté à l'unanimité des membres du Conseil pour la durée restant à courir du mandat de la société SWISS LIFE ASSET MANAGERS France soit l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

Conformément aux statuts de votre Société, cette cooptation a été ratifiée lors de l'Assemblée Générale du 29 novembre 2019.

Le nouveau membre du Conseil est nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur soit l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

La composition actuelle du Conseil de Surveillance est donc la suivante :

| |
|---|
| Membres du conseil |
| Swiss Life Assurance et Patrimoine - <i>PRÉSIDENT</i> |
| Swiss Life Banque Privée |
| Swiss Life France |
| Monsieur Bernard POITEVIN |
| Monsieur Christian BOUTHIE |
| Monsieur Jean-Luc BRONSART |
| Monsieur Hervé HIARD |

À l'occasion de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé.

Un appel à candidature a été envoyé en même temps que le bulletin d'information du T4 2019.

Tous les membres actuels ont demandé le renouvellement de leur mandat. Le tableau récapitulant l'ensemble des candidatures figure dans l'avis de convocation.

Conclusion

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

Rapport spécial *du Conseil de Surveillance*

Modification de la date d'entrée en jouissance

Nous avons été également informés par la Société de Gestion de la modification de la date d'entrée en jouissance des parts sociales et corrélativement du rallongement du délai de jouissance des parts sociales.

La Société de Gestion nous a en effet indiqué que, pour toutes les parts émises à compter du 1^{er} juin 2020, la date d'entrée en jouissance des parts sera portée du 1^{er} jour du quatrième mois au 1^{er} jour du **sixième mois** suivant la date de souscription.

Compte tenu de la situation de la SCPI du point de vue de sa collecte et de son programme d'investissement et bien que la période pendant laquelle le souscripteur ne touche pas de dividendes se trouve rallongée, cette décision de la Société de Gestion nous semble avisée.

Pour que la Note d'Information et les statuts soient en ligne avec cette modification du délai de jouissance décidée par la Société de Gestion, il est proposé de mettre à jour les statuts et la Note d'Information de la SCPI.

Modification des articles 10 et 22 des statuts « Retrait des Associés » et « Rémunération de la Société de Gestion »

La Société de Gestion nous informe d'une évolution réglementaire quant à la fiscalité appliquée aux commissions de souscriptions perçues par la Société de Gestion, celles-ci étant maintenant soumises à TVA.

Pour prendre en compte cette évolution, la Société de Gestion propose de modifier l'article 10 et 22 des statuts afin de supprimer toute référence à la TVA.

Cette évolution nous semble favorable aux porteurs de parts de SCPI.

Nous en prenons acte et demandons à la Société de gestion de nous tenir informés du résultat des travaux de l'ASPIM et de l'entrée en vigueur du décret d'application.

Conclusion

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

Rapport sur les conventions *visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

Le Conseil n'a été avisé d'aucune convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

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

1. Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant (soit à titre indicatif, 10,4 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élevait à 545 300 euros.

2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT (à titre indicatif, 12 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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, diminuée des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion auxdites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élevait à 508 323,46 euros.

3. Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT (à titre indicatif 1,8 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- 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 2019, cette commission s'élevait à 45 000 euros.

4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT (à titre indicatif, 6 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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 2019, cette commission s'élevait à 22 030,29 euros.

5. Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT (soit 180 € TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

- En cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 16-IV, 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 (soit 6 % TTC au 1^{er} janvier 2019 du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur).

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élevait à 0 euro.

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

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

Au 31 décembre 2019, les intérêts s'élevaient à 9 990,41 euros.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Pour le Conseil de Surveillance

Président du Conseil de Surveillance

Swiss Life Assurance et Patrimoine

Représenté par M. Christophe de VAUBLANC

Rapports du *Commissaire aux Comptes*

Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Pierre Capitale

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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

SCPI Pierre Capitale

153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier « SCPI Pierre Capitale » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent

rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 23 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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 de la Société de Gestion arrêtés le 23 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements

survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies

significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les

informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité

de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation

s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire

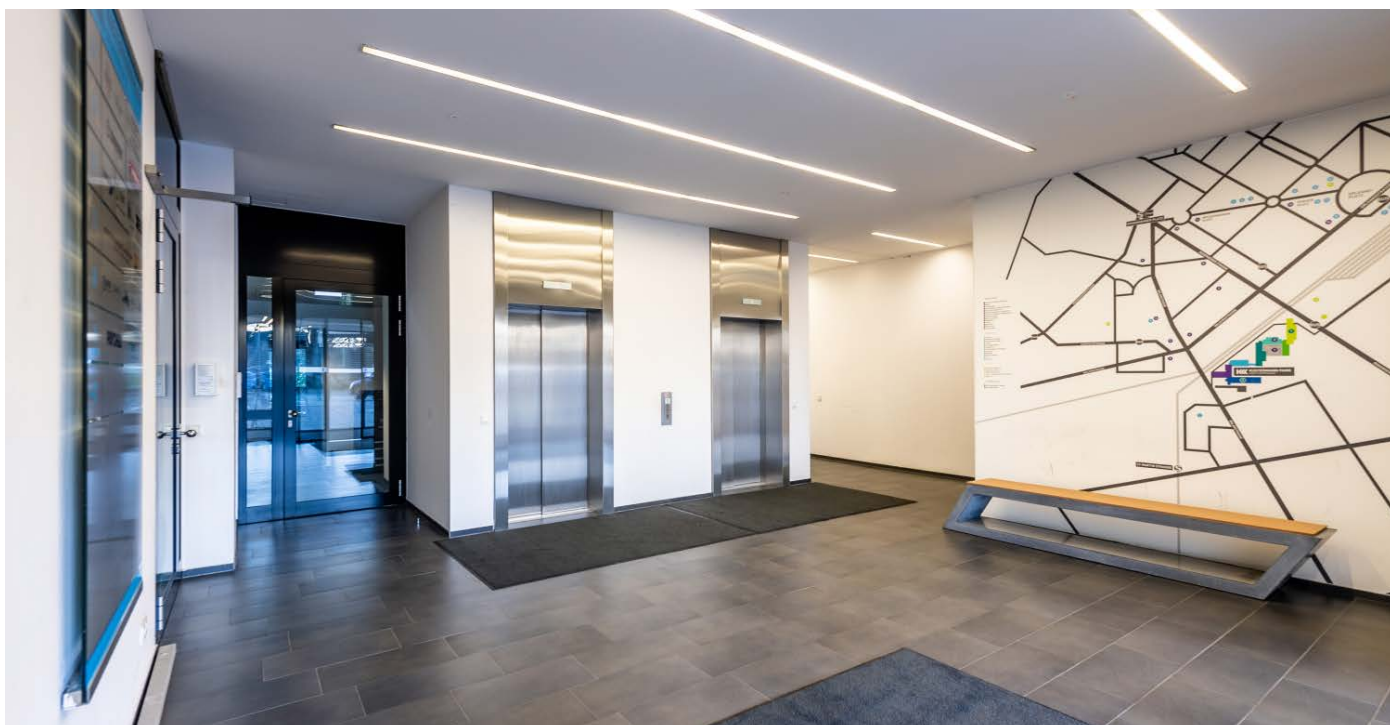
l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



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

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés
SCPI Pierre Capitale
 153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous

prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au

cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

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

- Montant maximum : 45 millions d'euros ;

- Taux d'intérêt de Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 0,90 % sur le montant utilisé, 0,15 % sur le montant non-utilisé. Les intérêts seront payés trimestriellement ;

- Une commission de gestion de 90 000 € sera payable en une fois avant fin janvier 2020.

Au 31 décembre 2019, les intérêts s'élevaient à 9 990,41 €.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des

conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ***Avec la Société de Gestion Swiss Life Asset Managers France***

Conformément aux dispositions de l'article 22 des statuts de votre société, la Société de Gestion Swiss Life Asset Managers France est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

• **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 (soit à titre indicatif, 10,4 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Au 31 décembre 2019, la commission de souscription s'élève à 545 300,00 €.

• **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT (soit à titre indicatif, 12 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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, diminuée des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion auxdites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élève à 508 323,46 €.

• **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 (soit à titre indicatif, 1,8 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

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

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élève à 45 000 €.

• **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 (soit à titre indicatif, 6 % TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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 2019, cette commission s'élève à 22 030,29 €.

• **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 (soit à titre indicatif, 180 € TTC au 1^{er} janvier 2019 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

En cas de suspension de la variabilité du capital prévue par l'article 16-IV, 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 (soit à titre indicatif, 6 % TTC au 1^{er} janvier 2019 du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur).

Au 31 décembre 2019, cette commission s'élève à 0 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 29 mai 2020

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 2019 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2019,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat et fixation du dividende,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission,
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance.

À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Prise d'acte modification de la date d'entrée en jouissance des parts sociales,
- Modifications des statuts et de la note d'information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 29 mai 2020

À titre ordinaire

1^{re} résolution

- *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

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

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 3 968 385,62 €, 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 2019 à la somme de 63 833 600 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 4 345 600 €, le capital étant passé de 59 488 000 € à 63 833 600 € au cours de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale **donne** à cet effet tous pouvoirs à la Société de Gestion afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du code général des impôts.

4^e résolution

- *Quitus à la Société de Gestion*

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

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

5^e résolution

- *Quitus au Conseil de Surveillance*

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

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

6^e résolution

- *Affectation du résultat et fixation du dividende*

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

| | |
|--|-----------------------|
| Le résultat de l'exercice clôt le 31/12/2019 de | 3 968 385,62 € |
| constitue un bénéfice distribuable de | 3 968 385,62 € |
| décide de l'affecter : | |
| à la distribution d'un dividende à hauteur de | 3 383 404,52 € |
| - soit, par part de la SCPI en pleine jouissance, | 45,00 € |
| dont le montant des acomptes déjà versés aux associés | |
| pour un montant de | 3 383 404,52 € |
| au compte de « report à nouveau » à hauteur de : | 584 981,10 € |
| - soit, par part de la SCPI | 7,33 € |

7^e résolution

- *Approbation des valeurs de la SCPI*

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

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2019 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Valeur nette comptable | 66 293 617,73 € |
| - soit par part | 830,83 € |
| Valeur de réalisation | 70 654 469,54 € |
| - soit par part | 885,48 € |
| Valeur de reconstitution | 84 576 790,64 € |
| - soit par part | 1 059,96 € |

8^e résolution

- *Rémunération du Conseil de Surveillance*

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

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

9^e résolution

• *Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

10^e résolution

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 SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

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

décide d'augmenter à 8 le nombre de membres du Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

À titre extraordinaire

11^e résolution

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,

prend acte que la date d'entrée en jouissance des parts sociales est portée du 1^{er} jour du quatrième mois au 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription,

prend acte que cette nouvelle date d'entrée en jouissance des parts sociales prendra effet pour toute nouvelle part émise par la Société à compter du 1^{er} juin 2020.

12^e résolution

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

décide de supprimer le dernier paragraphe dans l'article « 1. Renseignements sur les Fondateurs » de l'introduction de la Note d'Information désormais rédigé comme suit :

« INTRODUCTION

1. Renseignements sur les Fondateurs

La SCPI Pierre Capitale est gérée par Swiss Life Asset Managers France, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité de marchés financiers le 13 novembre 2007 sous le numéro GP – 07000055 (ci-après, la « **Société de Gestion** »).

Le capital initial de la SCPI, est de sept cent soixante mille (760 000) euros, divisé en neufcent cinquante (950) parts sociales, chacune d'une valeur nominale de huit cents (800) euros, augmenté d'une prime d'émission de deux cents (200) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les « **Fondateurs** ») :

| Associés | Part(s) | Capital social initial | Capital - prime d'émission incluse |
|--------------------------------------|------------|------------------------|------------------------------------|
| Swiss Life Reim (France) | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Assurances et Patrimoine | 944 | 755 200 | 944 000 |
| Swiss Life Assurances de Biens | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Prévoyance et Santé | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Asset Management (France) | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life Banque Privée | 1 | 800 | 1 000 |
| Swiss Life France | 1 | 800 | 1 000 |
| Total | 950 | 760 000 | 950 000 |

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 19 décembre 2016.

Conformément à l'article L.214-86 alinéa 2 du Code monétaire et financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »).

décide de modifier l'article « 6. Jouissance des parts » du Chapitre 1 de la Note d'Information désormais rédigé comme suit :

« CHAPITRE 1

Conditions générales de souscription des parts

(...)

6. Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la Société de Gestion.

Les parts porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième (6) mois suivant la date de souscription. »

décide de modifier l'article 13 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 13 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts sociales.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter de la date d'entrée en jouissance décidée par la Société de Gestion et précisée dans la Note d'Information ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

(...) »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

13^e résolution

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 l'article 10 des statuts désormais rédigé comme suit :

« (...) »

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

Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

Le prix de souscription est déterminé par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI établie lors la clôture de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même fonction du patrimoine de la SCPI.

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.

À 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 Pierre Capitale.

(...) »

décide de modifier l'article 22 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 22 – Rémunération de la Société de Gestion

Aux frais et commissions indiqués au présent article, peut s'ajouter une taxe sur la valeur ajoutée selon les dispositions fiscales en vigueur.

La Société de Gestion percevra :

1. Une commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % HT à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2 % HT, à couvrir les frais de recherche d'investissements.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime de souscription.

2. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société.

Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation, diminué des éventuelles commissions de gestion facturées par la Société de Gestion aux dites sociétés, également à proportion de la participation de la SCPI dans lesdites sociétés.

3. Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,5 % HT :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé,
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

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

4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion reçoit au titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 5 % HT du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la Société si les travaux sont réalisés par une filiale.

La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement.

5. Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.

- En cas de suspension de la variabilité du capital prévue à l'article 16-IV, 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 du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts.

14^e résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

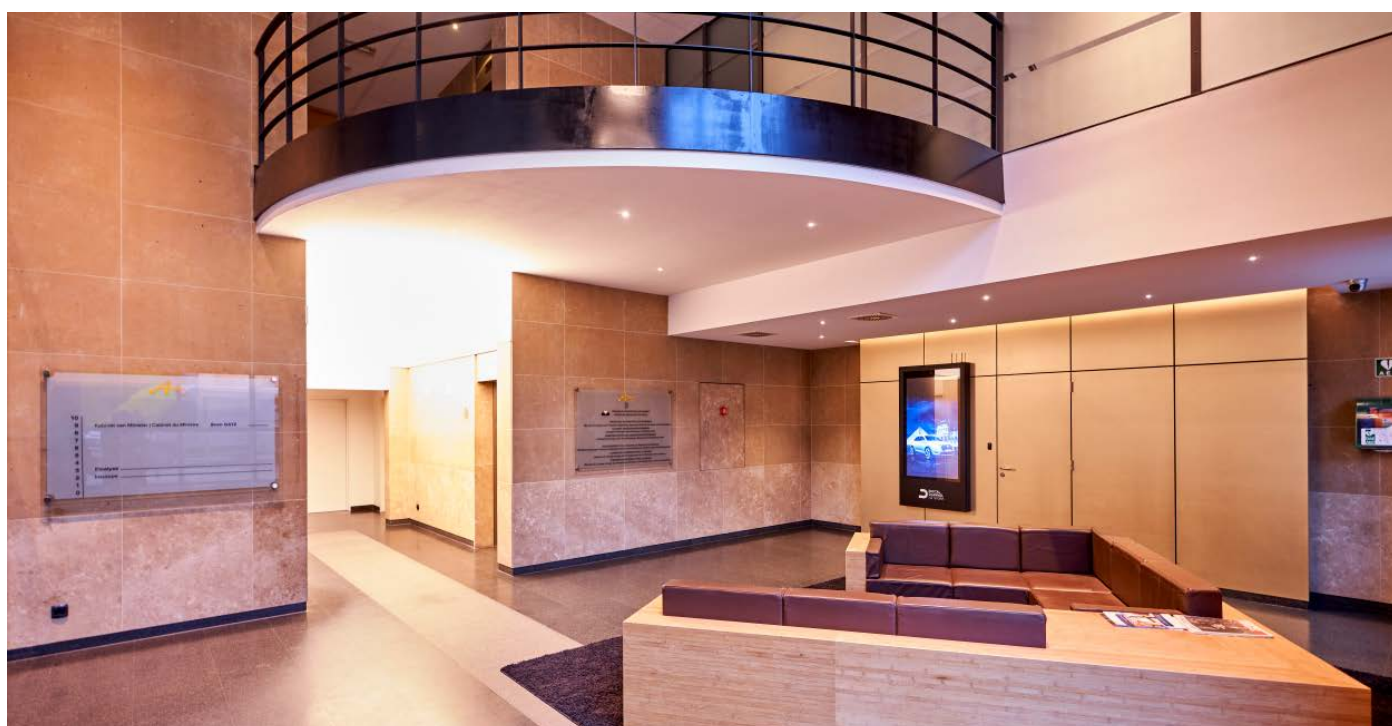
Annexe - *Pierre Capitale*

Nomination de Membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 29 mai 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

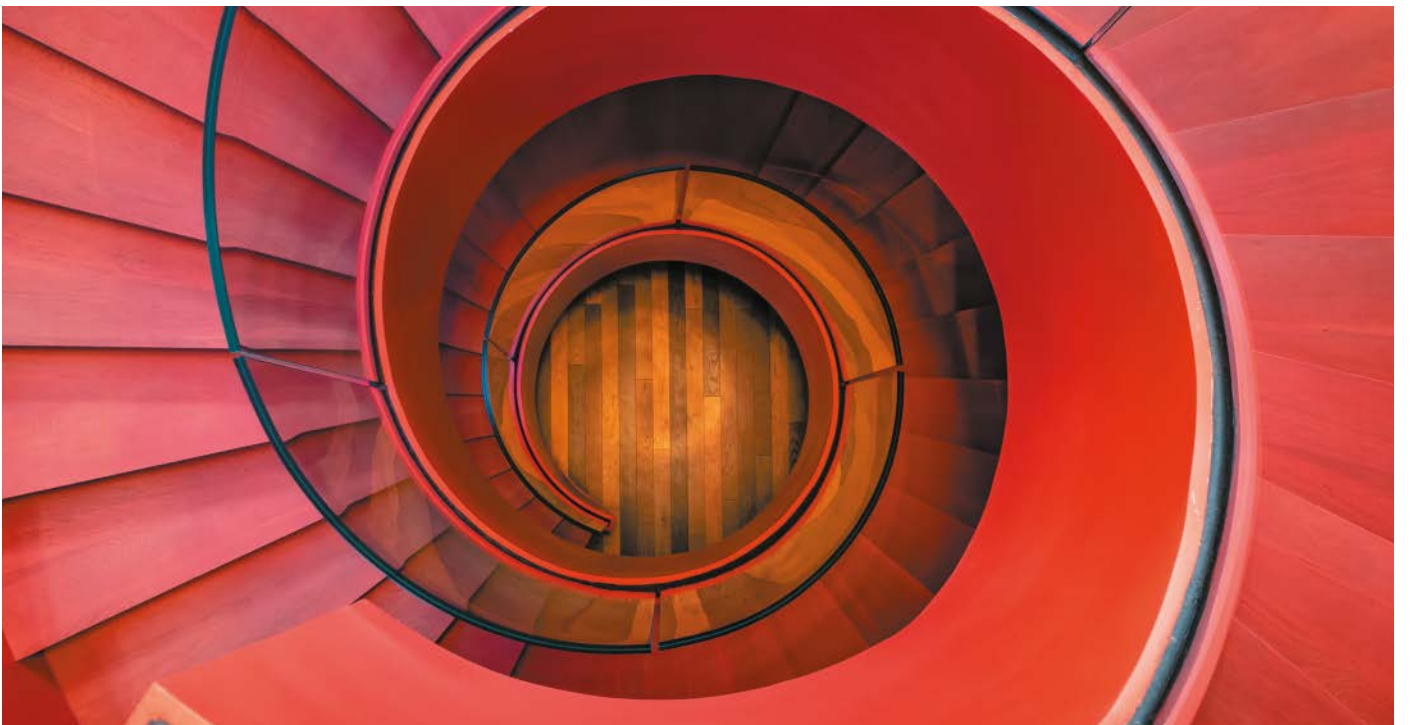


Les candidatures sont les suivantes :

| Prénom / Nom Dénomination sociale | Type de candidature | Âge | Activité / Profession | Nb/parts détenues dans Pierre Capitale | Mandats dans d'autres SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine |
|--|----------------------|--------|--|--|---|
| 1 BOUTHIE Christian | Renouvellement | 71 | Vétérinaire retraité. | 200 parts | Oui |
| 2 BRONSART Jean-Luc | Renouvellement | 64 | Président ou Membre de Conseils de Surveillance de SCPI. Investisseur immobilier, bailleur privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Président du conseil de surveillance de la SCPI « ÉPARGNE FONCIÈRE ». | 130 parts | Oui |
| 3 HIARD Hervé | Renouvellement | 61 | Vétérinaire | 160 parts | Oui |
| 4 POITEVIN Bernard | Renouvellement | 72 | Médecin | 100 parts | Non |
| 5 SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOINE représentée par Christophe de VAUBLANC | Renouvellement | | | 350 000 parts | Non |
| 6 SWISSLIFE BANQUE PRIVEE représentée par Jean-Michel CLAUDE | Renouvellement | | | 5 parts | Non |
| 7 SWISSLIFE France représentée par Philippe RICHER | Renouvellement | | | 5 parts | Non |
| 8 Cattin Michel | Nouvelle candidature | 71 ans | Consultant en stratégie d'entreprises | 105 parts | Oui |
| 9 IPBP (représenté par Vincent MARZIN) | Nouvelle candidature | | Institut de prévoyance | 15 000 parts | Oui |
| 10 SCI LES PTITS LOUPS (représenté par Philippe LEFEBVRE) | Nouvelle candidature | | Gestion de patrimoine immobilier | 145 parts | Non |
| 11 Société Civile SNRT (représenté par Dominique CHUPIN) | Nouvelle candidature | | Dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la Thalassothérapie, l'hôtellerie, les Travaux Publics, et dont le capital est détenu par le groupe familial. | 970 parts | Oui |

Glossaire

- **Capitalisation** : elle est calculée en multipliant le nombre de parts par le dernier prix de souscription. La capitalisation d'une SCPI représente la taille de la SCPI ou sa valeur de marché.
- **Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM)** : montant des dividendes versés pendant l'année divisé par le prix moyen d'acquisition d'une part. Ce taux mesure le rendement financier annuel du placement.
- **Taux d'Occupation Financier (TOF)** : rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si les immeubles étaient entièrement loués. (Norme ASPIM)
- **Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.
- **Valeur de reconstitution** : l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer le patrimoine de la SCPI. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.
- **Prix d'achat Acte-en-Mains (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.
- **Provision pour Gros Entretien (PGE)** : La PGE vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état. Il en est ainsi pour les gros entretiens dont l'importance exceptionnelle justifie l'étalement de la provision de la charge dans le temps.



Adresse de correspondance :
Swiss Life Asset Managers France
153, rue Saint-Honoré
75001 Paris

Société Anonyme à Directoire
et Conseil de Surveillance
Capital de 671 167 €
Agrément AMF
n° GP - 07000055
499 320 059 RCS Marseille
APE 6630Z