



SwissLife  
Asset Managers



Rapport  
annuel  
2022

*Real Estate*

**SCPI ESG *Pierre Capitale***



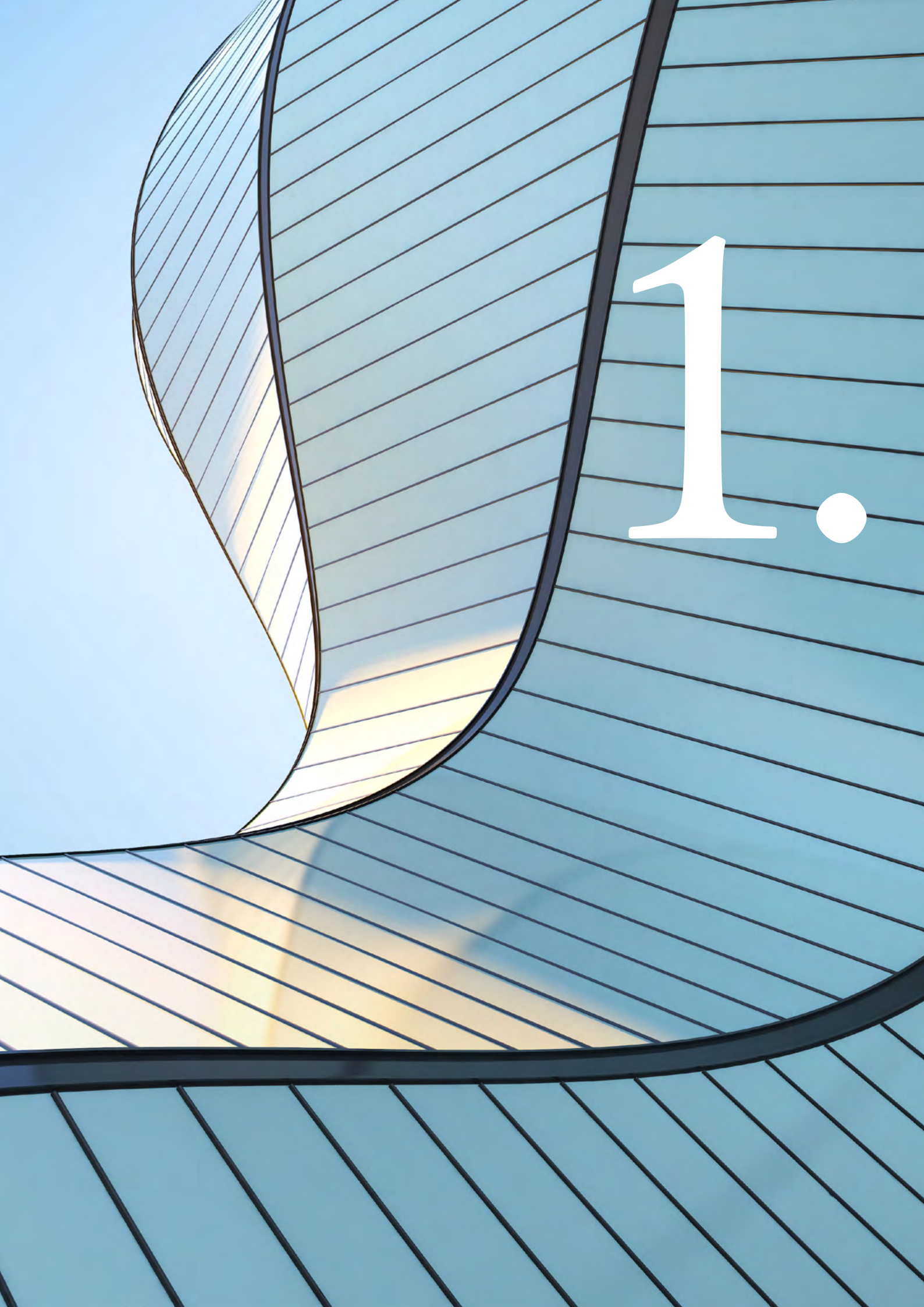


# Sommaire

---

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ESG PIERRE CAPITALE EN BREF...</b>                                            | <b>5</b>  |
| <i>Édito</i>                                                                        | 5         |
| <i>Le mot du Président</i>                                                          | 5         |
| <i>Commentaire du Gérant sur l'exercice 2022</i>                                    | 5         |
| <i>Chiffres clés</i>                                                                | 6         |
| <i>La Société de Gestion</i>                                                        | 7         |
| <i>ESG Pierre Capitale</i>                                                          | 7         |
| <b>2. RAPPORTS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....</b>                                    | <b>9</b>  |
| <i>Point marché</i>                                                                 | 9         |
| <i>Évolution du patrimoine immobilier</i>                                           | 21        |
| <i>Évolution du capital</i>                                                         | 27        |
| <i>Rapport de la Société de Gestion</i>                                             | 33        |
| <i>Résolutions extraordinaires</i>                                                  | 33        |
| <i>Rapport financier</i>                                                            | 35        |
| <i>Comptes annuels de l'exercice 2022</i>                                           | 35        |
| <i>Annexe aux comptes annuels</i>                                                   | 39        |
| <i>Rapport de la Société de Gestion</i>                                             | 48        |
| <i>Rapports périodiques</i>                                                         | 58        |
| <b>3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>                                  | <b>71</b> |
| <i>Rapport Général</i>                                                              | 71        |
| <i>Rapport sur les conventions</i>                                                  | 75        |
| <b>4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>                                  | <b>79</b> |
| <i>Rapport du Commissaire aux Comptes</i>                                           | 79        |
| <i>Rapport spécial du Commissaire aux Comptes</i>                                   | 82        |
| <b>5. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE<br/>ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS .....</b> | <b>85</b> |
| <i>Ordre du jour</i>                                                                | 85        |
| <i>Texte des résolutions</i>                                                        | 86        |
| <b>6. ANNEXE .....</b>                                                              | <b>91</b> |
| <i>Nomination de Membres du Conseil de Surveillance</i>                             | 91        |
| <i>Glossaire</i>                                                                    | 93        |



The background features a series of wavy, overlapping bands in shades of light blue and pale yellow. These bands are separated by thin, dark blue lines, creating a sense of depth and movement. A large, white, serif-style number '1' is prominently displayed in the upper right quadrant, followed by a white period '1.'. The overall composition is modern and artistic, with a focus on geometric and organic forms.

1.

# Pierre Capitale en bref...

## Édito



### Le mot du Président

Frédéric BÔL  
Président du Directoire  
Swiss Life Asset Managers France

L'année 2022 a marqué un tournant sur les marchés immobiliers. Le premier semestre a montré une bonne résilience de l'ensemble des actifs puis le contexte inflationniste a logiquement impacté les immeubles avec toutefois des différences importantes en fonction de leur qualité et de leur localisation. Ces conditions de marché renforcent nos convictions selon lesquelles nous devons poursuivre notre

engagement pour un immobilier plus durable en phase avec les attentes des utilisateurs et les exigences environnementales. En 2022 SLAM France a continué la labellisation ISR de ses fonds et a maintenu une grande sélectivité dans ses investissements pour permettre aux investisseurs de bénéficier de portefeuilles de qualité.



### Commentaire du Gérant sur l'exercice 2022

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

La SCPI ESG Pierre Capitale, depuis sa création en 2017, emploie ses efforts à investir dans un patrimoine immobilier diversifié présentant des qualités intrinsèques adaptées à la demande locative des secteurs qu'elle occupe, afin de construire un patrimoine solide qui soutient un immobilier plus durable et adapté aux enjeux sociétaux de demain.

En dépit d'un contexte macro-économique difficile du fait notamment d'une inflation élevée ayant contraint les principales banques centrales à resserrer rapidement leurs politiques monétaires avec une hausse de leurs taux directeurs d'une ampleur inédite, la SCPI ESG Pierre Capitale illustre la pertinence de sa stratégie en 2022 en signant la meilleure performance depuis sa création avec un taux de distribution de 5,05 %. En complément, le prix de la part a également été revalorisé de 1 % sur l'année 2022, permettant à la SCPI de reverser aux actionnaires une partie de sa création de valeur.

À fin décembre 2022, les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI affichent un recul très maîtrisé compte tenu du contexte à -1,83 % par rapport à 2021, en intégrant l'acquisition réalisée en cours de période. Cette résilience de la valeur des actifs témoigne de l'engagement conjoint des équipes acquisitions et de gestion d'actifs, qui ont permis d'une part une plus grande diversification sectorielle avec l'acquisition d'un camping en cours d'année, et d'autre part d'afficher un taux d'occupation physique en augmentation sur l'année à 99,24 % contre 98,81 % en 2021 grâce à la relocation rapide des surfaces vacantes.

Sur l'année 2023, la stratégie sera articulée autour du déploiement de la collecte dans les secteurs du bureau, de la logistique de proximité et de l'hôtellerie, qui devraient bénéficier de points d'entrée attractifs tout en résistant au contexte macro-économique global.

# Chiffres clés au 31/12/2022



Date de création

**2017**

Taux de distribution\* 2022

**5,05 %**

Capitalisation

**116 858 574 €**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Données Financières



Nombre d'associés

**546**

Nombre de parts

**575 658**

Prix de souscription

**205 €**

Valeur de retrait

**184,50 €**

## Données du Patrimoine



Nombre de locataires

**26**

Surface totale

**37 652 m<sup>2</sup>**

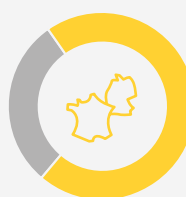
Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2022

**98,62 %**

Ratio d'endettement\*\*

**29,27 %**

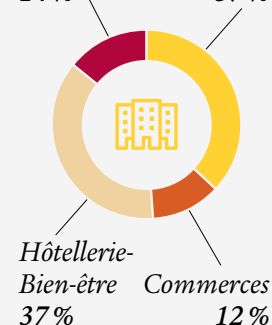
Répartition géographique

29 %  
Allemagne

Répartition Géographique du Patrimoine français

33 %  
Île-de-FrancePatrimoine  
**10 immeubles**

Éducation 14 % Bureaux 37 %



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

\*\* Le ratio d'endettement de la SCPI ESG Pierre Capitale est exprimé sous la forme d'un rapport entre son endettement direct ou indirect (emprunts, crédits-bail, comptes courants d'associés, facilités de caisse) et la valeur vénale de ses actifs à la date d'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
- Denis LEHMAN
- Aurélie FOUILLERON

## 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
- Isabelle REUX-BROWN
- Sylvie ALBERT-BRATTEL
- Mark FEHLMANN

# ESG Pierre Capitale

Société Civile de Placement Immobilier

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2022

## Conseil de Surveillance

### Swiss Life Assurance et Patrimoine - Président

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

### Swiss Life Banque Privée

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

### Swiss Life France

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

M. Bernard POITEVIN

M. Christian BOUTHIE

M. Jean-Luc BRONSART

M. Hervé HIARD

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

## Commissaires aux comptes

### Titulaire :

PriceWaterhouseCoopers Audit

### Suppléant :

M. Jean-Christophe  
GEORGHIU

Les mandats des commissaires aux comptes arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2022.

## Expert immobilier

CBRE VALUATION

Le mandat de l'expert en évaluation arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2026.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2022.







# Rapports de la Société de Gestion

## Point marché

### Environnement Macroéconomique et Immobilier 2022

#### Environnement Financier 2022

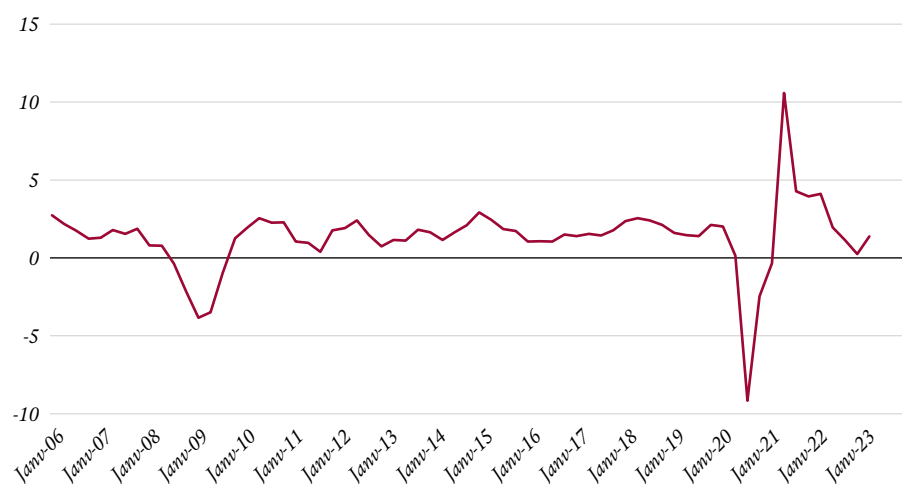
En 2022, la croissance économique mondiale serait de 2,4 % selon le FMI, les données définitives n'étant pas encore disponibles. Ce ralentissement s'explique par différents éléments, dont le resserrement monétaire aux États-Unis, la guerre en Ukraine et les difficultés en Chine en lien avec la crise immobilière et les confinements à répétition. Toutefois, de grandes différences régionales subsistent : sans surprise, les pays émergents déjà pénalisés, sont fragilisés par la remontée des taux américains.

Aux États-Unis, après une récession technique en 2022, la croissance du PIB ressortirait à 1,9 % grâce à l'accélération de la demande en fin d'année. En 2023, la croissance serait de 0,2 % niveau modeste, la politique monétaire freinant la demande pour juguler l'inflation.

Malgré le ralentissement enregistré, le taux de chômage est au plus bas historique depuis 50 ans. Le marché du travail reste tendu car le taux d'activité n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise sanitaire. Il reste inférieur de quelques points à sa tendance moyenne sur 10 ans : ce déséquilibre explique la tension sur les salaires dans certains secteurs. Un taux inférieur à 4 %, est synonyme de « surchauffe ».

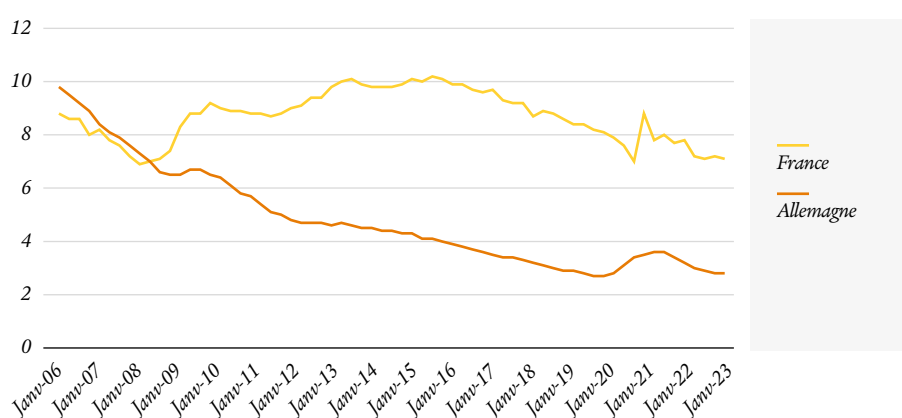
Croissance États-Unis (%)

Source : Bloomberg



Taux de chômage (%)

Source : Bloomberg



L'inflation américaine a ralenti nettement en décembre à 6,5 %, après un pic de 8,2 % : l'indice plus large du *Personal Consumption Expenditure*, scrutée par la FED, est tombée à 5,5 % en novembre dernier. Les contraintes sur l'offre se sont graduellement atténuées notamment via la composante de l'énergie, à présent force de désinflation.

L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2 %. L'inflation anticipée par les marchés suggère que la détermination de la FED semble inébranlable. Selon notre scénario, en 2023 l'inflation devrait s'assagir à 3,9 %.

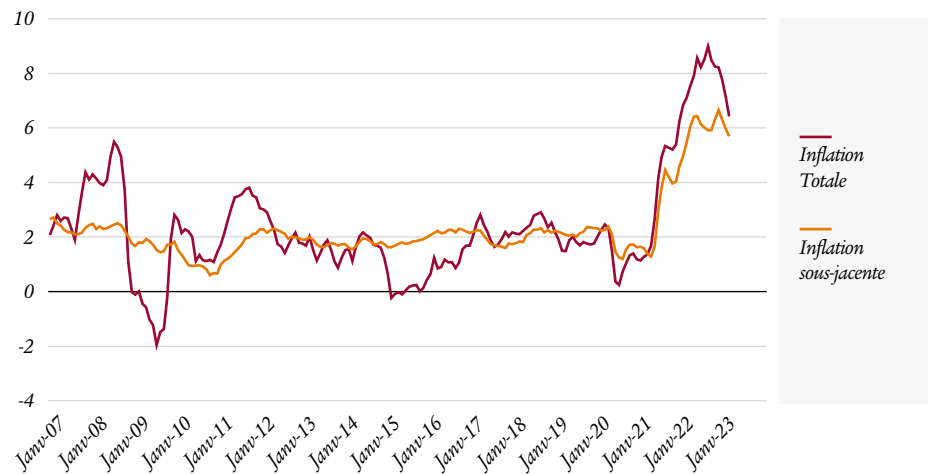
La FED s'est tenue aux messages télégraphiés aux marchés : elle continue de durcir sa politique monétaire avec la reprise de liquidités. La remontée rapide du taux effectif des FED Funds est passé de 0,1 % à 4,3 % de mars à décembre 2022. Conséquence, les croissances annuelles des masses monétaires M2 et M3 se sont respectivement repliées de 45 % et 27 % au plus haut, à 0 % en fin 2022 : ce niveau est bien inférieur à la croissance nominale du PIB.

Le marché anticipe un niveau de 5,1 % mi-2023 soit 50 bp de plus qu'anticipé en décembre 2022. Les hausses devraient se poursuivre jusqu'à mi-2023, après le marché anticipe une décrue.

L'indice ISM Manufacturier s'est rapidement dégradé depuis son point haut de 2021, ce dernier s'expliquant par un effet de rebond. Le niveau atteint par l'indice fin

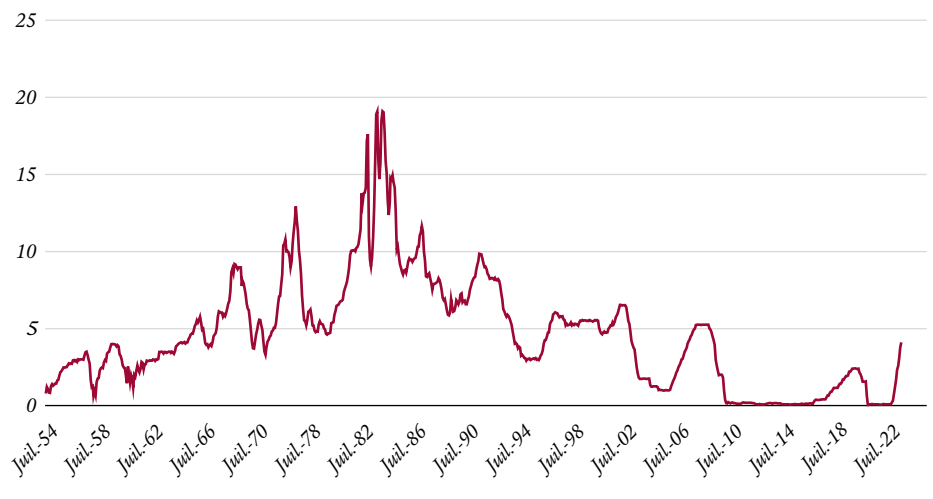
### Inflation aux États-Unis (% sur un an)

Source : Bloomberg



### Taux des Fed Funds (%)

Source : Bloomberg. Un indice au-dessus de 50 exprime une expansion de l'activité du secteur.



2022 est en dessous de son niveau moyen depuis 2007, corroborant les anticipations d'un net ralentissement de la croissance

économique américaine dans les 3 à 6 prochains mois, et potentiellement d'une récession technique.



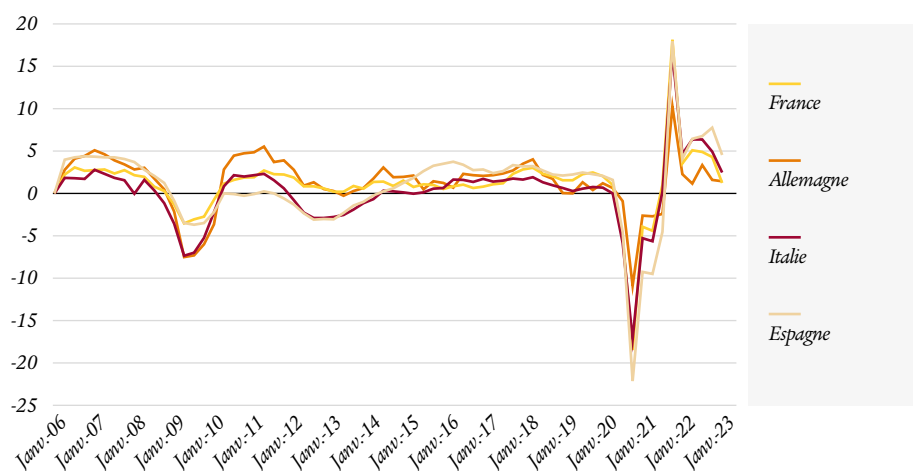


En Zone Euro, la croissance en 2022 serait supérieure à 3,3 % en lien avec le choc d'offre déclenchée par la guerre en Ukraine, soit la hausse des prix de l'énergie qui a pesé sur la demande domestique et la compétitivité des entreprises. La balance commerciale s'est d'ailleurs rapidement dégradée, accusant un déficit de 2 % du PIB contre un surplus de 3 % antérieurement. En plus de l'effet prix via l'importation d'énergie, la détérioration des termes de l'échange est aussi le fait d'une dégradation de la balance des biens industriels par l'importation de batteries électriques.

En 2023, la zone subirait un très net ralentissement, sous tendue par une potentielle récession technique : la croissance serait modeste, oscillant autour de 0 %. La France enregistrerait une croissance de 0,3 % contre 2,5 % en 2022. L'Allemagne pourrait connaître une récession technique de -0,6 %

### Croissance du PIB (% sur un an)

Source : Bloomberg



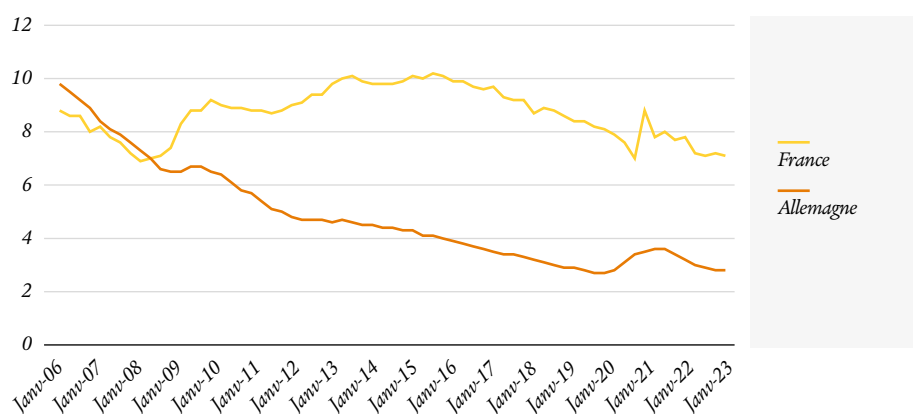
contre une hausse du PIB de 1,8 % en 2022. Le différentiel de croissance entre France et l'Allemagne repose sur un impact distinct de l'intensité de la crise énergétique. L'Italie, comme l'Allemagne, serait en quasi-stagnation après une croissance estimée à 3,7 % en 2022.

Les politiques budgétaires resteraient expansionnistes pour les économies avec une capacité d'ériger de nouveaux boucliers tarifaires, pour amortir le choc du prix de l'énergie. L'Allemagne est à ce titre très emblématique, avec un soutien de 200 milliards d'euros, soit 8 % du PIB.

Le profil des dettes publiques reste très différent : celui de l'Allemagne à 66 % du PIB contraste avec les niveaux observés en France (113 % du PIB), en Espagne (116 %) et en Italie (147 % du PIB). Point notable, les dettes publiques sont en retrait de 10 points en Espagne et Italie par rapport à leur point haut atteint en 2020. La France devrait maintenir sa crédibilité sur les marchés financiers au regard de ses besoins de refinancement. La réforme des retraites en France s'inscrit dans cette stratégie de long terme.

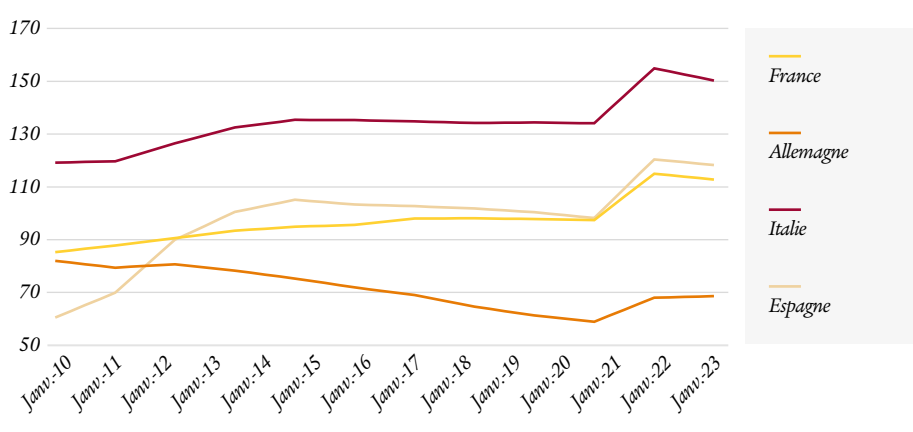
### Taux de chômage (%)

Source : Bloomberg



### Dettes publiques en du PIB

Source : Bloomberg

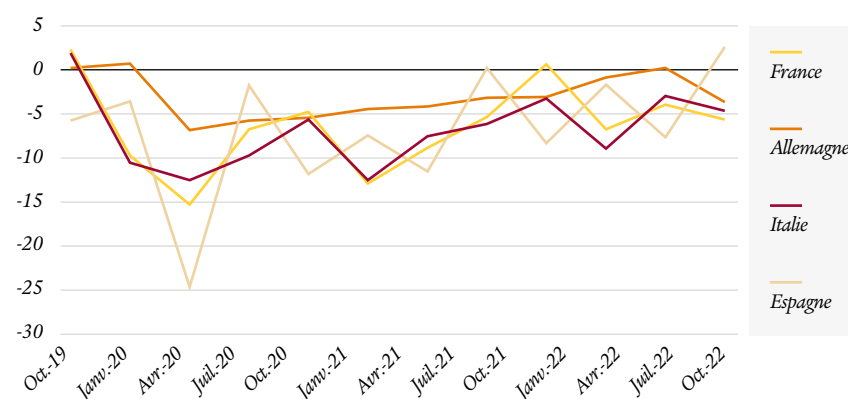


Les indicateurs de confiance des ménages se sont nettement repliés en 2022 à cause de la hausse généralisée de l'inflation et de son impact sur le pouvoir d'achat des ménages. Si un redressement des perspectives s'observe, le niveau de l'indice reste bas, témoignant que la situation des ménages reste fragile. L'érosion du pouvoir d'achat se poursuivrait en 2023 et la hausse des taux d'intérêt viendrait brider la demande domestique et l'investissement des ménages.

Tout comme aux États-Unis, les indicateurs de confiance dans l'industrie en zone euro se sont graduellement dégradés. Certes, les tensions liées aux prix de l'énergie se sont apaisées, mais les prix restent élevés par rapport à leur moyenne avant crise sanitaire. L'Allemagne est particulièrement vulnérable au ralentissement mondial vu sa structure du commerce extérieur et l'orientation de son industrie manufacturière.

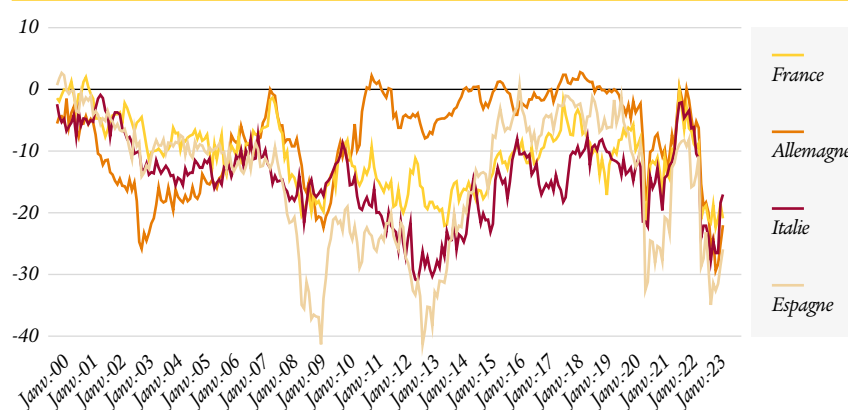
### Déficit public % PIB

Source : Bloomberg

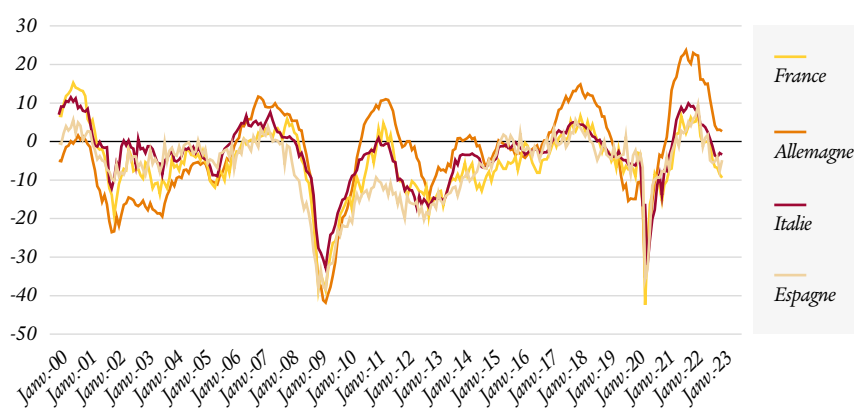


### Confiance de consommateurs (% soldes des réponses)

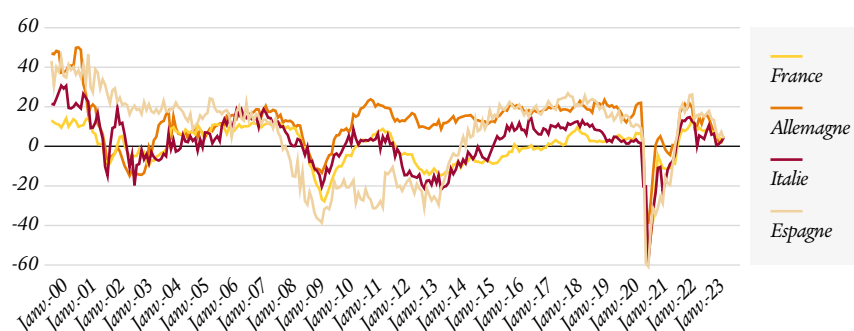
Source : Bloomberg



### Confiance dans l'industrie (% soldes des réponses)

Source : Bloomberg.  
Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

### Confiance dans les services (% soldes des réponses)

Source : Bloomberg.  
Les indices sont comparés par rapport à leur moyenne de long terme.

Après la problématique des semi-conducteurs en 2021 et 2022, c'est celle des batteries électriques qui posent l'épineuse question d'une trop grande dépendance vis-à-vis de la Chine dans une reconfiguration du commerce mondial. Certes la zone euro a mis en place des accords pour plus d'indépendance énergétique, elle essaye d'accélérer sa transition pour plus de souveraineté dans une logique de reconfiguration géostratégique.

Les indicateurs de confiance dans les services ne sont pas autant dégradés après leur rebond. Dans l'ensemble de la zone euro, ces indicateurs restent au-dessus de leur moyenne de long terme. De grandes disparités s'observent par économie, la France, l'Espagne et l'Italie restant mieux positionnées en termes de tourisme, secteur de soutien à leur PIB respectif.



La BCE a haussé son taux de facilité de dépôt de -0,5 % à 2,0 % de juillet à décembre. Après deux hausses de 0,75 %, la BCE a engagé une nouvelle phase de son resserrement monétaire avec une nouvelle hausse de 0,5 % en décembre 2022. Le taux de facilité de refinancement passe à 2,5 % et celui de la facilité de prêt marginal à 2,7 %.

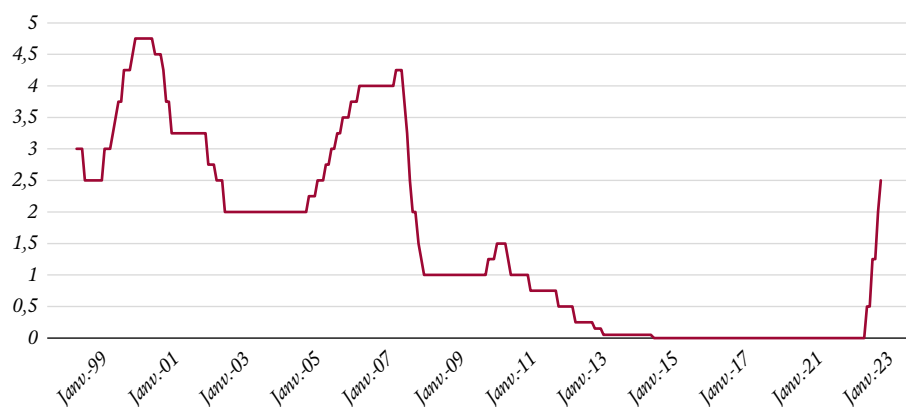
La BCE a mis fin à son programme d'achats de titres en juin 2022. Elle entame dès mars 2023 un resserrement quantitatif de son bilan investi à plus de 85 % en emprunts d'États de la zone euro. Il s'agira de diminuer les réinvestissements des remboursements du *Pandemic Emergency Purchase Plan*. Simultanément, le coût des

*Targeted Longer Term Refinancing Operations* accordés aux banques commerciales durant la crise Covid a été significativement augmenté, incitant les banques aux remboursements.

La croissance monétaire M3 de la zone euro a ralenti à 4,8 % en novembre 2022 depuis son point haut de 12,5 % atteint en janvier 2021.

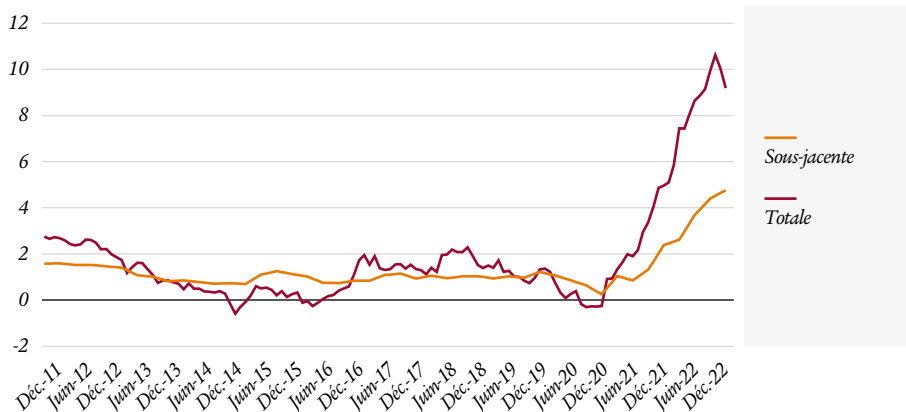
### Taux de refinancement de la BCE (%)

Source : Bloomberg



### Inflation zone euro (%)

Source : Bloomberg



En zone euro, l'inflation a ralenti : en 2022, elle est ressortie à 6,9 %, ce chiffre occultant des niveaux très hétérogènes entre les économies de la zone. Comme aux États-Unis, la composante énergie devient un facteur de désinflation momentané, mais il continuerait de peser à moyen terme. L'inflation sous-jacente reste élevée à 5,2 %.

En 2023, l'inflation des prix à la consommation est attendue à 6,2 % avec un delta significatif entre la France et l'Allemagne (4,9 % contre 6,0 %) qui reste le foyer d'inflation.

### Taux des emprunts d'État 10 ans en %

Source : Bloomberg



Les taux des emprunts d'État ont connu des hausses très significatives en 2022 : 2,4 % en Allemagne, 2,8 % en France, 3,0 % en Espagne et 4,0 % en Italie. Les mouvements sur les taux des emprunts d'État restent caractérisés par une forte volatilité.

L'écart entre les emprunts d'État allemands et français est finalement resté entre 40 et 60 bp alors qu'il a eu tendance à s'écarter avec l'Italie, essentiellement pendant la période électorale de septembre 2022.

En France, le programme indicatif de financement pour 2023 est à hauteur de 270 Mds € d'émissions de dette à moyen et long terme nettes des rachats : 9,8 % du PIB, un volume stable comparé à 2022. Ces émissions de dette contribueront à couvrir le besoin de financement de l'État (près de 305 Mds € 2023), du fait d'un déficit budgétaire de quasi 165 Mds € et de près de 150 Mds € d'amortissements de dette à moyen et long terme venant à échéance en 2023.

En zone euro, le marché pourrait faire face à 238 Mds € d'émissions nettes sur T1

### Écart France-Allemagne Taux 10 ans (bp)

Source : Bloomberg



2023, soit plus que ce qui a été enregistré en 2022. Cette offre massive de titres pèsera sur un marché qui continuera d'anticiper des hausses de taux de la BCE. La liquidité offerte par les OAT devrait être un atout. Les niveaux de taux plus élevés permettraient aux investisseurs,

poussés par la recherche de rendements vers les émetteurs périphériques, de revenir vers les titres français qui bénéficient d'une meilleure notation. Ces réflexions restent importantes dans les anticipations de prime de risque en immobilier.

## Environnement Immobilier 2022

### • Immobilier listé

La prime de risque des foncières cotées françaises s'est détériorée. La hausse continue du taux sans risque observée en 2022 explique la remontée des taux

implicites. Les foncières ont enregistré des contre-performances en 2022, elles sont restées très, trop, décotées jusqu'au mois de décembre dernier. En revanche,

depuis le mois de janvier 2023, les prix ont renoué en continu avec une pente ascendante.

### • Immobilier direct

**Le marché résidentiel ancien** a été soutenu en 2022 : en volume, 1,1 million de transactions aurait été réalisées, les chiffres du mois de décembre ne sont pas encore disponibles, à la mi-février. Même si ce chiffre est en retrait par rapport au record de 2021, le bilan est plutôt positif compte tenu de l'environnement et des chocs économiques observés. La hausse des taux d'intérêt pèse désormais sur la demande.

À la fin du mois de novembre 2022, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois s'établit à 1 116 000 ventes, 6 % en retrait par rapport à 2021. Selon les différentes sources dont la Chambre des Notaires, la baisse des ventes s'est observée dans l'Ouest et le Nord de la France, régions où les prix et les ventes ont significativement augmenté depuis 2021.

Les comportements des ménages, notamment pour capitaliser l'effet du



télétravail se confirment, par l'achat de résidences pour y passer 4 jours en moyenne par semaine. Les transactions suggèrent des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille jusque dans des départements limitrophes. Néanmoins, pas d'"exode" urbain n'est enregistré à ce jour. Ces comportements des ménages ne sont pas le fait de la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété.

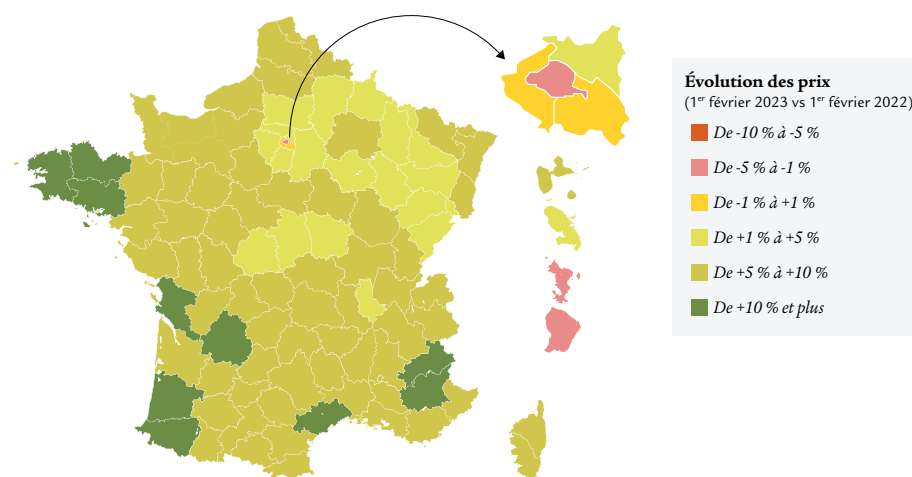
Les prix augmentent légèrement plus que l'inflation, avec +6,3 % sur un an en France, comme en témoignent les derniers chiffres du mois de février. Le marché reste contrasté entre les villes notamment sur l'amplitude du virage baissier : à Paris et Lyon, les prix de l'ancien sont en baisse de 2 % sur un an à 10 600 €/m<sup>2</sup> et 4 959 €/m<sup>2</sup>. Dans certaines des périphéries de ces grandes villes, et dans d'autres métropoles, la correction des prix est plus marquée car les évolutions passées des prix se sont écartées de l'évolution des revenus des ménages-résidents. En revanche, dans certaines villes les prix continuent d'être sur une tendance ascendante comme à Marseille (3 080 €/m<sup>2</sup>, +5,8 % sur un an), Nice (4 864 €/m<sup>2</sup>, +7,4 % sur un an) et Montpellier (3 553 €/m<sup>2</sup>, +8,3 % sur un an). Cette tendance résulte de la combinaison d'une forte demande, moins d'offres disponibles et une tension foncière, qui s'est renforcée depuis la loi sur la non-artificialisation des sols. Au total, hors Île-de-France, les prix restent sur un bon rythme avec une hausse de +7,4 % sur un an.

En termes géographiques, l'évolution des prix suggère des hausses supérieures à la moyenne nationale, dans l'Ouest du pays. Dans cette partie de la France, les tendances post-covid perdurent : attrait de la résidence en maisons, zones rurales et périurbaines. Néanmoins, les experts soulignent que la hausse des prix de l'énergie (chauffage, carburants), même si en ralentissement depuis quelques mois, pourrait inciter les acheteurs à effectuer de nouveaux arbitrages en 2023.

**Sur le marché du crédit**, bon indicateur avancé du marché de l'investissement résidentiel, la production est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En ce début d'année, le niveau de crédit converge vers 14 Mds € par mois contre un niveau de 20 Mds en moyenne depuis 2018. Les taux des crédits hypothécaires sont en hausse en lien avec celle des

## Évolution annuelle des prix par département

Source : Fnaim



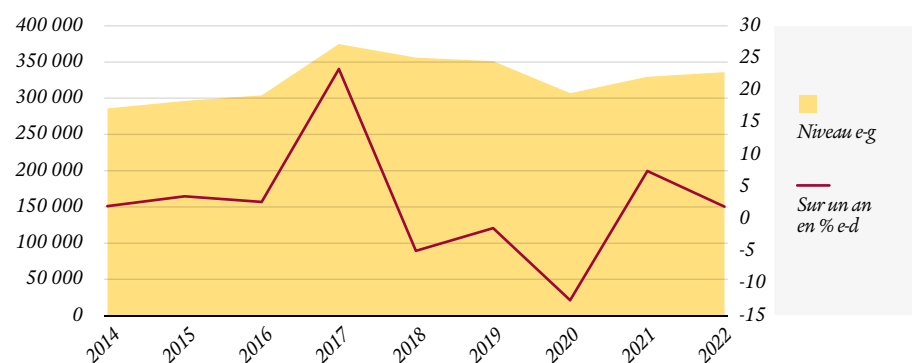
OAT 10 ans : selon l'Observatoire Crédit Logement, ces taux sont désormais à 2,6 % contre 1,1 % en février 2022. Cette hausse correspondrait à une perte de pouvoir d'achat (en matière d'acquisition) de 15 %. Cette contraction du pouvoir d'achat pèserait sur la demande et mécaniquement expliquerait le ralentissement, voire la baisse des prix en 2023.

**Sur le marché du neuf**, l'année 2022 est faite de contrastes : selon les derniers chiffres du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, les mises en chantier, pour l'ensemble de la France

Métropolitaine, sont en retrait de quasi 7 % par rapport à leur niveau pré-crise sanitaire : au total près de 336 000 logements, collectifs et individuels ont été démarrés.

Hormis les problématiques électorales et la délivrance des permis, la hausse des prix des matériaux de construction, des prix de l'énergie et des matières premières ont pesé sur certaines typologies résidentielles, notamment le moyen de gamme. Information notable néanmoins, une accélération des mises en chantier sur le segment collectif s'est matérialisée en fin d'année.

## Mise en chantier





Du côté des enquêtes de conjoncture auprès des promoteurs-constructeurs, les perspectives des mises en chantier destinées à la vente en blocs sont très négatives, notamment pour l'accession à la propriété, et cela quel que soit le segment de clientèle : les opinions ont retrouvé un niveau historiquement bas de 2013. Les perspectives des mises en chantier pour le locatif sont mieux orientées. Pour rappel, 33 % du par ces logements est loué par des bailleurs privés. Les tensions sous-jacentes associées au marché locatif privé expliquent la résilience des loyers depuis ces 5 dernières années sur la France, voire une hausse dans les grandes métropoles dont Paris. En effet, si les valeurs moyennes locatives sont comprises entre 8,5 €/m<sup>2</sup> et 16,2 €/m<sup>2</sup>, les valeurs à Paris notamment sur les nouveaux baux sont en moyenne de 26,2 €/m<sup>2</sup>.

**Sur le marché de l'investissement résidentiel :** l'opération la plus importante a été celle de la Caisse des Dépôts et Consignation à CNP pour un montant de 2,4 Mds € (7 600 logements). Les opérations en VEFA pour l'investisseur britannique ABDRN à Cergy (100 M€ pour 22 600 m<sup>2</sup>) et à Nanterre (100 M€ pour 16 000 m<sup>2</sup>), puis celle d'Inli à Nanterre (pour 22 000 m<sup>2</sup>). En résidentiel existant, l'investissement au 68 rue de Courcelles par STAM (116 M€) est une signature qui témoigne de l'attrait pour le Core parisien. En 2022, le volume d'investissement total serait

estimé à 5,4 Mds €, même si ces chiffres ne sont pas totalement définitifs.

**Sur le marché des bureaux, 2022** aura été caractérisée par un retour à la normale, via un volume commercialisé de plus de 2,1 m<sup>2</sup> en Ile-de-France. Ce volume de demande placée est en hausse de 10 % sur un an, mais reste inférieur de 5 % par rapport à la moyenne décennale. Sans surprise, l'activité a continué de se concentrer sur les pôles tertiaires les plus emblématiques.

Paris reste le segment de marché qui concentre la demande tant pour le marché locatif que pour le marché de l'investissement. En revanche, certains sous segments de marché comme le croissant Ouest et les marchés périphériques de la première et seconde couronnes continuent de souffrir d'une carence de la demande locative, l'effet du télétravail continuant à vider des tours notamment dans des sous-marchés moins établis et moins bien connectés en termes d'infrastructures de transports publics. Les relocalisations des entreprises, qui portent la demande placée, se font sur Paris, privilégiant la centralité avec une réduction de l'espace : *in fine*, l'équation économique reste avantageuse pour les locataires puisqu'une réduction de la demande en mètre carré de 20 à 30 % permet en moyenne de ne pas substantiellement renchérir le coût lié à la location. Ce

phénomène est observé depuis l'année 2021, il est à inscrire dans la durée.

Au quatrième trimestre, des premiers signes de ralentissement se matérialisent, le volume de transactions est légèrement supérieur à 600 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 11 % comparativement à 2021, et une contraction de 9 % par rapport à la moyenne de long terme. Cette décélération est marquée pour les petites et moyennes surfaces, traditionnellement plus corrélées au cycle conjoncturel. En regard d'une faible croissance économique pour 2023, la demande placée de bureaux en Île-de-France pourrait se contracter de 5 à 15 %, soit être inférieure à 2 millions de mètres carrés.

Le taux de vacance s'établit à 7,2 % à la fin de 2022 (contre 6,8 % fin 2020), tiré par la hausse de l'offre immédiate à 4,3 millions de mètres carrés. Cette hausse occulte de fortes disparités, l'essentielle de la hausse de l'offre immédiate étant imputable au marché de La Défense et des couronnes Nord et Est, en raison de livraisons de programmes neufs restructurés ou rénovés qui n'ont pas trouvé preneurs.

Les valeurs locatives en Île-de-France sont contrastées en raison des facteurs offres et demandes très différenciées par sous segment de marché : à Paris, en raison de la rareté du foncier et du renforcement de la demande de nouveaux locataires, le loyer *prime* a dépassé la barre symbolique



|                    | Taux cap (%)<br>déc-22 | Évolution<br>déc-21 |
|--------------------|------------------------|---------------------|
| Paris Centre (CBD) | 3,25%                  | 0,50%               |
| Paris Centre Est   | 3,75%                  | 0,50%               |
| Paris Rive Gauche  | 3,25%                  | 0,25%               |
| Paris La Défense   | 4,50%                  | 0,50%               |
| Paris Ouest        | 4,25%                  | 1,00%               |
| Paris Boucle Seine | 6,00%                  | 0,50%               |
| Paris Sud Ouest    | 4,25%                  | 1,00%               |
| Paris Nord         | 4,25%                  | 0,50%               |
| Paris Sud          | 4,50%                  | 0,75%               |
| Paris Est          | 4,50%                  | 0,50%               |
| Paris Décentralisé | 6,00%                  | 0,25%               |
| Lyon               | 3,90%                  | 0,40%               |
| Marseille          | 4,60%                  | 0,35%               |
| Bordeaux           | 4,50%                  | 0,25%               |
| Strasbourg         | 5,75%                  | 0,00%               |
| Lille              | 4,30%                  | 0,30%               |
| Toulouse           | 5,00%                  | -0,25%              |
| Nice               | 5,25%                  | 0,50%               |
| Nantes             | 5,00%                  | 0,25%               |

Taux Cap. = Taux « Prime »

Loyers : Valeurs faciales « Prime €/m<sup>2</sup>/an »

Source : Cushman&Wakefield

des 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Le loyer moyen *prime* continue de progresser pour atteindre près de 950 €/m<sup>2</sup>/an. À Paris, l'écart de loyer entre les surfaces rénovées et celles restructurées tend à se réduire compte tenu de la vigueur de la demande. Sauf exception, la majorité des secteurs tertiaires en dehors de Paris enregistrent une stabilisation voire une baisse significative des loyers. Sans surprise, depuis le second semestre 2022 les mesures d'accompagnement et autres avantages commerciaux sont en hausse substantielle : de 15 % à 25 % du loyer facial selon le sous-segment de marché. Le phénomène de divergences de trajectoires des loyers parisiens et du reste de l'Île-de-France s'accroît ostensiblement.

Le marché de l'investissement enregistre 14 Mds € de transactions en 2022 et ne représente que 54 % des volumes investis en France contre près de 70 % traditionnellement. Il est évident que la hausse des OAT, celle des coûts de financement et l'anticipation de la décompression des taux de capitalisation ont pesé sur l'activité du marché. Sans surprise, ce sont les marchés périphériques de l'Île-de-France qui sont les plus délaissés, avec un volume de transaction en baisse de plus de 20 % par rapport à son niveau enregistré en 2021. D'une manière générale, comme c'est le cas lors d'un retournement de cycle, les anticipations des acheteurs et des vendeurs n'étant pas convergentes, le marché est grippé. En régions, le marché des bureaux est plus résilient, avec 3,6 Mds € investis : l'absence de sur-offre et la bonne tenue du marché locatif contribuent à la confiance des investisseurs, notamment domestiques. Les acteurs des véhicules SCPI, OPCI et autres fonds dédiés sur la France connaissent bien ces marchés.

Les taux de capitalisation ont décompressé depuis le second semestre 2022 : à Paris, le taux est passé de 2,80 % à 3,25 % sur le prime selon certains brokers – à 3,50 % pour d'autres brokers. Cette absence de consensus sur la valeur du taux prime en fin d'année, témoigne d'une difficulté au véritable repricing. Sur certains marchés périphériques de l'Île-de-France, la hausse des taux a pu atteindre 100 à 150 points de base. En revanche, en régions, les taux de capitalisation prime n'ont pas haussé : ils sont stables dans toutes les grandes métropoles.

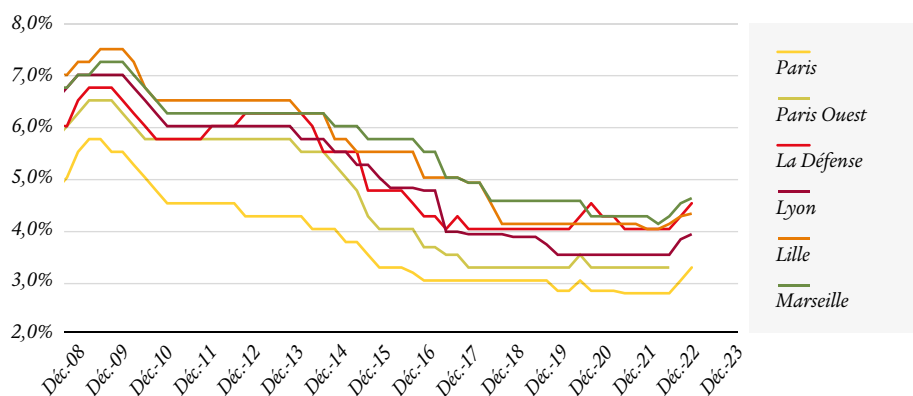


Le resserrement des politiques monétaires des Banques Centrales et du retrait de la liquidité ont été visibles et notables sur l'ensemble des marchés immobiliers. En Europe, les hausses successives des taux directeurs ont mécaniquement entraîné la hausse des taux obligataires, avec une volatilité significative. Les contre-performances sur d'autres classes d'actifs ont également pesé sur les portefeuilles immobiliers, en augmentant le ratio d'exposition immobilière.

Sur toutes les classes d'actifs immobiliers, une décompression a été enregistrée dès le second semestre dans des amplitudes plus ou moins variables, tel que ce qui a été décrit sur le marché des bureaux. Premier secteur plus impacté, celui de la logistique très dépendant du cycle économique. Paradoxalement, le segment des commerces a moins réagi, mais c'est en raison des décompressions passées et des changements majeurs opérés bien avant la crise sanitaire, que le segment a été moins ébranlé.

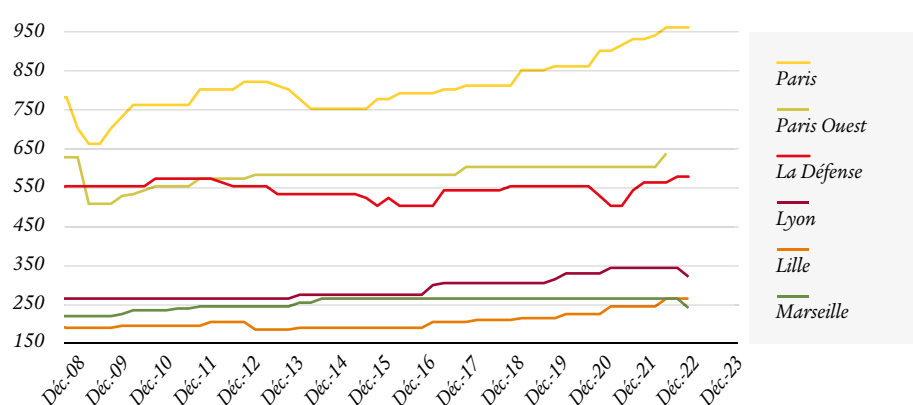
### Évolution du taux de capitalisation (%)

Source : Cushman&Wakefield



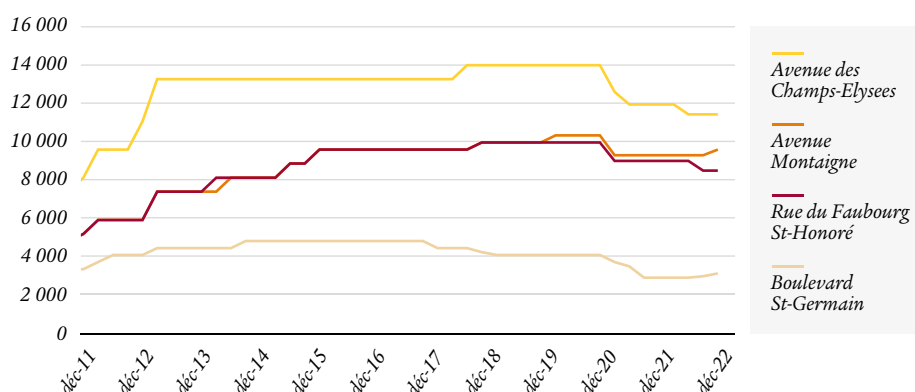
### Loyers Prime (€)

Source : Cushman&Wakefield



**Prime Rents - Paris (€)**

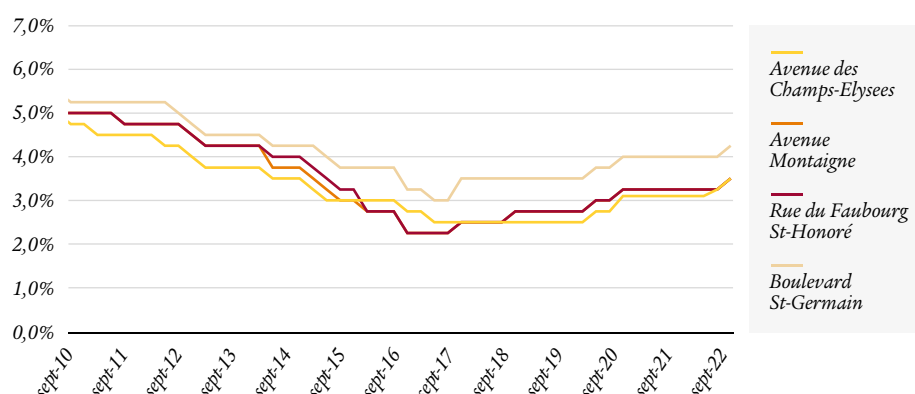
Source : Cushman&amp;Wakefield



Les loyers commerce se stabilisent ou décrochent un peu plus. Le loyer *prime* sur les Champs-Élysées est retombé à son niveau de 2013. De la même manière, les taux de capitalisation sur ces localisations *prime* ont continué leur hausse de 25 à 50 bps supplémentaire, hausse mineure comparativement à celles des autres classes d'actifs en immobilier commercial.

**Rendements Prime - Paris (€)**

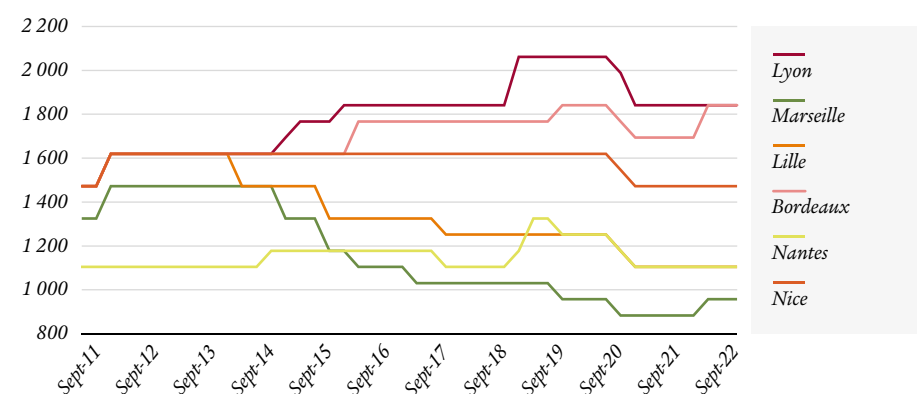
Source : Cushman&amp;Wakefield



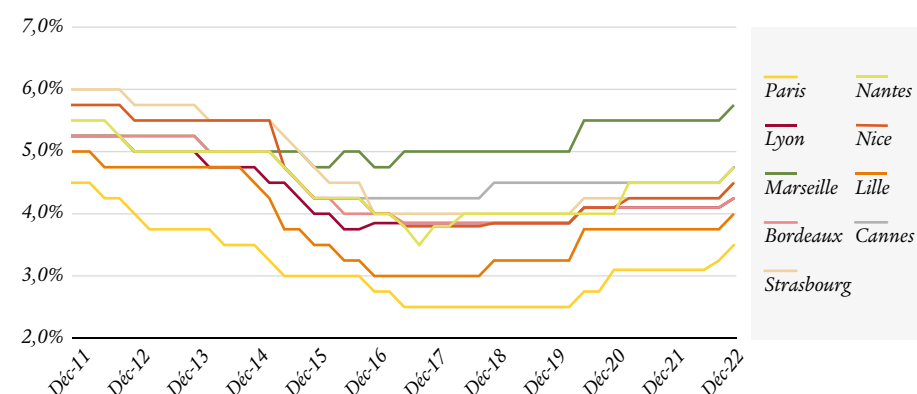
La plupart des villes régionales n'ont pas enregistré de baisses significatives des loyers, même si les avantages commerciaux sont nécessaires pour compenser la hausse de certaines charges. Même si les loyers ont été capés, en fonction du chiffre d'affaires, cela n'est parfois pas suffisant pour compenser la hausse des charges, des coûts et la baisse du chiffre d'affaires lié à la baisse du pouvoir d'achat des ménages érodé par l'inflation. En revanche, les taux de capitalisation ont suivi le mouvement observé sur le *prime* parisien : décompression de 25 bps en moyenne et plus sur les localisations plus secondaires.

**Loyers primes - Villes de région (€)**

Source : Cushman&amp;Wakefield

**Taux de rendement prime - France (%)**

Source : Cushman&amp;Wakefield





Les investisseurs se sont positionnés sur les commerces dans le sillage de la baisse des prix enregistré depuis la crise sanitaire : en 2022, les transactions représentent plus de 20 % du total des volumes investis sur le marché français. Pour les investisseurs, la décote en termes de prix, combinée à celles des loyers depuis 2020, rend l'équation plus aisée surtout en matière de repositionnement ou changements d'usage des commerces, et plus particulièrement du *retail-mix* et des nouveaux modes de consommation (des *darks kitchen*, de l'entreposage à la logistique du dernier kilomètre en ville).

Dernière remarque sur la décompression des taux : elle est implicite tant que les transactions ne sont pas opérées. Des transactions n'ont pas été enregistrées sur tous les marchés, et c'est la raison pour laquelle l'amplitude des corrections est à nuancer. D'autre part, cette décompression ne coïncide pas mécaniquement aux baisses de valorisations. Celles-ci se font au niveau de l'actif, en fonction de différentes métriques et des techniques de valorisation retenues. Enfin, dans certains cas, l'indexation ou la hausse de la croissance locative peut compenser la hausse du taux d'actualisation, ce qui explique la différence de valorisations



entre actifs sur un même segment de marché.

En 2023, la correction se poursuivrait en lien avec la poursuite de la hausse des taux et des primes de risque. Néanmoins, le marché français a semblé plus immunisé que certains de ses homologues en lien avec des anticipations plus sereines à court, moyen et long terme sur l'économie. À court terme, pas de ventes forcées anticipées et une meilleure résilience de

la croissance économique justifierait ces anticipations de moindres corrections en termes de prix, *toutes choses égales par ailleurs*. En 2023, la France connaîtrait un ralentissement économique mais pas de récession.

En outre, les perspectives de l'ensemble des institutions internationales, publiées entre janvier et février 2023, sont plus optimistes sur la croissance de la zone euro comparativement au scénario dessiné en septembre dernier.

## Focus sur le marché hôtelier



En 2022, le secteur hôtelier français a rebondi, tirant une fois de plus son épingle du jeu, renforçant sa demande domestique et internationale.

Selon les données d'In-Extenso, disponibles à la mi-février 2023, le taux d'occupation en 2022 reste de 6 % inférieur à son niveau de 2019 tandis que le prix moyen ressort en hausse de 16 % par rapport à la situation d'avant crise. Dans un contexte d'inflation élevée, de remontée des taux, l'année 2022 s'est caractérisée par d'heureuses surprises sur de nombreux segments et localisations françaises. Selon In-Extenso, le chiffre d'affaires hébergement (RevPar) en France est en hausse de 9 % par rapport à son niveau de 2019, une des meilleures performances en Europe.

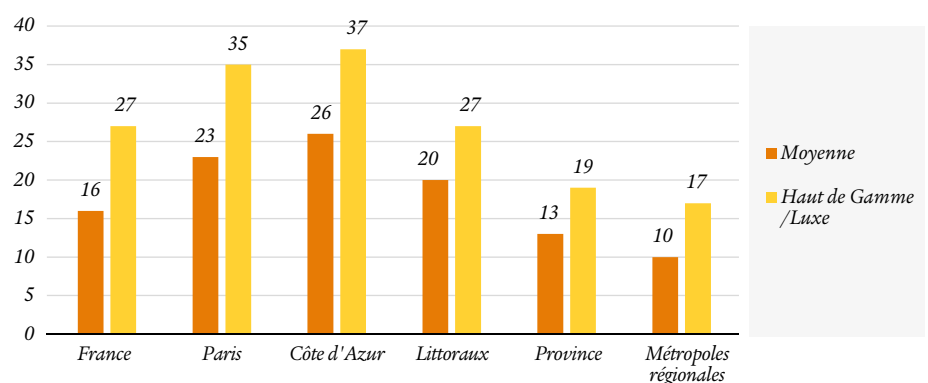
Les performances, en termes de prix moyen, par gamme d'hôtel sont positives sur tous les segments, même si les écarts sont significatifs selon le type d'offre : le marché du haut de gamme et du luxe enregistre une hausse du prix moyen de 27 % par rapport au niveau de 2019 contre 15 % pour le milieu de gamme, 10 % pour le segment économique et 11 % pour le segment super-économique. Malgré des taux d'occupation en deçà de leur niveau d'avant crise sanitaire, le rebond des prix permet aux chiffres d'affaires de renouer avec une croissance positive en 2022 par

comparaison par rapport à 2019 : +13% sur le haut de gamme et luxe, +8 % sur le milieu de gamme, 9 % sur le super-économique contre une croissance modeste de 1 % sur l'économique. Sans surprise, le rebond des chiffres d'affaires a été plus rapide à Paris (+18 %) et sur la Côte d'Azur (+18 %) comparativement à la Province (+7 %) : ces croissances à deux chiffres s'expliquent par le rebond des touristes étrangers, *cross-border* et internationaux. La parité euro/dollar a été très favorable aux touristes américains, qui font leur grand retour pour le bonheur des hôteliers parisiens, notamment sur le haut de gamme et le luxe, segment le plus pénalisé pendant l'épisode de crise sanitaire.

Au total, l'offre de l'hôtellerie française s'est très vite adaptée aux nouvelles exigences de demande, de *lifestyle* de *bleisure* mais aussi d'éco-responsabilité. Paradoxalement, le secteur hôtelier est favorisé par les changements structurels, dont le travail hybride qui favorise les séjours les plus fréquents et lissant les pics de fréquentation. En 2023, malgré le ralentissement économique et les vents contraires, une inflation en ralentissement mais dont le niveau pénalise le pouvoir d'achat des ménages et les charges des opérateurs, le secteur bénéficiera du soutien de la coupe du monde de rugby, et de celui des Jeux Olympiques en 2024.

Comparaison des prix 2022 contre 2019 en %

Source : In-Extenso



# Évolution *du patrimoine immobilier*

## Patrimoine immobilier au 31/12/2022

| Type                          | Mode de détention | Localisation                                                                | Surface locative | Nombre de Locataire | Prix d'acquisition AEM | Prix d'acquisition HD | Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel | TOP à l'acquisition | Valorisation HD au 31/12/2022 | % de la valorisation globale HD 160 parts au 31/12/2021 |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Hôtellerie - Bien-être</b> | Direct            | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich                                         | 4 894 m²         | 1                   | 22 437 348 €           | 4 291 €/m²            | 1 102 388 €                                | 100 %               | 20 600 000 €                  | 16,01 %                                                 |
| <b>Hôtellerie - Bien-être</b> | Direct            | Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal                                       | 5 000 m²         | 1                   | 17 430 000 €           | 3 321 €/m²            | 1 055 061 €                                | 100 %               | 16 500 000 €                  | 12,83 %                                                 |
| <b>Hôtellerie - Bien-être</b> | Direct            | Vendée (85 220)                                                             | 886 m²           | 1                   | 4 086 009,87 €         | 4 514 €/m²            | 280 000 €                                  | 100 %               | 5 600 000 €                   | 4,35 %                                                  |
| <b>Bureaux</b>                | Direct            | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris                                   | 3 371 m²         | 6                   | 15 783 790 €           | 4 357 €/m²            | 799 690 €                                  | 100 %               | 14 700 000 €                  | 11,43 %                                                 |
| <b>Éducation</b>              | Direct            | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                           | 2 828 m²         | 2                   | 15 459 628 €           | 5 085 €/m²            | 729 176 €                                  | 100 %               | 18 000 000 €                  | 13,99 %                                                 |
| <b>Hôtellerie - Bien-être</b> | Direct            | 5 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 2 520 m²         | 2                   | 5 554 794 €            | 2 050 €/m²            | 262 000 €                                  | 100 %               | 4 995 000 €                   | 3,88 %                                                  |
| <b>Commerces</b>              | Direct            | 7 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 750 m²           | 1                   | 6 360 453 €            | 7 889 €/m²            | 300 000 €                                  | 100 %               | 6 469 000 €                   | 5,03 %                                                  |
| <b>Bureaux</b>                | Direct            | 14 rue des Reculettes 75013 Paris                                           | 2 544 m²         | 9                   | 16 307 250 €           | 5 955 €/m²            | 726 237 €                                  | 100 %               | 16 900 000 €                  | 13,14 %                                                 |
| <b>Commerces</b>              | Indirect          | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte Geneviève des bois | 1 619 m²         | 1                   | 5 118 339 €            | 3 110 €/m²            | 323 300 €                                  | 100 %               | 8 878 000 €                   | 6,90 %                                                  |
| <b>Bureaux</b>                | Direct            | 14 chaussée Jules César, Osny                                               | 12 052 m²        | 1                   | 11 723 825 €           | 913 €/m²              | 1 220 000 €                                | 100 %               | 16 000 000 €                  | 12,44 %                                                 |
| <b>Total</b>                  |                   |                                                                             |                  |                     |                        |                       |                                            |                     | <b>128 642 000 €</b>          | <b>100 %</b>                                            |

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.





Deux acquisitions ont eu lieu sur l'année 2022, avec d'une part l'entrée en portefeuille d'une nouvelle typologie d'actif avec le camping Orée de l'Océan, affichant d'ores et déjà une valeur d'expertise en hausse de 40 % à fin 2022 par rapport au prix d'acquisition. Cette

acquisition a ainsi permis de renforcer à nouveau la diversification sectorielle de la SCPI. D'autre part, la SCPI ESG Pierre Capitale a renforcé son positionnement sur l'actif de Sainte-Geneviève-des-bois, détenu par la SCI Dynacapitale. En effet, la SCPI détenait au 31 décembre 2021,

53 % des titres de la SCI Dynacapitale propriétaire de l'actif, et le 28 décembre 2022 a procédé à l'acquisition de l'intégralité des titres détenus par son co-investisseur pour devenir unique actionnaire de la SCI Dynacapitale au 31 décembre 2022.

## Cessions

La SCPI ESG Pierre Capitale n'a procédé à aucune cession sur l'exercice 2022.

## Répartition du patrimoine (sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2022)

### • Par typologie

#### Répartition sectorielle du Patrimoine (en valeur)

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Bureaux                | 37,00 % |
| Services               | 11,93 % |
| Hôtellerie - Bien-être | 37,08 % |
| Éducation              | 13,99 % |

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

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

|           |         |
|-----------|---------|
| France    | 71,16 % |
| Allemagne | 28,84 % |

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

|               |         |
|---------------|---------|
| Paris         | 49,70 % |
| Île-de-France | 15,55 % |
| Régions       | 4,56 %  |

## Expertises immobilières et valeurs de la SCPI

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2022 s'élève à 128 642 000 €, soit une diminution à périmètre constant de -3,08 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2021. Cette évolution s'inscrit dans un contexte macro-économique tendu et un durcissement des principales politiques monétaires mondiales. Celles-ci ont ainsi remonté fortement leurs taux d'intérêt directeurs sur l'année 2022 dans une volonté de contenir l'inflation, et les taux de capitalisation des actifs immobiliers ont ainsi été également impactés.

| Type                   | Mode de détention | Localisation                                                                | Valorisation HD au 31/12/2022 | % de la valorisation globale HD au 31/12/2022 |
|------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | Achat Hôtel                                                                 | 20 600 000 €                  | 16,0%                                         |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal                                       | 16 500 000 €                  | 12,8%                                         |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | Camping Orée de l'Océan                                                     | 5 600 000 €                   | 4,4%                                          |
| Bureaux                | Direct            | 39-41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris                                     | 14 700 000 €                  | 11,4%                                         |
| Éducation              | Direct            | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                           | 18 000 000 €                  | 14,0%                                         |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | 5 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 4 995 000 €                   | 3,9%                                          |
| Commerces              | Direct            | 7 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 6 469 000 €                   | 5,0%                                          |
| Bureaux                | Direct            | 14 rue des Reculettes 75013 Paris                                           | 16 900 000 €                  | 13,1%                                         |
| Commerces              | Indirect          | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte-Geneviève-des-Bois | 8 878 000 €                   | 6,9%                                          |
| Bureaux                | Direct            | 114 chaussée Jules César, 95520 Osny                                        | 16 000 000 €                  | 12,4%                                         |
| <b>Total</b>           |                   |                                                                             | <b>128 642 000 €</b>          | <b>100,0%</b>                                 |

**Évolution des valeurs de réalisation et reconstitution au 31/12/2022 :**

| <b>SCPI ESG Pierre Capitale</b> | <b>En €</b> | <b>En € par part</b> |
|---------------------------------|-------------|----------------------|
| <i>Valeur de réalisation</i>    | 100 507 796 | 174,50               |
| <i>Valeur de reconstitution</i> | 121 582 454 | 211,09               |

## Situation locative

**• Taux d'occupation au 31/12/2022****Taux d'occupation**

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| <i>Taux d'occupation Financier</i> | 97,45 % |
| <i>Taux d'occupation Physique</i>  | 99,24 % |

**• Congés reçus en 2022**

| <b>Type</b>    | <b>Localisation</b>                               | <b>Surface libérée</b> | <b>Loyer précédent</b> | <b>Remarques</b>                     |
|----------------|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| <i>Bureaux</i> | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                 | 1 250 m <sup>2</sup>   | 298 588 €              | Libération le 31/07/2022 par IPAG    |
| <i>Bureaux</i> | 39/41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine | 457 m <sup>2</sup>     | 95 875 €               | Libération le 04/11/2022 par Ubicast |

IPAG a quitté les locaux au 30 Villa de Lourcine le 31 juillet 2022, locaux qui ont été reloués dès le 1<sup>er</sup> août 2022 à la société Sciences-U.

Ubicast a libéré son plateau sur l'immeuble ZEST le 4 novembre 2022.

Congé du locataire CESYAM sur l'immeuble Reculettes (R+8), initialement avec prise d'effet le 24 avril 2022 mais reporté par avenant au 24 mars 2023.

IFTH quittera ses locaux sur l'immeuble Reculettes (RDC / R+1) le 31 Juillet 2024 suite au congé reçu le 19 mai 2022.

**• Baux signés en 2022**

| <b>Type</b>    | <b>Localisation</b>                               | <b>Surface relouée</b> | <b>Loyer</b> | <b>Loyer précédent</b> | <b>Remarques</b>                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Bureaux</i> | 14 rue des Reculettes, 75013 Paris                | 149 m <sup>2</sup>     | 51 680 €     | 51 680 €               | GEOPERSPECTIVES : Prise d'effet du bail le 01/02/2022              |
| <i>Bureaux</i> | 39/41 avenue Maurice Thorez, 94200 Ivry-sur-Seine | 422 m <sup>2</sup>     | 122 700 €    | 92 840 €               | ANWR : Prise d'effet du bail 01/02/2022                            |
| <i>Bureaux</i> | 14 rue des Reculettes, 75013 Paris                | 235 m <sup>2</sup>     | 78 350 €     | 80 683 €               | Vacant depuis Q1 2022 - Loué par Bachmann RDS depuis le 15/07/2022 |
| <i>Bureaux</i> | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                 | 1250 m <sup>2</sup>    | 298 588 €    | 298 588 €              | Loué par Sciences-U depuis le 01/08/2022                           |

Les locaux libérés en fin d'année 2021 au R+2 de l'immeuble Reculettes ont été loués début février 2022 à Geoperspectives.

ANWR a pris à bail les locaux situés au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble 39/41 avenue Maurice Thorez à Ivry-sur-Seine (Zest).

Les locaux libérés en fin 2021 au R+7 de l'immeuble Reculettes ont été loués par Bachmann RDS en juillet 2022.

La surface libérée par IPAG au 30 Villa de Lourcine a trouvé un repreneur avec la prise à bail de Sciences-U dès le 1<sup>er</sup> août 2022.



**Montants des loyers quittancés en 2022 :**

| Type                   | Localisation                                                                | Loyer quittancé en 2022 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Hôtellerie - Bien-être | Achat Hôtel, Perchtinger Str. 3, 81379 Munich, Germany                      | 1 169 747,00 €          |
| Hôtellerie - Bien-être | Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal                                       | 1 440 984,90 €          |
| Hôtellerie - Bien-être | Camping Orée de l'Océan, 4 rue du Cap de Mazenod, 85220 Landevieille        | 139 403,85 €            |
| Bureaux                | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris                                   | 726 524,03 €            |
| Éducation              | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                           | 763 607,21 €            |
| Services               | 5 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 284 336,02 €            |
| Commerces              | 7 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 328 400,03 €            |
| Bureaux                | 14 rue des Reculettes 75013 Paris                                           | 792 673,08 €            |
| Commerces              | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte Geneviève des bois | 329 432,69 €            |
| Autre                  | 14 chaussée Jules César, 95520 Osny                                         | 1 141 291,00 €          |
| <b>Total</b>           |                                                                             | <b>6 972 646,17 €</b>   |

- Créances douteuses :**

Au 31 décembre 2022

- Achat Hôtel totalise actuellement des impayés correspondant à 5,5 mois de loyer, cependant, le locataire s'est engagé à régler à moyen terme (18 mois) l'équivalent de 4 mois de loyer. Le reste (1,5 mois) sera sans doute annulé dans le cadre d'un accord Covid.

- Principaux contentieux :**

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

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

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

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

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

La Société HF MUSIC, respecte ses engagements de règlement fixés suite au jugement du 12 novembre 2020 : 173 025,14 € à régler : 6 000 € réglés au 01/01/2021, 6 000 € Régulé au 01/03/2021.

D'avril 2021 à septembre 2022 règlement de 8 000 € réglés par mois entre le 25 et le 31 de chaque mois. Versement du solde en octobre 2022 soit la somme de 17 025,14 €.

- La société NUKLEUS a assigné le bailleur pour contester la conservation du dépôt de garantie au terme du bail. Une déclaration de créance a été faite par le bailleur pour justifier la conservation du dépôt de garantie en compensation d'une partie des impayés. NUKLEUS locataire s'est finalement désisté d'instance et d'actions, contentieux clos.
- COCOON SPACE (14 rue des Reculettes) : multiples échanges en 2021 avec un conciliateur afin d'échelonner des arriérés de loyers (solde débiteur : 53 668,09 € TTC). Un protocole d'accord transactionnel a été signé en avril 2022, prévoyant un règlement des loyers de l'année 2021 à hauteur de 50 % à la signature du protocole, ainsi qu'un remboursement de la dette de loyer au titre de l'année 2020 et de la dette de loyer de l'année 2021 restante en 44 mensualités de 890,62 € à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022. COCOON SPACE respecte ses engagements de règlement au 31 décembre 2022.

## Travaux

### • Travaux d'amélioration réalisés en 2022

*Il n'y a pas eu de gros travaux d'amélioration cette année.*

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 2022 - 2025 (Périmètre :14 rue des Reculettes, 30 Avenue Lourcine, 5 rue Dareau, 7 rue Dareau, 39/41 avenue Maurice Thorez)

| PGE 2022 - 2025 (€ HT) | 2022    | 2023    | 2024    | 2025     |
|------------------------|---------|---------|---------|----------|
| Montant au 01/01       | 81 599  | 53 766  | 125 455 | 150 000  |
| Dotations              | 53 766  | 71 688  | 40 909  | 0        |
| Reprises               | -81 599 | 0       | -16 364 | -150 000 |
| Montant au 31/12       | 53 766  | 125 455 | 150 000 | 0        |

## 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

ESG Pierre Capitale dispose :

- d'une ligne de crédit de 45 M€ auprès de Swiss Life Assurance et Patrimoine. Ce montant a été ramené à 40,5 M€ au 15/12/2022. Au 31/12/2022, le montant utilisé de cette ligne de crédit est de 38,862 M€. Cette ligne de crédit est arrivée à échéance le 31/12/2022. Un renouvellement de la ligne de crédit est intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est l'Euribor 3 mois « flooré à 0 % » augmenté de 90 points de base. Sur l'exercice 2022, les intérêts générés par cette ligne de crédit sont de 464,2 K€.

- d'une ligne de crédit de 4,5 M€ auprès de Swiss Life Assurance Retraite à compter du 15/12/2022. Au 31/12/2022, le montant utilisé de la ligne de crédit est de 4,318 M€. Cette ligne de crédit arrivera à échéance le 31 décembre 2023 sauf en cas de tacite reconduction pour une nouvelle période d'un an.

Le taux d'intérêt appliqué sur le montant utilisé est de 2,01 %.

Au 31/12/2022, le ratio d'endettement est de 29,27 %.

# Évolution du capital

## Chiffres Clés

| Chiffres clés     | au 31/12/2022 |
|-------------------|---------------|
| Capitalisation    | 116 858 574 € |
| Nombre d'associés | 546           |
| Nombre de parts   | 575 658       |

## Évolution du marché des parts

### Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

|                                                 | 1T 2022  | 2T 2022   | 3T 2022  | 4T 2022      |
|-------------------------------------------------|----------|-----------|----------|--------------|
| Nombre de parts souscrites sur la période       | 6 243    | 7 435     | 9 424    | 95 708       |
| Nombre de parts compensant les retraits         | 5 866    | 6 204     | 9 324    | 260          |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) | 76 351 € | 249 893 € | 20 300 € | 19 428 724 € |

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait.

| Année      | Montant du capital nominal | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup> |
|------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 31/12/2018 | 59 488 000,00              | 7 005 600,00                                                                                                       | 371 800,00                     | 77                               | 1 517 640,53                                                                                               | 1000                                        |
| 31/12/2019 | 63 833 600,00              | 4 345 600,00                                                                                                       | 398 960,00                     | 177                              | 1 098 623,46                                                                                               | 1000                                        |
| 31/12/2020 | 76 113 760,00              | 12 280 160,00                                                                                                      | 475 711,00                     | 287                              | 2 069 075,49                                                                                               | 200                                         |
| 31/12/2021 | 76 560 320,00              | 446 560,00                                                                                                         | 478 502,00                     | 349                              | 847 967,34                                                                                                 | 203                                         |
| 31/12/2022 | 92 158 078,36              | 15 597 758,36                                                                                                      | 575 658,00                     | 449                              | 3 241 186,07                                                                                               | 205                                         |

(1) Diminué des retraits

(2) Prix payé par le souscripteur



## Évolution du prix de la part

|                                                                                 | 31/12/2018   | 31/12/2019   | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| <b>Prix de souscription ou d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier (en euros)</b> | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> | <b>200</b> | <b>203</b> | <b>205</b> |
| <b>Dividende versé au titre de l'année</b>                                      | 45,00        | 45,00        | 8,10       | 9,68       | 10,01      |
| <b>Rentabilité de la part (en %)<sup>(1)</sup></b>                              | 4,50 %       | 4,50 %       | 4,05 %     | 4,84 %     | 4,93 %     |
| <b>Report à nouveau cumulé par part (en euros)</b>                              | 0,99         | 1,82         | 2,75       | 0,85       | 0,71       |

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

Le prix de souscription au 31/12/2022 est de 205 € par part dont 160 € de capital nominal et 45 € de prime d'émission. Ce prix a évolué au 30/12/2022. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184,50 € par part. Pour mémoire la valeur de reconstitution s'établit à 211,09 € par part.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

| <b>Année</b> | <b>Nombre de parts cédées ou retirées</b> | <b>% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier</b> | <b>Demande de cessions ou de retraits en suspens</b> | <b>Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait</b> | <b>Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)</b> |
|--------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N-4</b>   |                                           |                                                                                        | -                                                    |                                                              | 1 517 640,53                                                                     |
| <b>N-3</b>   | 21,00                                     | 0,01 %                                                                                 | -                                                    | 1 mois                                                       | 1 098 623,46                                                                     |
| <b>N-2</b>   | 9 408,00                                  | 1,98 %                                                                                 | -                                                    | 1 mois                                                       | 2 069 075,49                                                                     |
| <b>N-1</b>   | 11 909,00                                 | 2,49 %                                                                                 | -                                                    | 1 mois                                                       | 847 967,34                                                                       |
| <b>N</b>     | 21 654,00                                 | 3,76 %                                                                                 | -                                                    | 1 mois                                                       | 3 241 186,07                                                                     |



## Évolution par part des résultats financiers

| <i>Année</i>                                      | <i>31/12/<br/>2018</i> | <i>% du<br/>total des<br/>revenus</i> | <i>31/12/<br/>2019</i> | <i>% du<br/>total des<br/>revenus</i> | <i>31/12/<br/>2020</i> | <i>% du<br/>total des<br/>revenus</i> | <i>31/12/<br/>2021</i> | <i>% du<br/>total des<br/>revenus</i> | <i>31/12/<br/>2022</i> | <i>% du<br/>total des<br/>revenus</i> |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Revenus<sup>(1)</sup></b>                      | <b>21,12</b>           |                                       | <b>16,82</b>           |                                       | <b>17,82</b>           |                                       | <b>16,45</b>           |                                       | <b>23,04</b>           |                                       |
| Recettes locatives brutes                         | 11,81                  | 56 %                                  | 12,91                  | 77 %                                  | 9,83                   | 55 %                                  | 12,81                  | 78 %                                  | 13,79                  | 60 %                                  |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,00                   | 0 %                                   | 0,05                   | 0 %                                   | 0,50                   | 3 %                                   | 0,41                   | 2 %                                   | 0,49                   | 2 %                                   |
| Produits divers                                   | 9,31                   | 44 %                                  | 3,86                   | 23 %                                  | 7,49                   | 42 %                                  | 3,24                   | 20 %                                  | 8,75                   | 38 %                                  |
| <b>Total</b>                                      | <b>21,12</b>           | <b>100 %</b>                          | <b>16,82</b>           | <b>100 %</b>                          | <b>17,82</b>           | <b>100 %</b>                          | <b>16,45</b>           | <b>100 %</b>                          | <b>23,04</b>           | <b>100 %</b>                          |
| <b>Charges<sup>(1)</sup></b>                      | <b>-4,94</b>           | <b>23 %</b>                           | <b>-3,38</b>           | <b>20 %</b>                           | <b>-3,19</b>           | <b>18 %</b>                           | <b>-4,14</b>           | <b>25 %</b>                           | <b>-5,25</b>           | <b>23 %</b>                           |
| Commission de gestion                             | -1,26                  | 6 %                                   | -1,30                  | 8 %                                   | -0,35                  | -2 %                                  | -1,18                  | 7 %                                   | -1,68                  | 7 %                                   |
| Autres frais de gestion                           | -3,41                  | 16 %                                  | -1,93                  | 11 %                                  | -2,38                  | -13 %                                 | -2,46                  | 15 %                                  | -2,98                  | 13 %                                  |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | -0,08                  | 0 %                                   | -0,12                  | 1 %                                   | -0,14                  | -1 %                                  | -0,02                  | 0 %                                   | -0,04                  | 0 %                                   |
| Charges locatives non récupérables                | -0,18                  | 1 %                                   | -0,02                  | 0 %                                   | -0,33                  | -2 %                                  | -0,49                  | 3 %                                   | -0,54                  | 2 %                                   |
| <b>Sous total charges externes</b>                | <b>-4,94</b>           | <b>23 %</b>                           | <b>-3,38</b>           | <b>20 %</b>                           | <b>-3,19</b>           | <b>18 %</b>                           | <b>-4,14</b>           | <b>25 %</b>                           | <b>-5,25</b>           | <b>23 %</b>                           |
| Amortissement net                                 | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   |
| Patrimoine                                        | -2,57                  | 12 %                                  | -0,39                  | 2 %                                   | -2,16                  | 12 %                                  | -0,20                  | 1 %                                   | -0,69                  | 3 %                                   |
| Provisions nettes <sup>(2)</sup>                  | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | -0,71                  | 4 %                                   | -0,49                  | 3 %                                   | 0,09                   | 0 %                                   |
| Pour travaux                                      | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   | 0,00                   | 0 %                                   |
| Autres                                            | -4,59                  | 22 %                                  | -2,86                  | 17 %                                  | -5,97                  | 33 %                                  | -2,41                  | 15 %                                  | -7,21                  | 31 %                                  |
| <b>Sous total charges internes</b>                | <b>-7,16</b>           | <b>34 %</b>                           | <b>-3,25</b>           | <b>19 %</b>                           | <b>-8,84</b>           | <b>50 %</b>                           | <b>-3,09</b>           | <b>19 %</b>                           | <b>-7,80</b>           | <b>34 %</b>                           |
| <b>Total charges</b>                              | <b>-12,09</b>          | <b>57 %</b>                           | <b>-6,63</b>           | <b>39 %</b>                           | <b>-12,03</b>          | <b>67 %</b>                           | <b>-7,23</b>           | <b>44 %</b>                           | <b>-13,05</b>          | <b>57 %</b>                           |
| <b>Résultat courant</b>                           | <b>9,03</b>            | <b>43 %</b>                           | <b>10,19</b>           | <b>61 %</b>                           | <b>5,79</b>            | <b>33 %</b>                           | <b>9,22</b>            | <b>56 %</b>                           | <b>9,99</b>            | <b>43 %</b>                           |
| Variation report à nouveau                        | 0,00                   | 0 %                                   | 0,94                   | 6 %                                   | 0,76                   | 4 %                                   | 1,24                   | 8 %                                   | -1,92                  | -8 %                                  |
| Variation autres réserves (éventuellement)        |                        |                                       |                        |                                       |                        |                                       |                        |                                       |                        |                                       |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | 8,04                   | 38 %                                  | 8,69                   | 52 %                                  | 7,71                   | 43 %                                  | 9,22                   | 56 %                                  | 9,99                   | 43 %                                  |

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Emploi des fonds

|                                              | 31/12/2021      | 31/12/2022      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fonds collectés                              | 96 130 850,30   | 116 360 084,78  |
| + cessions d'immeubles                       |                 |                 |
| + divers (préciser)                          |                 |                 |
| - commission de souscription                 | -17 762 348,56  | -20 385 289,26  |
| - achat d'immeubles                          | -106 341 258,26 | -115 434 221,46 |
| - frais d'acquisition (non récupérables)     |                 |                 |
| - achat de titres de participation contrôlés | -2 161 620,00   | -2 161 620,00   |
| = sommes restant à investir                  | -30 134 376,52  | -21 621 045,94  |

NOTA : Lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie...).

## Évolution de l'activité

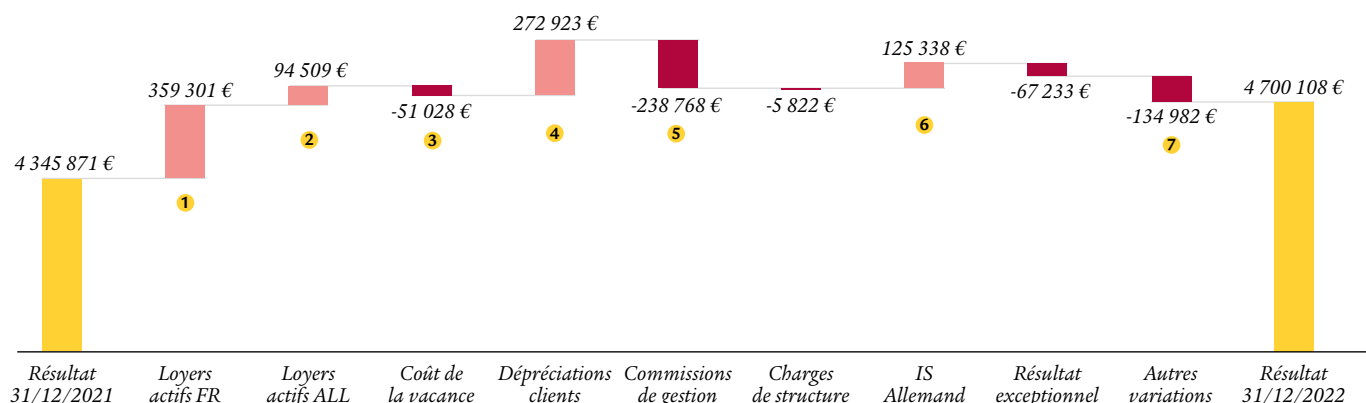
Sur l'exercice 2022, ESG Pierre Capitale a réalisé les acquisitions suivantes :

- Un camping (Orée de l'Océan) situé à Landevielle pour un montant total, hors droits, de 4 M€.
- La SCPI ESG Pierre Capitale a acquis le 28 décembre 2022, 191 684 parts sociales de la société SCI Dynacapitale (852 826 346 RCS Paris) dont elle était associée à hauteur de 53 %, pour un montant total de 1,65 M€, auprès de la société Swiss Life ESG Dynapierre (317 274 330 RCS Paris), dont le Président et la Société de gestion est la société Swiss Life Asset Managers France (499 320 059 RCS Marseille), elle-même Gérante et Société de Gestion de la SCPI ESG Pierre Capitale. À l'issue de cette acquisition, la SCPI détient 100 % du capital de la SCI Dynapitale, détenant l'actif Intersport à Sainte-Geneviève-des-Bois.

Conformément à la procédure de gestion des conflits d'intérêts définie par la Société de Gestion, la réalisation de cette acquisition a fait l'objet de mesures visant à prévenir les risques de conflits d'intérêts, et à veiller à ce que la Société de Gestion agisse dans le meilleur intérêt des porteurs de parts de la SCPI. La procédure interne de la Société de Gestion spécifie que l'information des porteurs doit inclure l'information sur les frais. À ce titre, nous vous informons qu'aucune commission d'acquisition n'a été prélevée par la Société de Gestion au titre de cette opération.

La variation du résultat entre 2021 et 2022 est présentée ci-dessous :

### • Variation du résultat 31/12/2021 vs 31/12/2022





| <i>Poste</i>                             | <i>Commentaires</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Loyers immeubles FR</b>             | Hausse de 359 K€ du poste loyers, entre 2021 et 2022 en lien avec :<br>- acquisition d'un camping en 2022, générant un loyer total de 147 K€<br>- hausse des loyers sur OSNY (+166 K€) en contrepartie de la prise en charge de travaux preneur par ESG Pierre Capitale                                                                       |
| <b>2 Loyers immeubles ALL</b>            | Hausse de 94,5 K€ des loyers entre 2021 et 2022. Cette hausse est exclusivement liée à l'indexation des loyers sur le CPI                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3 Coût de la vacance + Charges NR</b> | Hausse du coût de la vacance de 51 K€ sur la période. Le coût de la vacance annuel reste maîtrisé, à 48 K€                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4 Dépréciations clients</b>           | Reprise nette de provisions de 44 K€ contre une dotation de 229 K€ sur l'exercice précédent. Cette variation est principalement expliquée par l'absence d'impayés significatifs à déprécier                                                                                                                                                   |
| <b>5 Commissions de gestion</b>          | Les commissions de gestion perçues par SLAM sont calculées sur la base des loyers encaissés. La hausse de 238 K€ des commissions de gestion perçus par la Société de Gestion est principalement liée à :<br>- l'acquisition d'un Camping<br>- le recouvrement d'une partie des impayés de ACHAT HÔTEL et de Intersport (détenu indirectement) |
| <b>6 IS Allemagne</b>                    | Régularisation par l'administration fiscale allemande sur l'exercice 2020 générant un produit de 115 K€                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>7 Autres variations</b>               | Poste en augmentation à la suite de nombreuses relocations sur 2022. Ces relocations ont généré des honoraires de commercialisation supplémentaire de 82 K€                                                                                                                                                                                   |

Par ailleurs, une distribution de 4 698 K€ a d'ores et déjà été versée aux associés. L'affectation annuelle des sommes distribuables sera présentée au vote de l'Assemblée Générale.

## Événements post-clôture

La SCPI a décidé la dissolution par anticipation sans liquidation de la société SCI Dynacapitale, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil entraînant la transmission universelle du patrimoine de la SCI Dynacapitale à la SCPI le 31 mars 2023.

Par ailleurs, la Société de Gestion informe les associés de la diminution à venir lors de la prochaine modification de la Note d'Information de la SCPI du nombre minimum de parts à souscrire lors d'une souscription initiale de 25 à 1 pour tout associé.

## Fiscalité

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

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

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

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 afférant à ces revenus.

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

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

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

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

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

## Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice écoulé

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

## Informations relatives à la réglementation applicable à la finance durable

### Au niveau du produit financier

Le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR » communément dénommé « Disclosure ») et le règlement européen 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Règlement Taxonomie ») ont prévu de nouvelles obligations de transparence, qui sont notamment applicables aux produits financiers.

La SCPI promeut des critères environnementaux et sociaux au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

Des informations sur la prise en compte des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI (en ce compris les informations relatives à la prise en compte des principales incidences négatives) au cours de l'exercice figurent en annexe au présent rapport.

Nous vous rappelons également que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### Au niveau de la Société de Gestion

Le rapport annuel réalisé en conformité avec l'article 29 de la loi n°2019-1147 Energie Climat (« LEC ») du 8 novembre 2019, transposé aux articles L. 533-22-1 et D. 533-16-1 du code monétaire et financier, sera publié sur le site internet de Swiss Life Asset Managers France d'ici le 30 juin 2023.

Par ailleurs, la déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement de Swiss Life Asset Managers France sur les facteurs de durabilité, réalisée en conformité avec l'article 4 du Règlement SFDR et disponible sur son site internet, sera également mise à jour d'ici le 30 juin 2023.

Davantage d'informations peuvent être obtenues sur le site internet de la société de gestion :

<https://fr.swisslife-am.com/fr/home/responsible-investment/documentation-esg.html>

# Rapport de la Société de Gestion

## *Résolutions extraordinaires*

Madame, Monsieur,

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

### Ordre du jour

- Précision sur les charges supportées par la SCPI et modification corrélative de l'article 21 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

#### **1. Précision sur les charges supportées par la SCPI et modification corrélative de l'article 21 des statuts,**

Nous vous proposons d'apporter des précisions dans les statuts de votre SCPI (affectation des charges entre la SCPI et la Société de Gestion) notamment s'agissant des missions de gestion, de gestion locative et de gestion technique.

Ainsi, les missions liées à la gestion d'actifs (Asset Management) resteraient couvertes par la commission de gestion versée à la Société de Gestion, à la différence des honoraires de gestion locative ou technique qui seront supportés par la SCPI. Précédemment, une partie des missions de gestion locative était couverte par la commission de gestion, celle liée au quittance des loyers, était couverte par la commission de gestion. Cette distinction semblait parfois difficile à mettre en œuvre et ne correspondait pas aux modalités de réalisation de certaines missions pour les actifs situés à l'étranger notamment.

Comme cela sera également précisé à la Note d'information qui sera modifiée à la suite de la présente assemblée générale, la Société de Gestion peut se faire assister ou déléguer certaines missions de gestion des actifs immobiliers pour les actifs situés à l'étranger, à des entités externes ou à des entités appartenant au groupe Swiss Life. Par ailleurs, la Société de Gestion peut réaliser elle-même certaines missions liées à la gestion locative et/ou technique portant sur les actifs immobiliers, ou externaliser ces prestations pour tout ou partie du patrimoine de la SCPI auprès d'entités externes. Le choix du prestataire interne ou externe au Groupe Swiss Life est réalisé conformément à la procédure de sélection des prestataires, afin de prévenir une situation de conflits d'intérêts. Comme indiqué ci-dessus, que ces prestations soient réalisées par la Société de Gestion ou par une entité tierce, ces honoraires ne sont pas inclus dans la commission de gestion, et sont acquittés par la SCPI.



Si vous approuvez cette proposition, il conviendra de modifier en conséquence l'article 21 des statuts :

#### **RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION**

##### **Article 21 - Affectation des charges**

*La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).*

*Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.*

*La Société règle notamment directement les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et les frais d'acte, les travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertise immobilière dont les frais de l'Expert interne en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais du dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des sociétés de gestions d'immeubles, les frais de recherche des locataires, la cotisation AMF et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.*

#### **RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION**

##### **Article 21 - Affectation des charges**

*La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et à la gestion des actifs immobiliers de la SCPI (Asset Management).*

*Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, tels que plus amplement présentés dans la note d'information de la Société.*

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

## **2. Pouvoirs pour les formalités**

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

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

# Rapport financier

## Comptes annuels de l'exercice 2022

### État du patrimoine

(En €)

|                                                                                                 | 31/12/2022              |                       | 31/12/2021              |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   |
| <b>Placements immobiliers</b>                                                                   |                         |                       |                         |                       |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                |                         |                       |                         |                       |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 110 491 258,26          | 119 764 000,00        | 106 341 258,26          | 112 753 000,00        |
| Immobilisations en cours                                                                        | 4 942 963,20            |                       | -                       |                       |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                              | -                       |                       | -                       |                       |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative                                          | -                       |                       | -                       |                       |
| Gros entretiens                                                                                 | -53 766,24              |                       | -81 598,57              |                       |
| Provisions pour risques et charges                                                              | -                       |                       | -                       |                       |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>                                                              | -                       |                       | -                       |                       |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          | 3 815 852,92            | 3 554 874,22          | 2 161 620,00            | 2 108 879,37          |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          | -                       |                       | -                       |                       |
| Provisions pour risques et charges                                                              | -                       |                       | -                       |                       |
| <b>Total I (Placement immobiliers)</b>                                                          | <b>119 196 308,14</b>   | <b>123 318 874,22</b> | <b>108 421 279,69</b>   | <b>114 861 879,37</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                              |                         |                       |                         |                       |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      | -                       |                       | -                       |                       |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     | -                       |                       | -                       |                       |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | 6 163 317,94            | 6 163 317,94          | 3 280 425,67            | 3 280 425,67          |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | -                       |                       | -                       |                       |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               | -                       |                       | -                       |                       |
| <b>Total II (Immobilisations financières)</b>                                                   | <b>6 163 317,94</b>     | <b>6 163 317,94</b>   | <b>3 280 425,67</b>     | <b>3 280 425,67</b>   |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                                                  |                         |                       |                         |                       |
| Actifs immobilisés                                                                              | -                       |                       | -                       |                       |
| Associés capital souscrit non appelé                                                            | -                       |                       | -                       |                       |
| Immobilisations incorporelles                                                                   | -                       |                       | -                       |                       |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation                              | -                       |                       | -                       |                       |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation             | -                       |                       | -                       |                       |
| <b>Créances</b>                                                                                 |                         |                       |                         |                       |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | 2 451 359,96            | 2 451 359,96          | 3 047 899,86            | 3 047 899,86          |
| Autres créances                                                                                 | 1 087 801,61            | 1 087 801,61          | 767 782,08              | 767 782,08            |
| Provision pour dépréciation des créances                                                        | -329 459,78             | -329 459,78           | -560 644,76             | -560 644,76           |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>                                                   |                         |                       |                         |                       |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 | -                       |                       | -                       |                       |
| Fonds de remboursement                                                                          | -                       |                       | -                       |                       |
| Autres disponibilités                                                                           | 18 072 518,49           | 18 072 518,49         | 8 916 912,98            | 8 916 912,98          |
| <b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>                                                        | <b>21 282 220,28</b>    | <b>21 282 220,28</b>  | <b>12 171 950,16</b>    | <b>12 171 950,16</b>  |

| (En €)                                                         | 31/12/2022              |                       | 31/12/2021              |                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   |
| <b>Provision pour risques et charges</b>                       |                         |                       |                         |                       |
| <b>Dettes</b>                                                  | -                       | -                     | -                       | -                     |
| Dettes financières                                             | -45 400 622,57          | -45 400 622,57        | -43 573 040,91          | -43 573 040,91        |
| Dettes d'exploitation                                          | -4 520 147,02           | -4 520 147,02         | -976 464,67             | -976 464,67           |
| Dettes diverses                                                | -341 793,60             | -341 793,60           | -297 477,70             | -297 477,70           |
| <b>Total IV (Passifs d'exploitation)</b>                       | <b>-50 262 563,19</b>   | <b>-50 262 563,19</b> | <b>-44 846 983,28</b>   | <b>-44 846 983,28</b> |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>               |                         |                       |                         |                       |
| Charges constatées d'avance                                    | 5 946,89                | 5 946,89              | -                       | -                     |
| Produits constatés d'avance                                    | -                       | -                     | -249 465,75             | -249 465,75           |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | -                       | -                     | -                       | -                     |
| <b>Total V (Comptes de régularisation)</b>                     | <b>5 946,89</b>         | <b>5 946,89</b>       | <b>-249 465,75</b>      | <b>-249 465,75</b>    |
| <b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>             | <b>96 385 230,06</b>    |                       | <b>78 777 206,49</b>    |                       |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>                            |                         | <b>100 507 796,14</b> |                         | <b>85 217 806,17</b>  |

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

|                                                                                                 | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Capital</b>                                                                                  | <b>92 158 078,36</b> | <b>76 560 320,00</b> |
| Capital souscrit                                                                                | 92 158 078,36        | 76 560 320,00        |
| Capital en cours de souscription                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Prime d'émission et de fusion</b>                                                            | <b>3 816 717,16</b>  | <b>1 808 181,74</b>  |
| Primes d'émissions ou de fusion                                                                 | 24 202 006,42        | 19 570 530,30        |
| Primes d'émissions en cours de souscription                                                     |                      |                      |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                                                  | -20 385 289,26       | -17 762 348,56       |
| <b>Écarts de réévaluation</b>                                                                   |                      |                      |
| Écarts de réévaluation                                                                          |                      |                      |
| Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs                                                  |                      |                      |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>                              |                      |                      |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> |                      |                      |
| <b>Réserves</b>                                                                                 |                      |                      |
| Report à nouveau                                                                                | 408 704,75           | 408 704,75           |
| Résultat de l'exercice                                                                          | 4 700 107,89         | 4 345 870,79         |
| Résultat N-1 non encore affecté                                                                 |                      |                      |
| Acompte sur dividende                                                                           | -4 698 378,10        | -4 345 870,79        |
| <b>Total</b>                                                                                    | <b>96 385 230,06</b> | <b>78 777 206,49</b> |

# Compte de résultat de l'exercice

(En €)

31/12/2022

31/12/2021

## Produits immobiliers

|                                        |   |                     |                     |
|----------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Loyers                                 | + | 6 303 387,29        | 6 036 604,95        |
| Charges refacturées                    | + | 1 388 069,57        | 1 067 967,10        |
| Produits annexes                       | + | -                   | -                   |
| Reprises de provisions                 | + | 81 598,57           | 61 932,04           |
| Produits des participations contrôlées |   | 159 819,37          | 153 475,02          |
| Transferts de charges immobilières     | + | -                   | -                   |
| <b>Total I Produits immobiliers</b>    |   | <b>7 932 874,80</b> | <b>7 319 979,11</b> |

## Charges de l'activité immobilière

|                                                                       |   |                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits                           | - | 1 368 736,46        | 1 067 967,10        |
| Travaux de gros entretiens                                            | - | -                   | -                   |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             | - | -                   | -                   |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | - | 53 766,24           | 45 677,07           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | -                   | -                   |
| Autres charges immobilières                                           | - | 301 030,01          | 370 501,17          |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés                  | - | -                   | -                   |
| <b>Total II Charges immobilières</b>                                  |   | <b>1 723 532,71</b> | <b>1 484 145,34</b> |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                  |   | <b>6 209 342,09</b> | <b>5 835 833,77</b> |

## Produits d'exploitation

|                                                |   |                     |                   |
|------------------------------------------------|---|---------------------|-------------------|
| Reprise d'amortissement d'exploitation         | + | -                   | -                 |
| Reprise de provision d'exploitation            | + | -                   | -                 |
| Transferts de charges d'exploitation           | + | 2 622 940,70        | 300 757,60        |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | + | 291 184,98          | 281 523,48        |
| Produits divers de gestion courante            | + | 9 841,00            | 3,11              |
| <b>Total I Produits d'exploitation</b>         |   | <b>2 923 966,68</b> | <b>582 284,19</b> |

## Charges d'exploitation de la société

|                                                                            |   |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| Commissions de la Société de Gestion                                       | - | 3 282 265,53         | 894 587,86           |
| Charges d'exploitation de la société                                       | - | 661 688,17           | 460 085,26           |
| Diverses charges d'exploitation                                            | - | -                    | -                    |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                | - | -                    | -                    |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | - | -                    | -                    |
| Dépréciation des créances douteuses                                        | - | 60 000,00            | 510 288,16           |
| <b>Total II Charges d'exploitation</b>                                     |   | <b>4 003 953,70</b>  | <b>1 864 961,28</b>  |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> |   | <b>-1 079 987,02</b> | <b>-1 282 677,09</b> |



(En €)

31/12/2022

31/12/2021

**Produits financiers**

|                                                |   |                  |                  |
|------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Produits des participations non contrôlées     | + | -                | -                |
| Produits d'intérêts des comptes courants       | + | 72 485,87        | 37 846,67        |
| Autres produits financiers                     | + | -                | -                |
| Reprises de provisions sur charges financières | + | -                | -                |
| <b>Total I Produits financiers</b>             |   | <b>72 485,87</b> | <b>37 846,67</b> |

**Charges financières**

|                                         |   |                    |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Charges d'intérêts des emprunts         | - | 515 818,04         | 339 982,62         |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | -                  | -                  |
| Autres charges financières              | - | -                  | -                  |
| Dépréciations                           | - | -                  | -                  |
| <b>Total II Charges financières</b>     |   | <b>515 818,04</b>  | <b>339 982,62</b>  |
| <b>Résultat financier C = I-II</b>      |   | <b>-443 332,17</b> | <b>-302 135,95</b> |

**Produits exceptionnels**

|                                       |   |                  |                  |
|---------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Produits exceptionnels                | + | 14 485,00        | 94 850,06        |
| Reprise de provisions exceptionnelles | + | -                | -                |
| <b>Total I Produits exceptionnels</b> |   | <b>14 485,00</b> | <b>94 850,06</b> |

**Charges exceptionnelles**

|                                                                |   |                     |                     |
|----------------------------------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Charges exceptionnelles                                        | - | 400,01              | -                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | -                   | -                   |
| <b>Total II Charges exceptionnelles</b>                        |   | <b>400,01</b>       | <b>-</b>            |
| <b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>                          |   | <b>14 084,99</b>    | <b>94 850,06</b>    |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>                                  |   | <b>4 700 107,89</b> | <b>4 345 870,79</b> |

# Annexe aux comptes annuels

## Informations générales

Désignation de la société : SCPI ESG Pierre Capitale.

L'administrateur de bien est TELMMA pour les actifs détenus en France et CORPUS SIREO pour les actifs détenus en Allemagne.

L'administrateur de bien est SWISSLIFE pour les actifs du Camping.

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.

## Faits caractéristiques

### Prix de la part :

Le 30/12/2022, la SCPI ESG Pierre Capitale a réévalué le prix de souscriptions à 205 € par part, dont 160 € de capital nominal et 45 € de prime d'émission. Le prix de retrait s'établit quant à lui à 184,5 €. Pour mémoire, la valeur de reconstitution au 31/12/2022 s'établit à 211,09 €.

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

Au 31/12/2017, le capital est porté à 52 482 400 €, 64 653 parts ayant été créées.

Au 31/12/2018, 8 757 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 59 488 000 €.

Au 31/12/2019, 5 432 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 63 833 600 €.

Au 31/12/2020, 86 159 parts ont été créées, ce qui a porté le capital à 76 113 760 €.

Au 31/12/2021, 14 700 parts ont

été créées, ce qui a porté le capital à 76 560 320 €.

Au titre de l'exercice 2022, 119 140 parts ont été souscrites et 21 654 parts ont été vendues, ce qui a porté le capital à 92 158 078,36 €.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que la commission d'investissement s'élèvent à 2 622 940,70 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

La SCPI a effectué au cours de l'exercice 2022 des travaux d'aménagement sur ses immeubles situés en France pour un montant total de 5 092 963,20 €.

### Acquisitions :

Sur l'exercice 2022, la SCPI ESG Pierre Capitale a réalisé les acquisitions suivantes :

- Un camping (Orée de l'Océan) situé à Landevielle pour un montant total, hors droits, de 4 000 000 €.
- Les parts de la société Swiss Life ESG Dynapierre dans la SCI Dynacapitale

pour un montant total de 1 650 000 €. Cette structure, détenue au 31/12/2022 à 100 % par la SCPI ESG Pierre Capitale, détient directement l'actif Intersport.

Le 10 mai 2022, La SCPI a réalisé un tirage supplémentaire auprès de Swiss Life Assurance et Patrimoine pour un montant total de 2 000 000 € portant le montant total de la dette à 43 180 000 €. Cette avance complémentaire servira à financer un complément de prix dû au vendeur de l'immeuble situé à OSNY.

### Guerre en Ukraine :

En février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivi et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, ainsi que tout impact potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un événement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la société aux entités russes, aucun ajustement spécifique n'a été effectué sur les actifs ou les passifs de la société au 31 décembre 2022.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

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

#### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission :

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

Les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion sont également

prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Créances clients

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

## Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

| (En €)                                                | 31/12/2022              |                       | 31/12/2021              |                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                       | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>            |                         |                       |                         |                       |
| Bureaux                                               | 46 454 885,34           | 49 600 000,00         | 46 454 885,34           | 53 050 000,00         |
| Commerces                                             | 5 957 254,59            | 6 469 000,00          | 5 957 254,59            | 6 606 000,00          |
| Hôtel                                                 | 21 082 437,80           | 20 600 000,00         | 21 082 437,80           | 20 700 000,00         |
| Services                                              | 21 846 680,54           | 21 495 000,00         | 21 846 680,54           | 21 097 000,00         |
| Industrie légère                                      | 11 000 000,00           | 16 000 000,00         | 11 000 000,00           | 11 300 000,00         |
| Immobilisations en cours                              | 4 150 000,00            | 5 600 000,00          | -                       | -                     |
| <b>Sous total Terrains et constructions locatives</b> | <b>4 942 963,20</b>     |                       | <b>106 341 258,27</b>   | <b>112 753 000,00</b> |
| Titres de participations contrôlées                   | 115 434 221,47          | 119 764 000,00        |                         |                       |
| Bureaux/commerces                                     |                         |                       | 2 161 620,00            | 2 108 879,37          |
| <b>Sous total Titres de participations contrôlées</b> | <b>3 815 852,92</b>     | <b>3 554 874,22</b>   | <b>2 161 620,00</b>     | <b>2 108 879,37</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>119 250 074,39</b>   | <b>123 318 874,22</b> | <b>108 502 878,27</b>   | <b>114 861 879,37</b> |

## Situation des investissements

| Adresse                                                    | Ville                 | Pays      | Typologie        | Mode de<br>détenition | Date<br>d'acquisition | Surface   | Valeur<br>comptable  | Valeur vénale<br>nette |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|----------------------|------------------------|
| 5 rue Dareau                                               | Paris 14 <sup>e</sup> | France    | Services         | Direct                | 30/06/2017            | 2 520 m²  | 5 202 667,79         | 4 995 000,00           |
| 7 rue Dareau                                               | Paris 14 <sup>e</sup> | France    | Commerces        | Direct                | 30/06/2017            | 750 m²    | 5 957 254,59         | 6 469 000,00           |
| 9 rue Dareau                                               | Paris 14 <sup>e</sup> | France    | Bureaux          | Direct                | 30/06/2017            | 2 828 m²  | 14 624 037,59        | 18 000 000,00          |
| 6/8 rue André Voguet                                       | Ivry                  | France    | Bureaux          | Direct                | 02/07/2017            | 3 371 m²  | 16 867 024,02        | 14 700 000,00          |
| 14 rue des Reculettes                                      | Paris 13 <sup>e</sup> | France    | Bureaux          | Direct                | 30/06/2017            | 2 544 m²  | 15 251 786,93        | 16 900 000,00          |
| Eugen-Sänger- Ring 5                                       | Brunnthal-<br>Munich  | Allemagne | Services         | Direct                | 12/10/2017            | 5 000 m²  | 16 644 012,75        | 16 500 000,00          |
| Perchtinger Strasse 3                                      | Munich                | Allemagne | Hôtel            | Direct                | 07/09/2018            | 4 894 m²  | 21 082 437,80        | 20 600 000,00          |
| Osny                                                       | Osny                  | France    | Industrie légère | Direct                | 16/12/2020            | 12 052 m² | 11 000 000,00        | 16 000 000,00          |
| Camping, 4 rue<br>du Cap de Mazenod,<br>85220 Landevieille | Landevieille          | France    | Camping          | Direct                | 10/06/2022            | 50 041 m² | 4 150 000,00         | 5 600 000,00           |
| <b>TOTAL</b>                                               |                       |           |                  |                       |                       |           | <b>110 779 221 €</b> | <b>119 764 000 €</b>   |



**Détention indirecte**

| <i>Dénomination</i> | <i>Nombre d'immeubles</i> | <i>Date d'acquisition</i> | <i>Surface en m<sup>2</sup></i> | <i>Valeur vénale Hors droits (en €)</i> | <i>Droits (en€)</i> | <i>Prix d'acquisition (en €)</i> | <i>Travaux (en€)</i> | <i>Valeur nette comptable (en €)</i> |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Dynacapitale        | 1                         | 31/07/2019                | 5 948                           | 8 878 000,00                            | 588 803,72          | 9 500 000,00                     | -                    | 9 466 803,72                         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1</b>                  |                           | <b>5 948</b>                    | <b>8 878 000,00</b>                     | <b>588 803,72</b>   | <b>9 500 000,00</b>              |                      | <b>9 466 803,72</b>                  |

**Plan pluri-annuel de gros entretien**

Article 150-66 du nouveau plan comptable

| <i>(en €)</i>                    | <i>Situation d'ouverture au 01/01/2022</i> | <i>Dotations</i>        |                            | <i>Reprise</i>         |                            | <i>Situation de clôture au 31/12/2022</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
|                                  |                                            | <i>Immeubles acquis</i> | <i>Patrimoine existant</i> | <i>Immeubles cédés</i> | <i>Patrimoine existant</i> |                                           |
| <b>Montant</b>                   | 81 598,57                                  |                         | 53 766,24                  |                        | 81 598,57                  | 53 766,24                                 |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>81 598,57</b>                           |                         | <b>53 766,24</b>           |                        | <b>81 598,57</b>           | <b>53 766,24</b>                          |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 |                                            |                         |                            |                        |                            | 71 688,31                                 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 |                                            |                         |                            |                        |                            | 54 545,00                                 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 |                                            |                         |                            |                        |                            | -                                         |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 |                                            |                         |                            |                        |                            | -                                         |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 |                                            |                         |                            |                        |                            | -                                         |
| <b>TOTAL</b>                     |                                            |                         |                            |                        |                            | <b>179 999,55</b>                         |

**Tableau de variation des provisions**

| <i>(en €)</i>                 | <i>31/12/2021</i> | <i>Dotations</i>  | <i>Reprises</i>   | <i>31/12/2022</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Créances</b>               | <b>560 644,76</b> | <b>60 000,00</b>  | <b>291 184,98</b> | <b>329 459,78</b> |
| Créances douteuses            | 560 644,76        | 60 000,00         | 291 184,98        | 329 459,78        |
| <b>Charges à répartir</b>     |                   |                   |                   |                   |
| Charges à répartir            |                   |                   |                   |                   |
| <b>Provisions</b>             | <b>81 598,57</b>  | <b>53 766,24</b>  | <b>81 598,57</b>  | <b>53 766,24</b>  |
| Pour risques et charges       |                   |                   |                   |                   |
| Pour gros travaux             |                   |                   |                   |                   |
| Pour entretien et réparations | 81 598,57         | 53 766,24         | 81 598,57         | 53 766,24         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>642 243,33</b> | <b>113 766,24</b> | <b>372 783,55</b> | <b>383 226,02</b> |

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)                                              | Situation<br>d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Augmentation      | Diminution | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>            |                                           |                   |            |                                       |
| Frais de constitution                               | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| Frais d'augmentation de capital                     | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| Frais de fusion                                     | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| <b>Sous total 1 - Immobilisations incorporelles</b> | <b>-</b>                                  | <b>-</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>                              |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>              |                                           |                   |            |                                       |
| Terrains et constructions locatives                 | 106 341 258,26                            | 4 150 000,00      | -          | 110 491 258                           |
| Agencement et installations                         | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| Immobilisations en cours                            | -                                         | 4 942 963         | -          | 4 942 963                             |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions  | 2 161 620,00                              | 1 654 233         | -          | 3 815 853                             |
| Frais d'acquisition des immeubles                   | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives   | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| <b>Sous total 2 - Immobilisations corporelles</b>   | <b>108 502 878</b>                        | <b>10 747 196</b> | <b>-</b>   | <b>119 250 074</b>                    |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>              |                                           |                   |            |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics              | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| Remboursement des fonds de roulement                | -                                         | -                 | -          | -                                     |
| Créances rattachées aux titres de participations    | 3 280 426                                 | 2 882 892         | -          | 6 163 318                             |
| <b>Sous total 3 - Immobilisations financières</b>   | <b>3 280 426</b>                          | <b>2 882 892</b>  | <b>-</b>   | <b>6 163 318</b>                      |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>111 783 304</b>                        | <b>13 630 088</b> | <b>-</b>   | <b>125 413 392</b>                    |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €)                                          | Situation<br>d'ouverture au<br>01/01/2022 | Situation de<br>clôture<br>31/12/2022 | Moins d'un an       | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------|------------|
| <b>Créances locataires et comptes rattachés</b> |                                           |                                       |                     |              |            |
| Créances locataires                             | 2 448 385,41                              | 2 110 106,76                          | 2 110 106,76        |              |            |
| Locataires douteux                              | 599 514,45                                | 341 253,20                            | 341 253,20          |              |            |
| Dépréciation des créances                       | 560 644,76                                | 329 459,78                            | 329 459,78          |              |            |
| Autres créances                                 | 5 678,85                                  | --                                    | -                   |              |            |
| Intérêts ou dividendes à recevoir               | 270 409,65                                | -                                     | -                   |              |            |
| État et autres collectivités                    | 449 756,21                                | 1 017 733,54                          | 1 017 733,54        |              |            |
| Associés opérations sur capital                 |                                           |                                       |                     |              |            |
| Syndic                                          |                                           |                                       |                     |              |            |
| Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir     | 41 937,37                                 | 70 068,07                             | 70 068,07           |              |            |
| Autres débiteurs                                |                                           |                                       |                     |              |            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>4 376 326,70</b>                       | <b>3 868 621,35</b>                   | <b>3 868 621,35</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

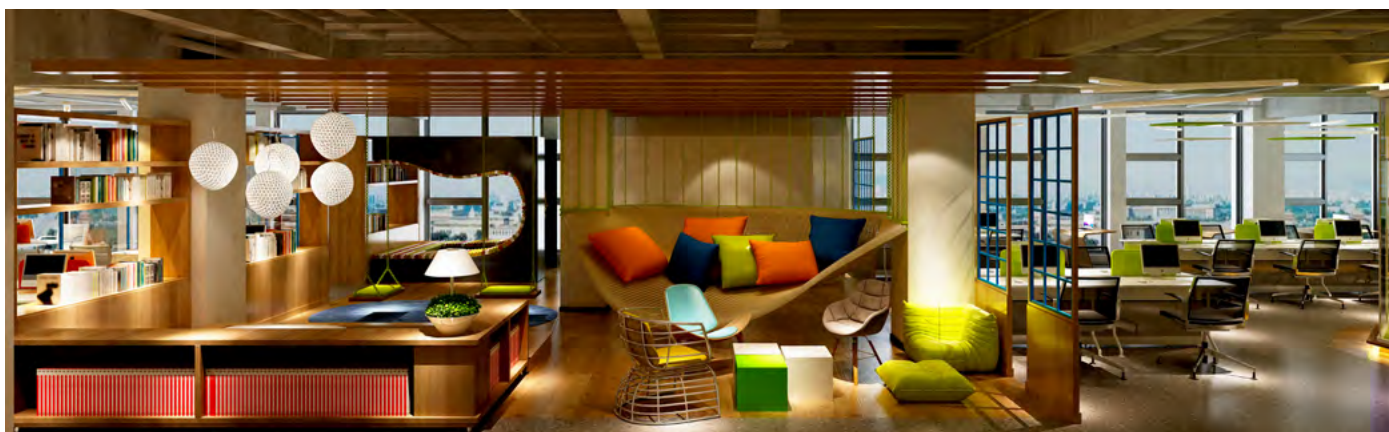
**Variations de placements et disponibilités**

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Variation           |          | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------|---------------------------------------|
|                                 |                                        | +                   | -        |                                       |
| Valeurs mobilières de placement |                                        |                     |          | -                                     |
| Fonds de remboursement          |                                        |                     |          | -                                     |
| Autres disponibilités           | 8 916 912,98                           | 9 155 605,51        |          | 18 072 518,49                         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>8 916 912,98</b>                    | <b>9 155 605,51</b> | <b>-</b> | <b>18 072 518,49</b>                  |

**Détail des autres passifs d'exploitation**

| (en €)                                     | Situation<br>d'ouverture au<br>01/01/2022 | Situation<br>de clôture<br>31/12/2022 | Moins d'un an       | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------|----------------------|
| Provisions pour risques et charges         |                                           |                                       |                     |              |                      |
| Dépôts et garantie reçus                   | 909 179,91                                | 1 064 480,40                          |                     |              | 1 064 480,40         |
| Dettes auprès des établissements de crédit | 41 180 000,00                             | 43 180 000,00                         |                     |              | 43 180 000,00        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés   | 685 318,56                                | 3 914 031,45                          | 3 914 031,45        |              |                      |
| Dettes sur immobilisations                 |                                           |                                       |                     |              |                      |
| Locataires créditeurs et avoirs à établir  | 291 146,11                                | 606 115,57                            | 606 115,57          |              |                      |
| Dettes aux associés                        | 1 483 861,00                              | 1 156 142,17                          | 1 156 142,17        |              |                      |
| Dettes fiscales                            | 286 041,29                                | 338 318,90                            | 338 318,90          |              |                      |
| Charges à payer                            | 1 598,00                                  | 2 056,00                              | 2 056,00            |              |                      |
| Autres dettes diverses                     | 9 838,41                                  | 1 418,70                              | 1 418,70            |              |                      |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>44 846 983,28</b>                      | <b>50 262 563,19</b>                  | <b>6 018 082,79</b> | <b>-</b>     | <b>44 244 480,40</b> |





### Détail des capitaux propres

| <i>Capital social</i>                                                   | <i>Début d'exercice</i>     |                      | <i>Souscriptions</i>           | <i>Retraits</i>     | <i>Fin d'exercice</i> |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Titres                                                                  | 478 502                     |                      | 119 140                        | 21 654              | 575 988               |                       |
| Valeur nominale (en €)                                                  | 160,00                      |                      | 160,00                         | 160,00              | 160,00                |                       |
| Capital social (en €)                                                   | 76 560 320,00               |                      | 19 062 398,36                  | -3 464 640,00       | 92 158 078,36         |                       |
| <i>Capitaux propres<br/>(en €)</i>                                      | <i>Début<br/>d'exercice</i> | <i>Augmentation</i>  | <i>Affectation du résultat</i> |                     |                       | <i>Fin d'exercice</i> |
|                                                                         |                             |                      | <i>Résultat</i>                | <i>Distribution</i> | <i>Diminution</i>     |                       |
| Capital                                                                 | 76 560 320,00               | 19 062 398,36        |                                |                     | -3 464 640,00         | 92 158 078,36         |
| Prime d'émission                                                        | 19 570 530,30               | 5 123 021,92         |                                |                     | -491 545,80           | 24 202 006,42         |
| Prime de fusion                                                         |                             |                      |                                |                     |                       |                       |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                           |                             |                      |                                |                     |                       |                       |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN<br>nouvelles souscriptions         | -17 762 348,56              | -2 622 940,70        |                                |                     |                       | -20 385 289,26        |
| Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble                     |                             |                      |                                |                     |                       |                       |
| Distribution de plus ou moins value réalisée<br>sur cession d'immeubles |                             |                      |                                |                     |                       |                       |
| Report à nouveau                                                        | 408 704,75                  |                      |                                | -                   |                       | 408 704,75            |
| Acomptes sur dividendes                                                 | -4 345 870,79               | -4 698 378,10        | 4 345 870,79                   |                     |                       | -4 698 378,10         |
| Résultat et distribution                                                | 4 345 870,79                |                      | -4 345 870,79                  |                     |                       | -                     |
| Résultat                                                                |                             |                      |                                |                     |                       | 4 700 107,89          |
| <b>TOTAL</b>                                                            | <b>78 777 206,49</b>        | <b>16 864 101,48</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>            | <b>-3 956 185,80</b>  | <b>96 385 230,06</b>  |

L'acompte sur dividendes de 4 698 378,10 € inclus l'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Cette affectation sera soumise en Assemblée Générale en 2023.

### Détail de certains postes des produits immobiliers

| <i>(en €)</i>                | <i>31/12/2022</i>   | <i>31/12/2021</i>   |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Loyers                       | 6 303 387,29        | 6 036 604,95        |
| Charges et taxes refacturées | 1 388 069,57        | 1 067 967,10        |
| Reprises de provisions       | 81 598,57           | 61 932,04           |
| <b>Produits immobiliers</b>  | <b>7 851 276,23</b> | <b>7 258 047,07</b> |



**Détail sur certains postes de charges immobilières**

| (en €)                                               | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>   | <b>1 368 736,46</b> | <b>1 067 967,10</b> |
| Charges locatives récupérables                       | 715 789,79          | 554 301,40          |
| Impôts et taxes récupérables                         | 634 749,80          | 504 185,81          |
| Travaux refacturables                                | 18 196,87           | 9 479,89            |
| <b>Dotations aux provisions pour gros entretiens</b> | <b>53 766,24</b>    | <b>45 677,07</b>    |
| <b>Autres charges immobilières</b>                   | <b>301 030,01</b>   | <b>370 501,17</b>   |
| Entretien et travaux de remise en état               | 31 269,36           | 133 182,39          |
| Honoraires et frais actes et de contentieux          | 155 298,08          | 115 123,82          |
| Taxes non récupérables sur exercice antérieur        |                     |                     |
| Taxes non récupérables                               | 19 373,16           | 38 455,25           |
| Autres charges non récupérables                      | 95 089,41           | 83 739,71           |
| <b>Charges immobilières</b>                          | <b>1 723 532,71</b> | <b>1 484 145,34</b> |

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

| (en €)                                                            | 31/12/2022          | 31/12/2021        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Produits divers de gestion courante                               | 9 841,00            |                   |
| Transfert de charges d'exploitation au compte de prime d'émission | 2 622 940,70        | 300 757,60        |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                    | <b>2 632 781,70</b> | <b>300 757,60</b> |

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

| (en €)                                              | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Honoraires de la société de gestion</b>          | <b>3 282 265,53</b> | <b>894 587,86</b>   |
| Commission de gestion                               | 792 644,07          | 553 875,84          |
| Commission d'investissement                         | 30 000,00           | -                   |
| Commission de souscription                          | 2 418 542,00        | 294 091,50          |
| Commission de suivi et pilotage des travaux         | 41 079,46           | 46 620,52           |
| <b>Honoraires de gestion ADB</b>                    | <b>2 362,92</b>     | <b>1 704,26</b>     |
| <b>Honoraires de conseil</b>                        | <b>83 624,00</b>    |                     |
| <b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>      | <b>15 475,00</b>    | <b>13 400,00</b>    |
| <b>Honoraires d'expertises comptable et fiscale</b> | <b>83 343,00</b>    | <b>75 611,67</b>    |
| <b>Honoraires avocats</b>                           | <b>20 894,30</b>    | <b>10 675,00</b>    |
| <b>Honoraires Notaires</b>                          | <b>33 196,83</b>    | <b>-1 433,90</b>    |
| <b>Honoraires experts</b>                           | <b>9 750,00</b>     | <b>5 500,00</b>     |
| <b>Honoraires experts (Allemagne)</b>               | <b>5 000,00</b>     | <b>3 350,00</b>     |
| <b>Honoraires divers</b>                            | <b>184 556,07</b>   | <b>63 442,67</b>    |
| <b>Honoraires divers (Allemagne)</b>                | <b>54,00</b>        | <b>3 524,96</b>     |
| <b>Frais bancaires</b>                              | <b>15 645,99</b>    | <b>14 376,87</b>    |
| <b>Droits d'enregistrement</b>                      | <b>46 173,67</b>    | <b>-</b>            |
| <b>Droits d'enregistrement (Allemagne)</b>          |                     | <b>-</b>            |
| <b>Dont CVAE</b>                                    | <b>33 616,00</b>    | <b>25 938,00</b>    |
| <b>Dont IS allemand</b>                             | <b>103 207,71</b>   | <b>228 545,93</b>   |
| <b>Jetons de présence</b>                           | <b>7 195,01</b>     | <b>4 800,00</b>     |
| <b>Autres charges</b>                               | <b>17 593,67</b>    | <b>10 649,80</b>    |
| <b>Charges d'exploitation</b>                       | <b>3 943 953,70</b> | <b>1 354 673,12</b> |

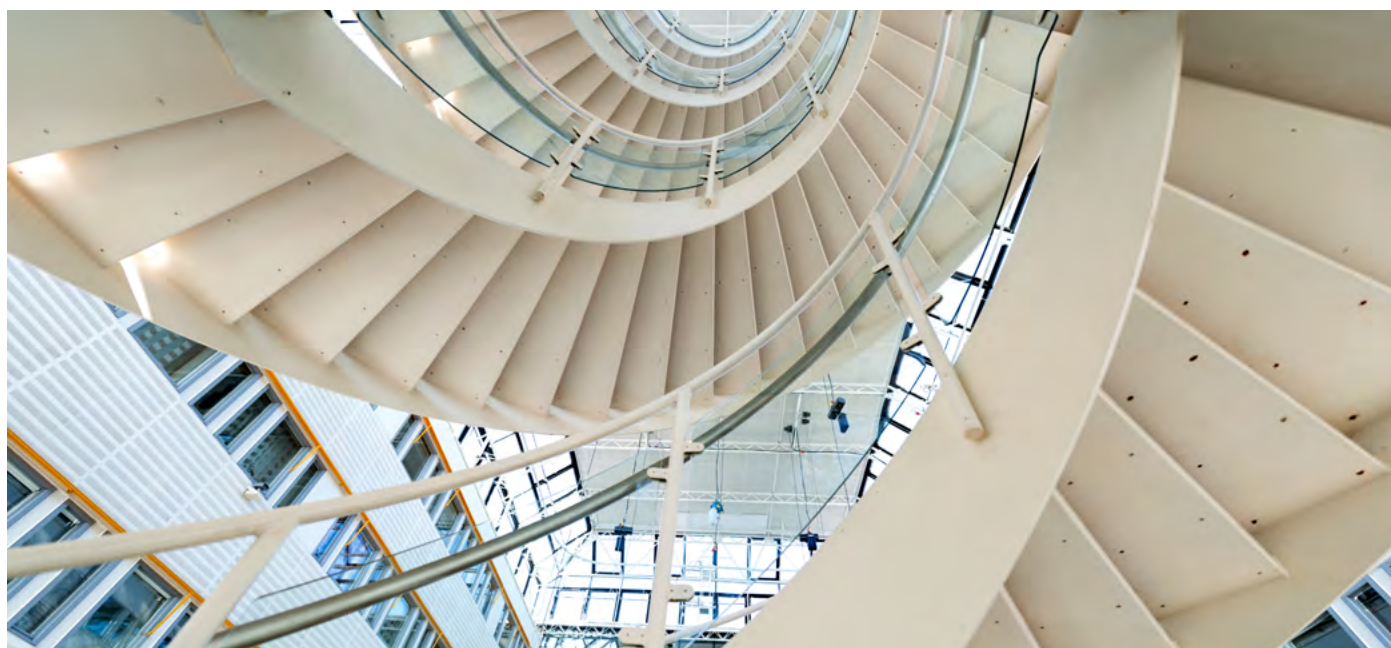
**Produits et charges financières**

| (en €)                                   | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'intérêts des comptes courants | 72 485,87         | 37 846,67         |
| <b>Produits financiers</b>               | <b>72 485,87</b>  | <b>37 846,67</b>  |
|                                          |                   |                   |
| (en €)                                   | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
| Intérêts sur emprunts                    | 515 818,04        | 339 982,62        |
| <b>Charges financières</b>               | <b>515 818,04</b> | <b>339 982,62</b> |

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

La holding s'est portée caution sur un an de loyers TTC pour certains locataires. Ci-dessous le détail des engagements donnés :

| <i>Immeuble</i> | <i>Locataire</i>                                      | <i>Type de cautionnement</i>                       | <i>Montant (€)</i> |
|-----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|
| Dareau 1/5/7    | KC MARCADET/DG Holding (KEEP COOL)                    | Caution solidaire                                  | 238 938,70         |
| Reculettes      | COCOON SPACE                                          | Garantie bancaire (Caisse d'Epargne)               | 15 109,30          |
| Reculettes      | FNEHAD                                                | GAPD (Société Générale)                            | 91 030,00          |
| Reculettes      | GEOPERSPECTIVES                                       | GAPD (Banque Delubac & Cie)                        | 51 680,00          |
| Reculettes      | BACHMANN RDS/LOSBERGER                                | Caution solidaire                                  | 78 350,00          |
| Camping         | GROUPE INSPIRE                                        | Caution Bancaire<br>(Banque Populaire Grand Ouest) | 312 000,00         |
| Achat Hôtel     | Achat Hôtel und<br>Immobilienbetriebsgesellschaft mbH | Caution Bancaire (Volksbank)                       | 524 790,00         |



# Rapport de la Société de Gestion *sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et sur le dispositif de Contrôle Interne et de gestion des Risques appliqués à la SCPI ESG Pierre Capitale.*

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI ESG Pierre Capitale, en application des dispositions du Code de commerce (art. L.225-37 et art. L.225-68) et du Code monétaire SCPI et financier (L.621-18-3).

## Présentation du conseil

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

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, le nombre de membre du Conseil de Surveillance est

de 8 qui sont désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil de Surveillance.

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

## Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice (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 de Surveillance est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

## Contrôle interne

- Conformément aux dispositions réglementaires, Swiss Life Asset Managers France établit et maintient une fonction de contrôle permanent distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est assurée par la Direction de la conformité et du contrôle interne.
- Afin d'assurer la transparence de sa gestion vis-à-vis de ses clients et de se conformer à la réglementation applicable en la matière et notamment la réglementation de l'AMF, Swiss Life Asset Managers France dispose d'une organisation formalisée. Cette organisation se traduit par la mise en place :
  - d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
  - d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion ;
  - d'un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion.
- L'objectif assigné à la fonction conformité et contrôle interne est, pour Swiss Life Asset Managers France comme pour les produits dont elle assure la gestion :
  - La sauvegarde des actifs ;
  - La sécurisation des transactions ;
  - Le respect des règles de gestion fixées par la direction et les organes de gouvernance des véhicules gérés, en conformité avec leur documentation juridique ;
  - La prévention de toute situation de conflits d'intérêts.
- Swiss Life Asset Managers France est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été approuvée par les membres du Directoire et a été validée par le Comité de Rémunération. La Direction de la conformité et du contrôle interne procède annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.
- Swiss Life Asset Managers France veille au respect d'un équilibre prudent entre une situation financière et l'attribution,

le versement ou l'acquisition de rémunérations variables par les collaborateurs.

- Cette politique est construite autour des concepts clés que sont (i) la prévention de la prise de risques excessifs et (ii) de l'alignement des intérêts de la SGP, de son personnel, des Fonds gérés et des souscripteurs.

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

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

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

## Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques vise à :

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

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Directeur des Risques. Pour garantir l'indépendance de la

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

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

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



# Éléments qualitatifs de rémunération

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

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

## 1. Salaire fixe

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

et de la convention collective des sociétés financières.

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

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

## 2. Rémunération variable

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

La rémunération variable est assortie,

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

La rémunération variable est assortie, pour les Risk Takers et assimilés, d'un

dispositif de minoration en cas de prise de risque excessive.

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

## 3. Périphériques de rémunération

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

### • La protection sociale :

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

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

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

### • Des produits d'épargne salariale :

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

## 4. Éléments quantitatifs de rémunération

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

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

| <i>Swiss Life Asset Managers France</i>                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Rémunération<br/>fixe versée<br/>en 2022</i> | <i>Rémunération variable<br/>versée en 2022 au titre<br/>de l'année 2021</i> | <i>Total</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ensemble des collaborateurs SLAM FR :<br><b>266</b> collaborateurs (effectif moyen)                                                                                                                                                                                                                   | 19 894 037 €                                    | 6 425 181 €                                                                  | 26 319 218 € |
| Personnel ayant une incidence sur le profil de<br>risque des FIA et des OPCVM ( <b>notamment</b> hauts<br>responsables, gérants, responsables des ventes<br>et du marketing, responsables de fonctions de<br>contrôle (RCCI et Directeur des Risques)) :<br><b>83</b> collaborateurs (effectif moyen) | 9 681 877 €                                     | 4 575 414 €                                                                  | 14 257 291 € |
| Dont cadres supérieurs ayant une incidence<br>sur le profil de risque des FIA et des OPCVM :<br><b>40</b> collaborateurs (effectif moyen)                                                                                                                                                             | 5 407 778 €                                     | 2 604 470 €                                                                  | 8 012 248 €  |
| Dont gérants financiers<br>(Securities et Immobiliers) :<br><b>43</b> collaborateurs (effectif moyen)                                                                                                                                                                                                 | 4 274 099 €                                     | 1 970 944 €                                                                  | 6 245 043 €  |

## 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 31/12/2022, l'actif net de la SCPI s'élève à 96,38 M€. Le profil de risque de la SCPI se situe dans le cadre de ses contraintes et de la stratégie annoncée.

### 1. Risque de Marché

#### • 1.1 Risque immobilier

La stratégie immobilière de la SCPI est

axée sur la constitution d'un patrimoine locatif majoritairement en bureaux et en France avec la recherche d'une double diversification :

- sectorielle sur d'autres actifs d'entreprise, notamment liés aux services à la personne et à titre résiduel sur des actifs résidentiels,
- géographique dans les autres pays de l'Espace 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 straté-

gique : des travaux d'amélioration du patrimoine peuvent être engagés afin d'en optimiser la valeur ou permettre sa relocation. Une SCPI ne peut réaliser de travaux d'agrandissement et de reconstruction que dans la limite d'un coût total de travaux, au cours d'un même exercice de 12 mois, de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

- Politique de cession limitée et pragmatique : Les actifs sont acquis en vue de les louer, cependant des cessions peuvent avoir lieu à titre non habituel notamment en cas de performance future déclinante. La valeur des actifs cédés ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier. De plus, les actifs détenus depuis moins de 5 ans ne sont pas cessibles au-delà d'un total annuel de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Au 31/12/2022, le profil du portefeuille immobilier correspond à la stratégie annoncée. Le portefeuille est constitué de 10 actifs suite à l'acquisition du camping Orée de l'océan en juin 2022.

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

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

#### Risque technique :

- Site Lourcine/Dareau, travaux en cours pour lever les réserves et pouvoir ensuite redéposer la demande d'ERP en préfecture en vue d'une autorisation finale.
- Site d'Osny : En attente des certifications et labels suite à la livraison du dernier bâtiment de bureaux.
- Site de Reculettes : Étude en cours pour le changement de la CVC qui fonctionne au fuel.

#### Risque locatif :

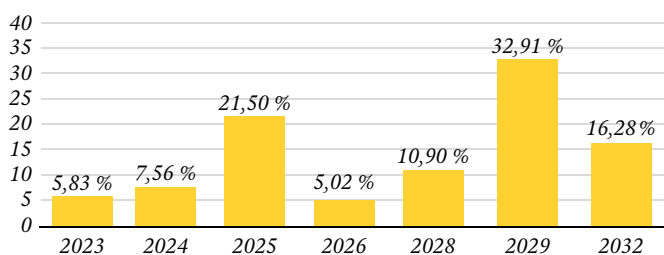
- Les ratios d'occupation sont en amélioration sur un an grâce à la commercialisation des dernières surfaces vacantes avec un TOP à

99,24 % et un TOF à 97,45 %. La vacance au 31/12/2022 est une vacance récente suite au départ d'un locataire en novembre 2022.

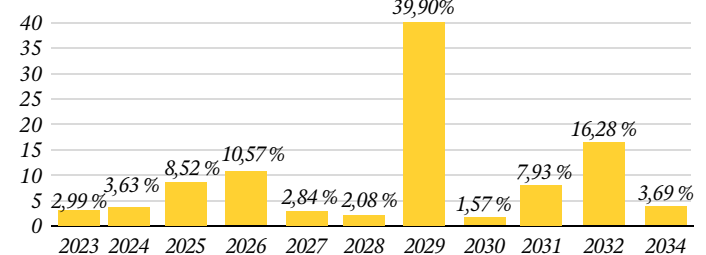
- De plus, les durées résiduelles des breaks et termes se sont améliorées avec les dernières commercialisations et l'acquisition de l'actif Orée de l'Océan, la WALB a progressé à 5,55 ans et la WALT à 6,32 ans.
- De façon générale, malgré la situation économique compliquée, le risque locatif reste mesuré au niveau du fonds, l'état locatif a même progressé (comme décrit ci-dessus), plusieurs commercialisations ont été effectuées au cours de l'année et tous les loyers ont été encaissés, pas d'impayés.

Ci-dessous la répartition des loyers par date de première échéance et par date de fin de bail. La prochaine année avec une plus grande concentration d'options de sortie sera en 2025 (21,5 %).

#### Revenu locatif brut par année de fin de bail



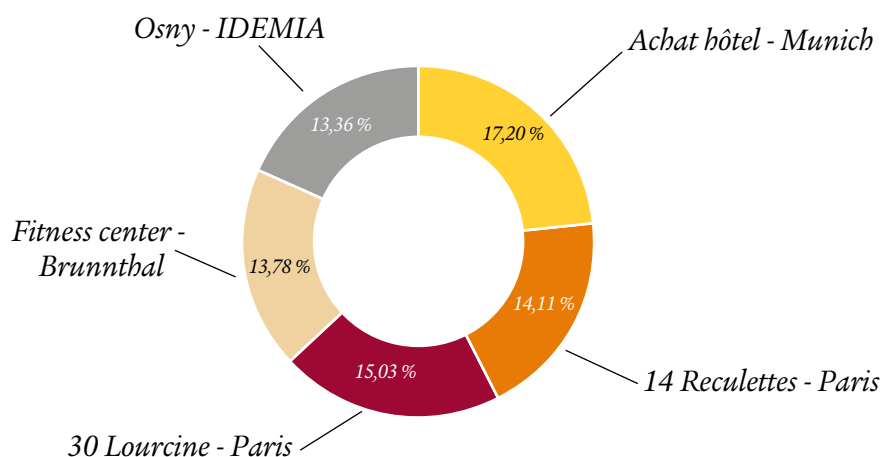
#### Revenu locatif brut par année de fin de bail



#### Diversification des risques immobiliers :

- Granularité des actifs : Le fonds détient directement ou indirectement 10 immeubles au 31/12/2022 dont le plus important représente 17,20 % de la valeur vénale du patrimoine. Celui-ci pourra continuer à être dilué avec la croissance du portefeuille et la granularité du fonds s'améliorera au fur et à mesure des acquisitions.

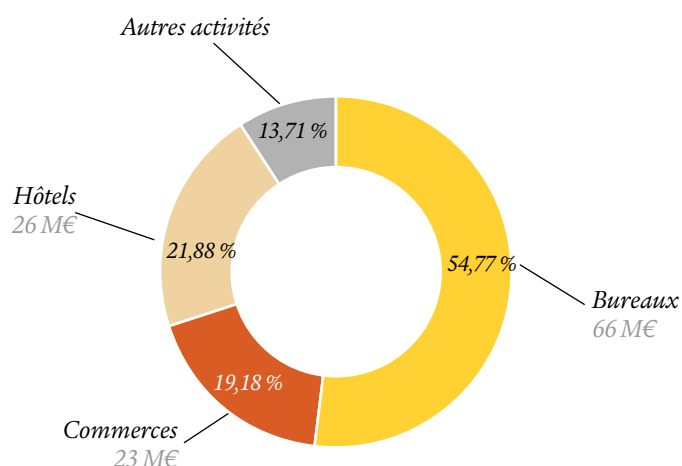
#### TOP 5 des immeubles, par valeur d'immeuble



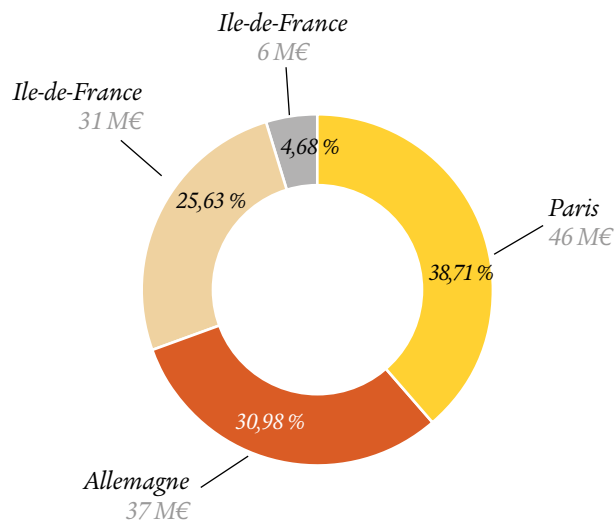
- En termes de diversification sectorielle, l'allocation reste stable sans nouvelle acquisition au premier semestre 2022.

- Concernant la répartition géographique, le portefeuille reste majoritairement exposé à Paris (38,71 %), puis au marché Allemand pour 30,98 % de la valeur vénale des actifs.

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

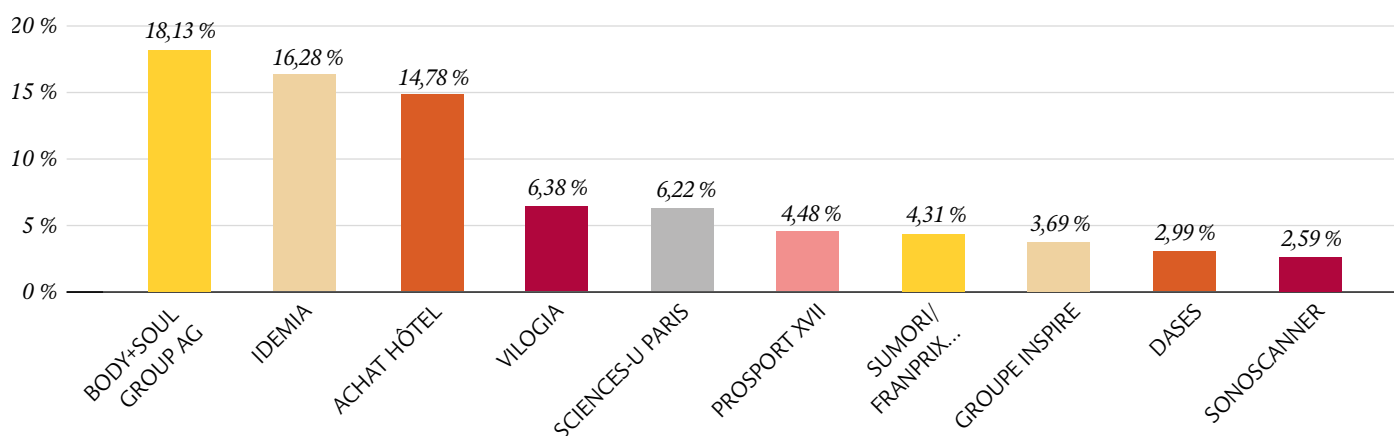


#### Répartition Géographique, en % du loyer facial et en Euros



- Granularité des locataires : 30 locataires avec toujours une concentration importante sur 3 principaux locataires qui génèrent 49,19 % des loyers annuels. Les baux de ces trois locataires présentent des durées résiduelles de 6,33 (Body+soul Group AG), 9,88 (Idemia) et 6,75 (Achat Hôtel).

#### Principaux locataires (% du fonds GRI) par Revenu locatif brut



#### 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 12,33 % du fonds au 31/12/2022.

La ligne de crédit à taux variable tirée est de 43,2 M€ au 31/12/22 suite au tirage de 2 M€ pour l'acquisition du camping. Le prêt est depuis fin 2022 à taux fixe avec une durée d'un an renouvelable 2 fois, donc plus de risque de taux.

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

Au 31/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

#### 1.4 Risque de change

Au 31/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.

#### 1.5 Risque actions

Au 31/12/2022, le fonds n'est pas exposé à ce risque.



## 2. Risque de contrepartie

Ce risque se concentre sur le risque lié aux locataires.

### • 2.1 Risque locataire

#### Principaux locataires - Niveau du risque de contrepartie

| Niveau<br>de risque<br>▲ | Entité mère                    | Loyer facial<br>annuel | % fonds        | (% loyer)          | WALB        | WALT        |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|--------------------|-------------|-------------|
| <b>1 - Faible</b>        | PROSPORT XVII                  | 340 142 €              | 4,48 %         | 150 %              | 5,58        | 6,58        |
|                          | SCIENCES-U PARIS               | 472 100 €              | 6,22 %         |                    | 5,59        | 8,59        |
|                          | VILOGIA                        | 484 687 €              | 6,38 %         |                    | 2,09        | 3,09        |
| <b>2 - Adéquat</b>       | IDEMIA                         | 1 236 600 €            | 16,28 %        |                    | 9,88        | 9,88        |
| <b>3 - Modéré</b>        | SONOSCANNER                    | 196 839 €              | 2,59 %         |                    | 2,62        | 2,62        |
| <b>4 - Élevé</b>         | ACHAT HÔTEL                    | 1 122 239 €            | 14,78 %        | 59,57 %            | 6,75        | 6,76        |
|                          | BODY+ Soul Group AG & Co. KG   | 1 377 355 €            | 18,13 %        |                    | 2,24        | 6,33        |
|                          | GROUPE INSPIRE                 | 280 000 €              | 3,69 %         | 122,14 %           | 2,92        | 2,92        |
|                          | SUMORI / FRANPRIX<br>EXPANSION | 327 703 €              | 4,31 %         | 291272,32 %        | 0,00        | 0,00        |
| <b>N/A</b>               | DASES*                         | 226 796 €              | 2,99 %         |                    |             |             |
| <b>TOTAL</b>             |                                | <b>6 064 460 €</b>     | <b>79,85 %</b> | <b>15 024,64 %</b> | <b>5,96</b> | <b>6,76</b> |

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

Sur la base du scoring d'agence de notation (Ellipro, Dun & Bradstreet), 2 principaux locataires ont un risque de crédit évalué comme élevé. La dégradation de la note D&B sur Body & Soul est liée à l'absence de publication de résultats financiers depuis 2020 et ces derniers résultats en pleine crise du Covid avaient été fortement impactés.

Le risque de contrepartie prend aussi en compte des indicateurs extra-financiers tel que les impayés en cours, les garanties et autres données complémentaires.

Au global, la situation avec les locataires s'est fortement améliorée et normalisée sur l'année 2022. Les impayés ont été recouvrés et le taux de recouvrement des loyers 2022 est de 97 % pour la France et 100 % pour l'Allemagne.

### • 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 31/12/2022 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 31/12/22, 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 31/12/2022 aucune part n'est en attente de rachat et 21 794 parts ont été rachetées sur l'année 2022.

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 12,33 % des actifs du fonds.

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

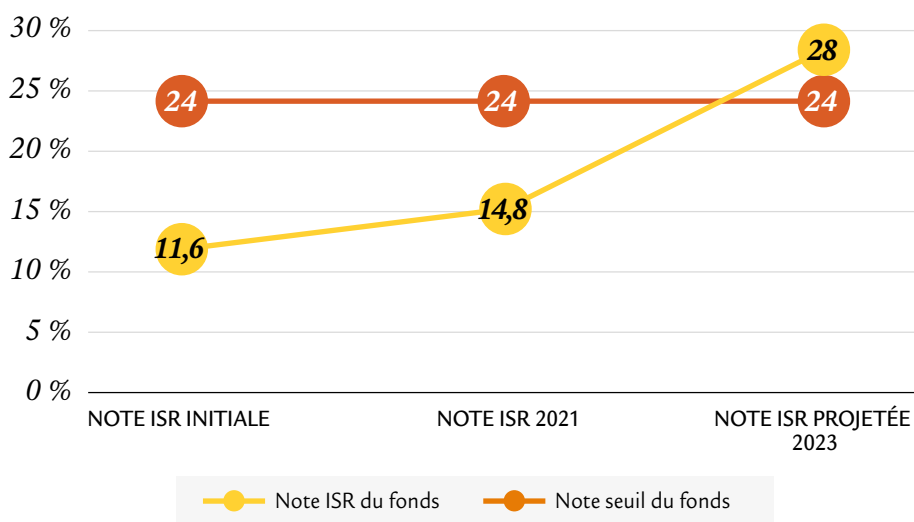
### 4. Risque de durabilité

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

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

| Types de contraintes | Descriptif               | Niveau de risque |
|----------------------|--------------------------|------------------|
| Contraintes SFDR     | Suivi des objectifs SFDR | 2                |
| Label ISR            | Suivi des objectifs ISR  | 3                |
| PAI                  | Suivi des PAI            | 2                |
| Taxinomie            | Suivi "DNSH checks"      | NA               |
| Risque de durabilité | Évaluation finale        | 2                |

#### Évolution et perspective de la note moyenne ESG de Pierre Capitale



À ce stade d'avancement, il n'a pas été relevé de risques spécifiques par rapport aux engagements ESG, les plans d'actions se poursuivent. Le suivi se fait via les outils mis en place et les reportings délivrés.

## 5. Levier

### • 5.1 Règle du fonds sur l'endettement

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

### • 5.2 Niveau d'endettement

Au 31/12/2022, le ratio d'endettement est de 29,28 %, en baisse par rapport à l'année dernière (32,41 %).

### • 5.3 Indicateurs de levier « AIFM »

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 1,52 pour un plafond 2,33
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 1,52 pour un plafond de 2

**Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.**

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

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

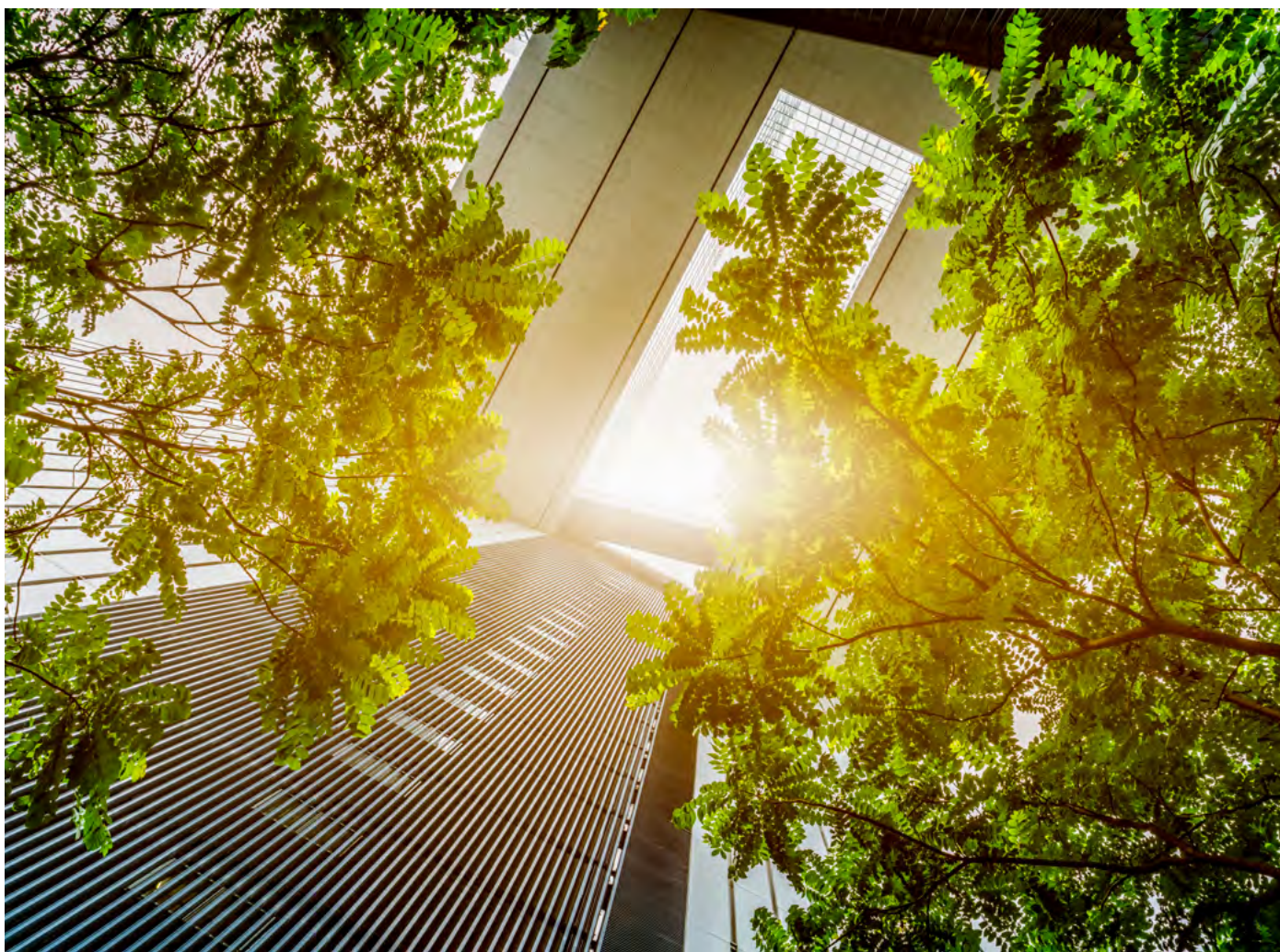
**L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement** 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

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

## 6. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la société de gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

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



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

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

**Dénomination du produit :** ESG Pierre Capitale Identifiant d'entité juridique : 969500KLEEWNXI1PNK49.



# Rapports périodiques basés sur les principes SFDR

Nom du produit - ESG Pierre Capitale

Période concernée : 01.01.2022 au 31/12/2022

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

|   <input type="checkbox"/> Oui                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  <input checked="" type="checkbox"/> Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.</li> </ul> | <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____ % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social.</li> </ul> |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



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

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

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

L'approche menée par la Société de Gestion en matière d'E, S, G est une approche de type « best in progress », autrement dit une approche visant le maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la Société ainsi que l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Le tableau ci-dessous récapitule, pour la période de référence, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, les objectifs fixés pour chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par la SCPI sur la poche immobilière, ainsi que l'atteinte ou non de l'objectif :

|                      | <i>Objectif</i>                                         | <i>Description</i>                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Indicateur de durabilité</i>                                                                                       | <i>Objectif atteint ?</i>                          |
|----------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Environnement</b> | Suivre les consommations d'énergie                      | Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70 % des actifs situés en France, et sur au moins 50 % des actifs situés hors de France.                                                                                             | % des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie.                                         | Non                                                |
|                      | Sélectionner des actifs à haute performance énergétique | Parmi les immeubles de bureaux acquis en VEFA, 90 % devront atteindre une performance thermique supérieure à la RT 2012-20 % ou se conformer à la RE 2020 dès son entrée en vigueur.                                                               | % des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20 % ou se conformer à la RE 2020. | Non applicable car le fonds ne détient pas de VEFA |
|                      | Résilience des actifs sous gestion                      | Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80 % au moins des immeubles sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois après l'acquisition.              | % des actifs couverts par une analyse de risque climat.                                                               | Oui                                                |
|                      | Suivre et maîtriser les consommations d'eau             | Collecter les consommations d'eau d'au minimum 50 % des immeubles sous gestion.                                                                                                                                                                    | % des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau.                                                         | Oui                                                |
|                      | Évaluer la biodiversité locale                          | Évaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition. | % des actifs couverts par une analyse écologie.                                                                       | Non                                                |
|                      | Suivi de la gestion des déchets                         | Mise en place d'une évaluation du volume des déchets sur au moins 20 % des immeubles sous gestion d'ici 2023.<br>Favoriser le recyclage et la valorisation des déchets de chantier lors des opérations de restructuration.                         | % des actifs couverts par une solution de comptage de déchets.                                                        | Non                                                |

|                    | <i>Objectif</i>                                   | <i>Description</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Indicateur de durabilité</i>                                                                                                                                                            | <i>Objectif atteint ?</i> |
|--------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Social</b>      | Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion | Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 60 % devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | % d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun.                                                                                         | Oui                       |
|                    | Favoriser la santé et le bien-être des occupants  | Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50 % des immeubles de bureaux, d'ici 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | % d'immeubles de bureaux sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air.                                                                                                     | Non                       |
|                    | Services rendus aux occupants                     | Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60 % devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | % des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.                                                                                  | Oui                       |
|                    | Insertion sociale                                 | Évaluation de 50 % minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2023.                                                    | % des contrats des prestataires faisant l'objet d'une évaluation au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale. | Non                       |
| <b>Gouvernance</b> | Gestion de la chaîne d'approvisionnement          | 80 % des prestataires et fournisseurs intervenant sur les actifs du fonds situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, devront signer une charte déontologique. La charte définit les principes généraux de qualité applicables par l'entreprise retenue et par la société de gestion dans le cadre des marchés de travaux, de commande de fournitures. | % de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique.                                                                                                                  | Non                       |
|                    |                                                   | 100 % au moins des mandats des gestionnaires de biens situés en France retenus comporteront une clause ESG à compter de 2023 (respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).                                                                                                                                                                                                                                           | % des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG.                                                                                                                         | Non                       |

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celle-ci.

## 2. Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI comprennent :

|                      | #  | Caractéristiques                                     | Indicateurs de durabilité                                                                                                                                                                 | Indicateur de référence       | Valeur         | Part d'actifs éligibles <sup>(1)</sup> | Taux de couverture de données <sup>(2)</sup> | Taux de complétude des réponses <sup>(3)</sup> |
|----------------------|----|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Environnement</b> | 1  | Suivi des consommations d'énergie                    | % des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie                                                                                                              | AuM                           | 100 %          | 100 %                                  | 61 %                                         | 61 %                                           |
|                      | 2  | Sélection des actifs à haute performance énergétique | % des actifs acquis en VEFA ayant une performance thermique supérieure à la RT2012-20 % ou se conformer à la RE 2020                                                                      | AuM                           | Non applicable | Non applicable                         | Non applicable                               | Non applicable                                 |
|                      | 3  | Résilience des actifs sous gestion                   | % des actifs couverts par une analyse de risque climat                                                                                                                                    | AuM                           | 96 %           | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
|                      | 4  | Suivi et maîtrise des consommations d'eau            | % des actifs couverts par la collecte de consommations d'eau                                                                                                                              | AuM                           | 100 %          | 100 %                                  | 68 %                                         | 68 %                                           |
|                      | 5  | L'évaluation de la biodiversité locale               | % des actifs couverts par une analyse écologie                                                                                                                                            | AuM                           | 0 %            | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
|                      | 6  | Suivi de la gestion des déchets                      | % des actifs couverts par une solution de comptage de déchets                                                                                                                             | AuM                           | 17 %           | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
| <b>Social</b>        | 7  | Services rendus aux occupants                        | % d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun                                                                                         | AuM                           | 100 %          | 51 %                                   | 51 %                                         | 51 %                                           |
|                      | 8  | Favoriser la santé et le bien-être des occupants     | % d'immeubles de bureaux sur lesquels a été réalisée une étude de la qualité de l'air                                                                                                     | AuM                           | 0 %            | 51 %                                   | 51 %                                         | 51 %                                           |
|                      | 9  | Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion    | % des actifs disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre                                                                                  | AuM                           | 100 %          | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
|                      | 10 | Insertion sociale                                    | % des contrats des prestataires faisant l'objet d'une évaluation au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale | # fournisseurs / prestataires | 14 %           | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
| <b>Gouvernance</b>   | 11 | Gestion de la chaîne d'approvisionnement             | % de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique                                                                                                                  | # fournisseurs / prestataires | 29 %           | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |
|                      | 12 | Gestion de la chaîne d'approvisionnement             | % des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG                                                                                                                         | # mandats de gestionnaires    | 80 %           | 100 %                                  | 100 %                                        | 100 %                                          |



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

1. Actifs sous gestion (AuM) éligibles : actifs immobiliers gérés, remplissant les conditions nécessaires à la mesure de l'indicateur, excluant les poches de liquidités et les investissements non gérés.
2. AuM couverts : actifs éligibles pour lesquels une campagne de collecte de données a été réalisée.
3. % réponses : actifs couverts pour lesquels une réponse exploitable a été communiquée.



### 3. Et par rapport aux périodes précédentes ?

Cette question n'est pas applicable car il s'agit du premier rapport périodique sur cette SCPI. Il n'y a pas de période antérieure dont nous pouvons comparer. Nous ne répondrons à cette question que dans les rapports périodiques suivants.

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

La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

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

Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**
  - Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.
- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**
  - Sans objet, car la SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de la SFDR.



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

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

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

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") ont été prises en compte par la SCPI tout au long du cycle de vie des investissements.

Pendant la phase d'acquisition, les PAI ont pris en compte dans notre évaluation ESG interne afin de garantir que tous les sujets ESG pertinents ont été pris en compte dans le processus décisionnel.

Pendant la phase de détention, les PAI définis ont été suivis par le biais de processus mis en œuvre dans le cadre du Responsible Property Investment Framework ("RPIF") de Swiss Life Asset Managers ("SLAM"), dont les détails des processus sont disponibles dans le Rapport sur l'Investissement Responsable de SLAM. Le RPIF peut être mis à disposition sur demande.

La SCPI a pris en compte les principales incidences négatives obligatoires définies dans le règlement européen (UE) 2019/2088 ainsi que les principales incidences négatives optionnelles de la liste définie dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles.

Pour la période de référence, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

| N° | PAI                                                                                                                                          | Valeur           | Part d'actifs éligibles | Taux de couverture de données | Taux de complétude des réponses |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Exposition à des actifs impliqués dans la production le stockage ou la distribution de combustibles fossiles (en % des encours sous gestion) | 0 %              | 100 %                   | 100 %                         | 96 %                            |
| 2  | Encours sous gestion liés à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (en %)                                                            | 100%             | 96 %                    | 96 %                          | 20 %                            |
| 3  | Intensité de consommation énergétique (en kWh/m²)                                                                                            | 141 kWh/m²       | 100 %                   | 61 %                          | 61 %                            |
| 4  | Émissions totales de gaz à effet de serre (GES) (en kg CO2eq)                                                                                | 402 383 kg CO2eq | 100 %                   | 61 %                          | 61 %                            |

### Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers

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

### Exposition à des actifs immobiliers peu efficaces sur le plan énergétique

L'indicateur est calculé comme la valeur marchande des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique divisée par la valeur marchande totale des actifs immobiliers de la SCPI. Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sont considérés comme énergétiquement inefficaces s'ils ont un niveau EPC de C ou moins. Pour les bâtiments construits après le 21/12/2020, l'inefficacité énergétique signifie une demande d'énergie primaire (DEP) inférieure à la NZEB de la directive 2010/31/EU. L'indicateur est applicable à la valeur des actifs immobiliers devant respecter les règles EPC et NZEB.

## Intensité de la consommation énergétique

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

## Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de GES de la SCPI sont calculées et contrôlées :

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

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



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

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

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

**Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :**

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

## 5. Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

| <i>Investissements les plus importants</i> | <i>Secteur</i> | <i>% d'actifs</i> | <i>Pays</i> |
|--------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|
| Achat Hôtel - Munich                       | Hôtel          | 16 %              | Allemagne   |
| 30 Lourcine                                | Bureaux        | 14 %              | France      |
| 14 Reculettes - Paris                      | Bureaux        | 13 %              | France      |
| Fitness Center - Brunthall                 | Commerce       | 13 %              | Allemagne   |
| Osny - Idemia                              | Bureaux        | 12 %              | France      |

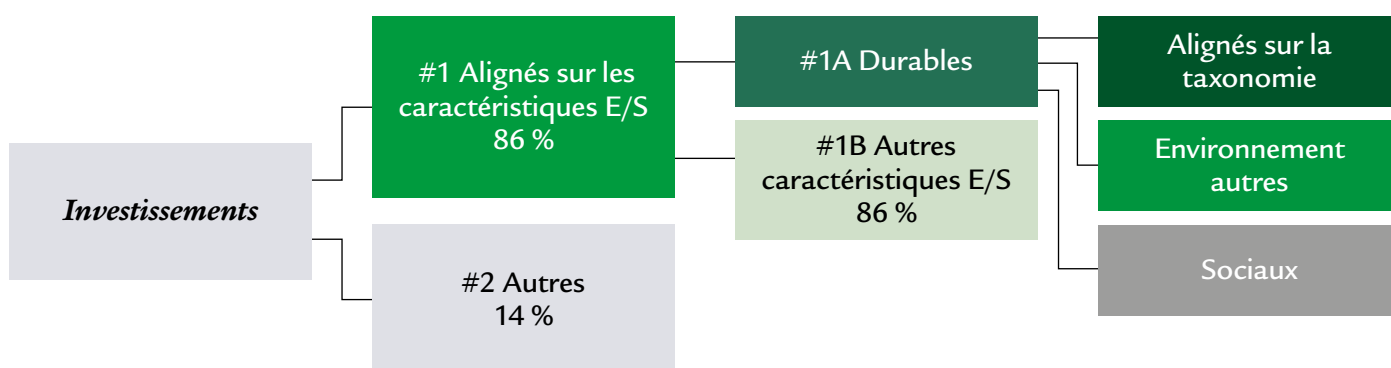
En raison de la nature de l'immobilier et de l'horizon à long terme des actifs détenus, nous rendrons compte des principaux investissements sur une base annuelle.

## 6. Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Sur la base de la stratégie d'investissement de la SCPI, l'alignement sur les caractéristiques E/S était de 86 %. La SCPI s'était fixé un objectif d'alignement de 90 %.





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

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

La SCPI a investi essentiellement dans le secteur immobilier au cours de la période étudiée.

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



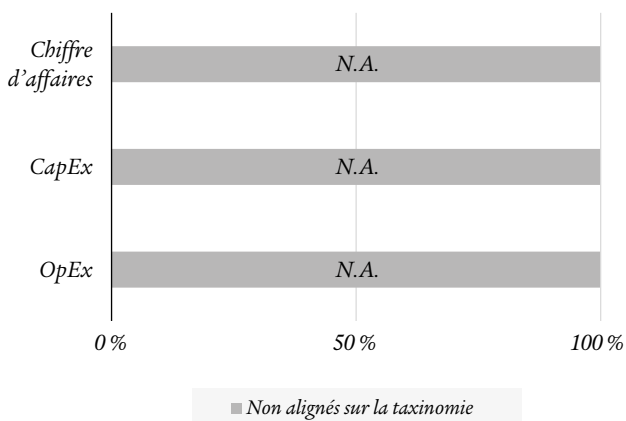
La SCPI n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie européenne ?\*

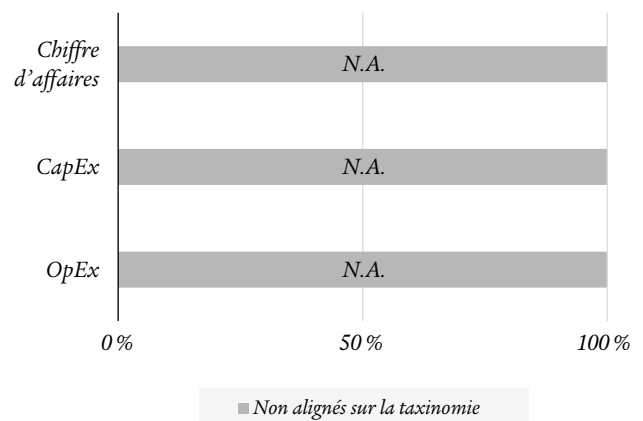
- ☐ Oui
 ☐ Dans le gaz fossile
 ☐ Dans l'énergie nucléaire  
☒ Non

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

### 1. Alignement de la taxonomie des investissements, Y COMPRIS les obligations souveraines\*\*



### 2. Alignement de la taxonomie des investissements À L'EXCLUSION des obligations souveraines\*\*



Ce graphique représente X % du total des investissements.

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

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

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

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier de la SCPI, cette question n'est pas applicable.

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

La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental. Non applicable.

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



La SCPI n'a pas eu pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental au sens de la réglementation SFDR.

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

Non applicable, la SCPI n'a pas investi pas dans des investissements durables sur le plan social.

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

Les investissements inclus dans le poste "#2 Autres" étaient principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la SCPI et des actifs immobiliers non notés sur le plan extra-financier. Il n'existait pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.



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

La SCPI ESG Pierre Capitale étant labélisée ISR, des audits ISR sont régulièrement réalisés. De nombreuses mesures ont été prises durant la période concernée, parmi lesquelles il est important de mentionner :

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consommation énergétique</b><br><b>Une collecte de données sur les consommations d'énergie et d'eau</b> | Les données de consommation d'énergie ainsi que d'eau ont été collectées au cours de la période via Deepki (100 % des actifs par la collecte et le suivi de consommations d'énergie et 100 % par la collecte de consommations d'eau).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Sélection des actifs à haute performance énergétique</b>                                                | Aucun actif en VEFA en 2022 (Non applicable).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risques climat</b>                                                                                      | Des évaluations de l'exposition aux risques climatiques ont été réalisées pour neuf actifs en 2022 (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, Osny - Idemia, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Fitness Center - Brunthal, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois, 3 Perchtinger Strasse) Et Sept En 2021 (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Fitness Center - Brunthal, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois). Une analyse de la vulnérabilité a été réalisée pour trois actifs en 2022 (Collecte Pierre Capitale Bureau 2022). |
| <b>Evaluer la biodiversité locale</b>                                                                      | Des prédiagnostics ont été réalisés pour sept actifs en 2022 (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, Osny - Idemia, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Fitness Center - Brunthal, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois, 3 Perchtinger Strasse, Camping Orée de L'océan - Landevielle). Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) a été calculé pour huit actifs en 2022 (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, Osny - Idemia, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Fitness Center - Brunthal, 3 Perchtinger Strasse).                                                                          |
| <b>Suivi de la gestion des déchets</b>                                                                     | La production de déchets par pesée a été suivie pour deux actifs en 2022 (Osny - Idemia et Camping Orée de L'océan - Landevielle) et pour un actif en 2021 (Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Favoriser la santé et le bien-être des occupants</b>                                                    | Aucun actif n'a fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air en 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Services rendus aux occupants</b>                                                                       | Au minimum deux services sont accessibles dans un rayon d'un kilomètre pour dix actifs en 2022 (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, Osny - Idemia, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Fitness Center - Brunthal, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois, 3 Perchtinger Strasse, Camping Orée de L'océan - Landevielle).                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Insertion sociale</b>                                                                                   | 14 % des contrats des prestataires ont fait l'objet d'une évaluation au regard de clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale en 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b>                                                            | Deux actifs ont 100 % des prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique (14 Reculettes - Paris, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b>                                                            | 8 actifs ayant 100 % des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG (14 Reculettes - Paris, 30 Lourcine - Paris, Le Sémaphore - Ivry-sur-Seine, Osny - Idemia, 5 Dareau - Paris, 7 Dareau - Paris, Intersport - Zone de la Croix Blanche - Sainte-Geneviève-des-Bois, Camping Orée de L'océan - Landevielle).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



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

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

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.





3.

# Rapports du Conseil de Surveillance

## Rapports du Conseil de Surveillance - ESG Pierre Capitale

à l'Assemblée Générale Mixte du 30 Juin 2023

## 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 la SCPI ESG Pierre Capitale clos le 31 décembre 2022.

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

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de la SCPI ESG Pierre Capitale au cours de ce sixième exercice social.

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

### La collecte de la SCPI ESG Pierre Capitale

ESG Pierre Capitale, ouverte à la souscription depuis mars 2017, a atteint au 31 décembre 2022 la somme de 116 858 574 € de capitalisation et comprend 546 associés détenant un nombre de parts de 575 658\*.

Le Conseil avait pu constater que, depuis la crise sanitaire qui s'est prolongée en 2021, la collecte avait subi un coup d'arrêt, les investisseurs ayant été très attentistes.

Néanmoins le Conseil se félicite de la belle progression de la collecte intervenue sur la fin de l'exercice 2022 qui est le résultat des efforts de la Société de Gestion et du déploiement de la force commerciale interne du réseau SWISSLIFE (représentée à la fois par les agents salariés de SWISSLIFE et les agents généraux d'assurance) qui ont un accès en direct à la SCPI. La collecte s'en trouvera améliorée et les ambitions sont importantes chiffrées en dizaine de millions d'euros chaque année.

Le Conseil attache une importance particulière au point de la collecte car elle va déterminer directement la croissance de la SCPI et sa capacité à étoffer son patrimoine. Le Conseil se montre très satisfait par les informations données par la Société de Gestion et optimiste pour la suite.

### La composition du patrimoine

#### Acquisitions

Le dernier investissement réalisé par la SCPI ESG Pierre Capitale est intervenu en juin 2022 avec l'actif « Camping Orée de l'Océan » :

- actif hôtellerie de plein air sur la commune de Landevieille (85) qui est un camping 4 étoiles avec 240 emplacements à 5 km de la plage, à proximité des villages côtiers comme les Sables d'Olonne ou Talmont-Saint-Hilaire.

Le locataire est INSPIRE- Opérateur d'hôtellerie de plein air en développement proposant à ses clients des séjours et lieux de vacances sur la côte atlantique.

Il s'agit d'un bail ferme de 12 ans.

Le Conseil se félicite de cette acquisition d'autant plus que la valeur d'expertise a été en forte hausse par rapport au prix d'acquisition et encourage la Société de Gestion dans ses efforts pour profiter de ces très bonnes opportunités d'investissement.

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



| Type                   | Mode de détention | Localisation                                                                | Surface locative | Nombre de Locataire | Prix d'acquisition AEM | Prix d'acquisition HD | Rentabilité prévisionnelle ou Loyer annuel | TOP à l'acquisition | Valorisation HD au 31/12/2021 | % de la valorisation globale HD au 31/12/2021 |
|------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | 3 Perchtinger Strasse, 80379 Munich                                         | 4 894 m²         | 1                   | 22 437 348 €           | 4 291 €/m²            | 1 102 388 €                                | 100 %               | 20 600 000 €                  | 16,01 %                                       |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | Eugen-Sänger-Ring 5, Munich Brunnthal                                       | 5 000 m²         | 1                   | 17 430 000 €           | 3 321 €/m²            | 1 055 061 €                                | 100 %               | 16 500 000 €                  | 12,83 %                                       |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | Vendée (85220)                                                              | 886 m²           | 1                   | 4 738 100 €            | 4 000 000 €           | 280 000 €                                  | 100 %               | 5 600 000 €                   | 4,35 %                                        |
| Bureaux                | Direct            | 39 - 41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris                                   | 3 371 m²         | 6                   | 15 783 790 €           | 4 357 €/m²            | 799 690 €                                  | 100 %               | 14 700 000 €                  | 11,43 %                                       |
| Education              | Direct            | 30 Villa de Lourcine, 75014 Paris                                           | 2 828 m²         | 2                   | 15 459 628 €           | 5 085 €/m²            | 729 176 €                                  | 100 %               | 18 000 000 €                  | 13,99 %                                       |
| Hôtellerie - Bien-être | Direct            | 5 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 2 520 m²         | 2                   | 5 554 794 €            | 2 050 €/m²            | 262 000 €                                  | 100 %               | 4 995 000 €                   | 3,88 %                                        |
| Commerces              | Direct            | 7 rue Dareau, 75014 Paris                                                   | 750 m²           | 1                   | 6 360 453 €            | 7 889 €/m²            | 300 000 €                                  | 100 %               | 6 469 000 €                   | 5,03 %                                        |
| Bureaux                | Direct            | 14 rue des Reculettes 75013 Paris                                           | 2 544 m²         | 9                   | 16 307 250 €           | 5 955 €/m²            | 726 237 €                                  | 100 %               | 16 900 000 €                  | 13,14 %                                       |
| Commerces              | Indirect          | 10 Avenue de l'Hurepoix, ZAC de la Croix Blanche, Sainte Geneviève des bois | 1 619 m²         | 1                   | 5 118 339 €            | 3 110 €/m²            | 323 300 €                                  | 100 %               | 8 878 000 €                   | 6,90 %                                        |
| Bureaux                | Direct            | 14 chaussée Jules César, Osny                                               | 12 052 m²        | 1                   | 11 723 825 €           | 913 €/m²              | 1 220 000 €                                | 100 %               | 16 000 000 €                  | 12,44 %                                       |
| <b>Total</b>           |                   |                                                                             |                  |                     |                        |                       |                                            |                     | <b>128 642 000 €</b>          | <b>100 %</b>                                  |

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI ESG Pierre Capitale fondées sur la diversification de ses investissements.

Nous avons demandé à la Société de Gestion de poursuivre cette stratégie de diversification à la fois sectorielle et géographique.

### Arbitrages

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

## La gestion des immeubles locatifs

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

Nous constatons que le taux d'occupation financier est de 97,45 % et que le taux d'occupation physique est de 99,24 % pour un nombre de locataires de 26 répartis sur 10 immeubles.

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

## Les comptes sociaux 2022

Le résultat de la SCPI ESG Pierre Capitale ressort à un montant de 10,256 € par part.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 10,26 € brut de fiscalité étrangère (10,01 euros net) par part étant précisé que 4 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé :

- Acompte 1<sup>er</sup> trimestre : 2,27 € par part (acompte net : 2,20 €)
- Acompte 2<sup>e</sup> trimestre : 2,97 € par part (acompte net : 2,91 €)
- Acompte 3<sup>e</sup> trimestre : 2,52 € par part (acompte net : 2,47 €)
- Acompte 4<sup>e</sup> trimestre : 2,496 € par part (acompte net : 2,43 €)

La SCPI a pu ainsi assurer à ses associés un taux de distribution de 5,05 % en nette augmentation par rapport à 2021. Le Conseil de Surveillance salue cette performance compte tenu du contexte.

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 1 729,79 €, au report à nouveau.

## Le marché des parts

### Évolution du Capital

ESG Pierre Capitale est une SCPI à capital variable :

|                                                        | 1T 2022  | 2T 2022   | 3T 2022  | 4T 2022      |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|--------------|
| <i>Nombre de parts souscrites sur la période</i>       | 6 243    | 7 435     | 9 424    | 95 708       |
| <i>Nombre de parts compensant les retraits</i>         | 5 866    | 6 204     | 9 324    | 260          |
| <i>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)</i> | 76 351 € | 249 893 € | 20 300 € | 19 428 724 € |

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait.

## Les expertises immobilières et la valeur des parts

brut de fiscalité étrangère (10,01 euros net) Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 7 avril 2023 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2022 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 2022 à :

| <i>Immeubles</i>                                 | <i>Valeurs d'expertises</i> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| 5 rue Dareau 75014 Paris - DAREAU                | 4 995 000,00                |
| 7 rue Dareau 75014 Paris - DAREAU 8              | 6 469 000,00                |
| 30 Villa de Lourcine 75014 Paris = DAREAU 9      | 18 000 000,00               |
| 14 rue Reculettes 75013 Paris                    | 16 900 000,00               |
| 39/41 avenue Maurice Thorez 94200 Ivry-sur-Seine | 14 700 000,00               |
| Fitness Munich                                   | 16 500 000,00               |
| Achat Hôtel                                      | 20 600 000,00               |
| Idemia                                           | 16 000 000,00               |
| Camping Orée de l'Océan                          | 5 600 000,00                |
| Intersport                                       | 8 878 000,00                |
| <b>Total</b>                                     | <b>128 642 000,00</b>       |



## La composition du Conseil de Surveillance

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

### Membres du conseil de surveillance

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

Swiss Life Banque Privée - Représentée par Monsieur Jean-Michel CLAUDE

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

Swiss Life France - Représentée par Monsieur Philippe RICHER

Monsieur Bernard POITEVIN

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

À l'occasion de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Un appel à candidature a été réalisé dans le bulletin d'information du 1T 2023.

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

## Modifications statutaires proposées à la prochaine Assemblée Générale

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion d'apporter des précisions sur l'affectation des charges entre la SCPI et la Société de Gestion notamment s'agissant des missions de gestion locative et technique et de la modification corrélative de l'article 21 des statuts.

La Société de Gestion procédera également aux modifications requises dans la Note d'Information, et précisera les missions pouvant être effectuées par la Société de Gestion ou des entités de son Groupe, dans un objectif de transparence.

## Conclusion

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

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

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

Le Conseil de Surveillance a été avisé qu'une convention visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022. En effet, une convention de crédit a été conclue le 15 février 2023 avec un effet rétroactif au 15 décembre 2022 entre la SCPI et SwissLife Assurance Retraite, associé de la SCPI et société sous contrôle commun avec la Société de Gestion, aux conditions suivantes :

- Montant maximum : 4.500.000 euros ;
- Durée : la convention de crédit a été conclue pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2023 et pourra être renouvelée par tacite reconduction pour des périodes supplémentaires d'un an chacune (avec un maximum de deux renouvellements) ;
- Taux d'intérêt : sur le montant utilisé : un intérêt au taux annuel de 3,2 % (trois virgule deux pour cent) ; sur le montant disponible, une commission de non utilisation annuelle de 15 points de base ;
- Les intérêts seront payés trimestriellement ; par exception, pour la période allant du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2022 : sur le montant utilisé, un intérêt au taux annuel de 2,01 % (deux virgule zéro un pour cent).

Au 31 décembre 2022, les intérêts s'élevaient à 51,6K€ euros.

## Une commission de souscription

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 2 418 542 €.

## Une commission de gestion

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

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 792 644 €.

## Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

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

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 30 000 €.

## Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 0 €.

## Une commission sur réalisation des parts sociales

- En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une somme forfaitaire de 150 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais de dossier.
- En cas de suspension de la variabilité du capital pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT.

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 0 €.

## 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**







An abstract geometric composition featuring a large, white, sans-serif number '4' followed by a white dot, positioned on the right side of the frame. The background is a light blue gradient. On the left, a dark brown wooden panel with a visible grain pattern is partially visible, framed by light blue geometric shapes. The overall design is minimalist and modern.

4.

# Rapports du *Commissaire aux comptes*

---

## Rapport du Commissaire aux Comptes *sur les comptes annuels*

SCPI Pierre Capitale  
(Exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier  
**SCPI Pierre Capitale**  
153, rue Saint Honoré, 75001 PARIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE CAPITALE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

Comme précisé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 juin 2023

**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 2022)

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- *Avec la société de gestion Swiss Life Asset Managers France*
- **Une commission de souscription**

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 2 418 542 euros.

- **Une commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire annuelle de 10 % HT du montant des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la Société. Les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la SCPI détient

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 792 644 euros.

• **Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers**

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

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 30 000 euros.

• **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**

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

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 0 euro.

• **Une commission sur réalisation des parts sociales**

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

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

En cas de suspension de la variabilité du capital, pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT.

Au 31 décembre 2022, cette commission s'élevait à 0 euro.

• **Une convention de crédit**

Une convention de crédit a été conclue le 15 février 2023 avec un effet rétroactif au 15 décembre 2022 entre la SCPI et SwissLife Assurance Retraite, associé de la SCPI et société sous contrôle commun avec la Société de Gestion, aux conditions suivantes :

- Montant maximum : 4 500 000 euros ;
- Durée : la convention de crédit a été conclue pour une durée déterminée se terminant le 31 décembre 2023 et pourra être renouvelée par tacite reconduction pour des périodes supplémentaires d'un an chacune (avec un maximum de deux renouvellements) ;
- Taux d'intérêt :
  - sur le montant utilisé : un intérêt au taux annuel de 3,2 % (trois virgule deux pour cent) ;
  - sur le montant disponible, une commission de non utilisation annuelle de 15 points de base ; Les intérêts seront payés trimestriellement ;
  - par exception, pour la période allant du 15 décembre 2022 au 31 décembre 2022 : sur le montant utilisé, un intérêt au taux annuel de 2,01 % (deux virgule zéro un pour cent).
- Au 31 décembre 2022, les intérêts s'élevaient à 51,6K€ euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 juin 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

**Fabrice BRICKER**





5.



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

---

## Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

Du 30 juin 2023

### À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2022 - Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2022,
- Lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier - Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des dites conventions réglementées,
- 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,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des mandats du commissaire aux comptes titulaire et suppléant,
- Nomination de l'expert externe en évaluation.

### À titre extraordinaire

- Précision sur les charges supportées par la SCPI et modification corrélative de l'article 21 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.



# Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Mixte

Du 30 juin 2023

## À titre ordinaire

### 1<sup>re</sup> résolution

#### • *Approbation des comptes annuels*

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

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

**approuve** dans tous leurs développements les dits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 4 700 107,89 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### 2<sup>e</sup> résolution

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

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

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

### 3<sup>e</sup> résolution

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

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, **arrête** le capital effectif de la Société au 31 décembre 2022 à la somme de 92 158 078,36 € et **prend acte** qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 15 597 758,36 €, le capital étant passé de 76 560 320,00 € à 92 158 078,36 € au cours de l'exercice écoulé.

### 4<sup>e</sup> résolution

#### • *Quitus à la Société de Gestion*

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

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

### 5<sup>e</sup> résolution

#### • *Quitus au Conseil de Surveillance*

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

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

**6<sup>e</sup> résolution**• *Affectation du résultat*

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

|                                                                            |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Le résultat de l'exercice clôt le 31/12/2022 de</b>                     | <b>4 700 107,89 €</b> |
| constitue un bénéfice distribuable de                                      | 5 108 812,64 €        |
| <b>décide</b> de l'affecter :                                              |                       |
| à la distribution aux associés à hauteur de :                              | 4 698 378,10 €        |
| - soit, par part de la SCPI en pleine jouissance :                         | 10,1 €                |
| dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de : | 4 698 378,10 €        |
| au compte de « <i>report à nouveau</i> » à hauteur de :                    | 1 728,79 €            |
| Portant ainsi le compte « <i>report à nouveau</i> » à :                    | 410 434,54 €          |

**7<sup>e</sup> résolution**• *Approbation des valeurs de la SCPI*

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

**approuve** les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Valeur nette comptable   | 96 385 230,06 €  |
| - soit par part          | 167,34 €         |
| Valeur de réalisation    | 100 507 796,14 € |
| - soit par part          | 174,50 €         |
| Valeur de reconstitution | 121 582 453,57 € |
| - soit par part          | 211,09 €         |

**8<sup>e</sup> résolution**• *Indemnisation du Conseil de Surveillance*

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

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

**9<sup>e</sup> résolution**• *Nomination des membres du Conseil de Surveillance*

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

**rappelle** que l'article 24 des Statuts de la 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,

**rappelle** que le Conseil de Surveillance de la SCPI en date du 23 mars 2020 a décidé, dans le cadre de ses prérogatives, de modifier le Règlement Intérieur pour fixer le nombre de membre du Conseil de Surveillance à 8 qui sont désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 8 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
- L'institution de prévoyance des Banques Populaires (IPBP)

**décide** en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 8 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

#### 10<sup>e</sup> résolution

- *Renouvellement des mandats du commissaire aux comptes titulaire et suppléant*

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

**prend acte** de l'arrivée du terme des mandats de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

**décide** de renouveler le mandat de PricewaterhouseCoopers Audit pour six (6) exercices, en qualité de commissaire aux comptes titulaire soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

**décide** de renouveler le mandat de Monsieur Patrice MOROT pour six (6) exercices, en qualité de commissaire aux comptes suppléant soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

#### 11<sup>e</sup> résolution

- *Nomination de l'expert immobilier*

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

**ratifie** le renouvellement du mandat de la société CBRE Valuation (384 853 701 RCS PARIS) en sa qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq ans à compter de l'exercice 2022, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## À titre extraordinaire

#### 12<sup>e</sup> résolution

- *Précision sur les charges supportées par la SCPI et modification corrélative de l'article 21 des statuts*

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

**approuve** les précisions apportées concernant l'affectation des charges entre la SCPI et la Société de Gestion,

**décide** en conséquence de modifier l'article 21 des statuts désormais rédigé comme suit :

#### *Article 21 - Affectation des charges*

##### *Ancienne rédaction*

*La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).*

*Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.*

*La Société règle notamment directement les honoraires de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et les frais d'acte, les travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération éventuelle des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais des révisions comptables, les frais d'expertise immobilière dont les frais de l'Expert interne en évaluation, les frais de garantie bancaire, les frais du dépositaire, les frais entraînés par les conseils de surveillance et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et des bureaux d'études, les consommations d'eau, de gaz ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndic de copropriété ou des sociétés de gestions d'immeubles, les frais de recherche des locataires, la cotisation AMF et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.*

#### *Nouvelle rédaction*

*La Société de Gestion supporte les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et à la gestion des actifs immobiliers de la SCPI (Asset Management).*

*Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société, tels que plus amplement présentés dans la note d'information de la Société.*

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

#### **13<sup>e</sup> résolution**

##### • *Formalités*

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

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



A low-angle photograph of a modern building with a glass facade and a blue sky with clouds. The building's lines converge towards the top right corner, creating a sense of height and perspective. The sky is a vibrant blue with scattered white clouds. The overall composition is clean and architectural.

6.

# Annexe

## *ESG Pierre Capitale*

---

### Nomination de Membres *du Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance est composé de :

#### *Membres du Conseil de Surveillance*

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Swiss Life Assurance et Patrimoine - Président</b><br>Représentée par Monsieur Christophe De VAUBLANC  |
| <b>Swiss Life Banque Privée</b><br>Représentée par Monsieur Jean-Michel CLAUDE                            |
| <b>L'Institution de Prévoyance Banque Populaire (I.P.B.P.)</b><br>Représentée par Monsieur Vincent MARZIN |
| <b>Swiss Life France</b><br>Représentée par Monsieur Philippe RICHER                                      |
| 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 30 juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les candidats sollicitant leur désignation ou le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

(par ordre chronologique de réception des candidats)

|    | <b>Prénom / Nom<br/>Dénomination sociale</b>                                   | <b>Âge</b> | <b>Activité/Profession</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>Nb/parts<br/>détenues dans<br/>ESG Pierre<br/>Capitale</b> | <b>Mandats dans<br/>d'autres SCPI<br/>ayant leur siège<br/>social en France<br/>métropolitaine</b> |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Monsieur Christian BOUTHIE<br>(Renouvellement)                                 | 71         | Vétérinaire retraité                                                                                                                                                                                                                                      | 200 parts                                                     | Oui                                                                                                |
| 2  | Monsieur Jean-Luc BRONSART<br>(Renouvellement)                                 | 64         | Président ou Membre de<br>Conseils de Surveillance<br>de SCPI. Investisseur<br>immobilier, bailleur privé,<br>associé fondateur de<br>plusieurs SCPI de divers<br>groupes.<br>Président du conseil de<br>surveillance de la SCPI<br>« ÉPARGNE FONCIÈRE ». | 130 parts                                                     | Oui                                                                                                |
| 3  | Monsieur Hervé HIARD<br>(Renouvellement)                                       | 61         | Vétérinaire                                                                                                                                                                                                                                               | 160 parts                                                     | Oui                                                                                                |
| 4  | L'Institution de Prévoyance Banque<br>Populaire (I.P.B.P.)<br>(Renouvellement) |            | Institut de prévoyance                                                                                                                                                                                                                                    | 15 000 parts                                                  | Oui                                                                                                |
| 5  | Monsieur Bernard POITEVIN<br>(Renouvellement)                                  | 72         | Médecin                                                                                                                                                                                                                                                   | 100 parts                                                     | Oui                                                                                                |
| 6  | Swiss Life Assurance et Patrimoine<br>(Renouvellement)                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                           | 219 929 parts                                                 | Non                                                                                                |
| 7  | Swiss Life Banque Privée<br>(Renouvellement)                                   |            |                                                                                                                                                                                                                                                           | 5 parts                                                       | Non                                                                                                |
| 8  | Swiss Life France (Renouvellement)                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                           | 5 parts                                                       | Non                                                                                                |
| 9  | Monsieur Michel CATTIN (Nouvelle<br>candidature)                               | 74         | Consultant en stratégie<br>d'entreprises                                                                                                                                                                                                                  | 151 parts                                                     | Oui                                                                                                |
| 10 | Monsieur Guy GALLIC<br>(Nouvelle candidature)                                  | 72         |                                                                                                                                                                                                                                                           | 25 parts                                                      | Oui                                                                                                |
| 11 | SCI OSOLEIL<br>(Nouvelle candidature )                                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                           | 50 parts                                                      |                                                                                                    |
| 12 | SOPARGI<br>(Nouvelle candidature)                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                           | 500 parts                                                     |                                                                                                    |
| 13 | Monsieur Franco TELLARINI<br>(Nouvelle candidature)                            | 73         | Retraité                                                                                                                                                                                                                                                  | 150 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 prévision 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*