



FIDUCIAL
GÉRANCE

**Pierre Expansion
Santé**

Rapport Annuel 2021



www.fiducial-gerance.fr

PIERRE EXPANSION SANTÉ

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2021 : 38 467 520 €

342 833 472 R.C.S. NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 21-01 en date du 19 février 2021 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2022

Exercice 2021

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20360000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION **Président du Conseil d'administration**

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Société EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS,
prise en la personne de Monsieur Gérard ADDA,
Président

Société AAAZ, *prise en la personne de Monsieur Serge BLANC*

M. Jean-Paul COLTAT

Mme Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

M. Christian DESMAREST

M. Xavier FAIRBANK

M. Dominique GUILLET

M. Henri-Jacques NOUGEIN

Société D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE –
Sigle SAF BTP VIE, *prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN*

M. Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2021 : UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DANS LE CADRE DE L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Après avoir orienté, en 2020, sa stratégie d'investissement vers la Santé, la Vie et le Bien-Être, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a défini en 2021 sa démarche d'Investissement Responsable à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires,
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de **R**esponsabilité Sociale des **E**ntreprises (**RSE**),
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'est fixée trois objectifs :

- Investir dans des actifs délivrant des services de santé et de bien-être ainsi que des activités socialement utiles (crèches, écoles, etc..) et, ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (changement démographique et accessibilité aux soins, développement des territoires, création d'emploi, etc..).
- S'inscrire dans une démarche de progrès et d'amélioration continue. Ce faisant, FIDUCIAL Gérance a développé une démarche d'engagement et de dialogue auprès de ses parties prenantes de façon à les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE.
- Contribuer au développement d'une société vertueuse en tenant compte des enjeux **E**nvironnementaux, **S**ociaux et de **G**ouvernance (**ESG**).

Concrètement, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été lancée.

Dans ce cadre, PIERRE EXPANSION SANTÉ a poursuivi son développement maîtrisé avec six investissements réalisés totalisant un volume total de 17,4 M€ procurant un rendement de 5,11%, notamment des cabinets dentaires en région parisienne et une salle de sport dans la métropole lyonnaise.

PIERRE EXPANSION SANTÉ a poursuivi en 2021 l'accompagnement de ses locataires tout en travaillant à la résorption des locaux vacants grâce à une recommercialisation très dynamique. Ces actions se traduisent par un taux d'occupation financière (TOF) en hausse sensible à 93,03 % à fin 2021.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

15, Rue Boissière
à Paris 16^e

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2021

Capitalisation	64 192 674 €
Nombre de parts	240 422
Nombre d'associés	603
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	230,48 €
Valeur de reconstitution par part	282,17 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	267,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	234,96 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} mars 2021 dont commission de souscription incluse de 32,04 € HT, soit 12 % HT
⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} mars 2021

Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Nombre d'immeubles	33
Valeur vénale hors droits	58 822 000 €
Taux d'occupation financier annuel	91,73 %
Loyers quittancés HT	2 548 635 €

Compte de résultat 2021 en € par part

Revenus locatifs	11,81 €	Charges non récupérables	1,41 €
Produits financiers	0,02 €	Charges d'exploitation	1,94 €
Résultat exceptionnel	0,01 €	Charges financières	0,33 €
		Résultat net	8,16 €

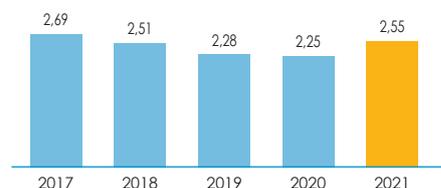
PIERRE EXPANSION SANTÉ

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2021	10,50 € / part
TRI 10 ans 2021 ⁽³⁾	5,71 %
Taux de distribution 2021 ⁽⁴⁾	4,02 %

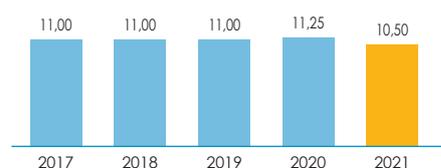
⁽³⁾ source IEIF

⁽⁴⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

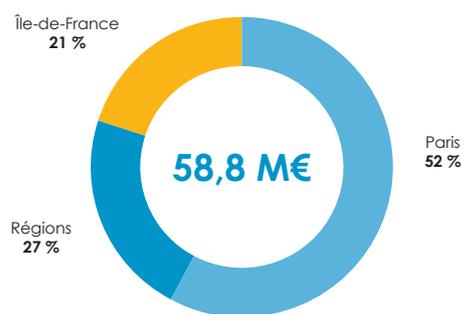


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁵⁾

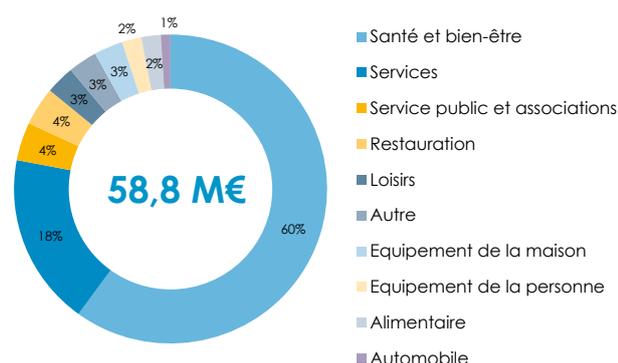


⁽⁵⁾ TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition sectorielle

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2021 - 2022	page 6
Conjoncture immobilière : 2021 - 2022.....	page 7
SCPI 2021 : une année de rebond !	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 15
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 20
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	page 22
Présentation des comptes annuels	page 23
Annexe aux comptes annuels	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 35
Projet de texte des résolutions	page 38



© Photo : Christophe Aucebert

26, allée de Mycène
à Montpellier (34)

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que mineure à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1^{er} trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1^{er} trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2^{ème} semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1^{er} trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1^{er} trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

SCPI 2021 : une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €,** montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments »)** érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, nous imposons la signature de notre **Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Pierre Expansion Santé et l'Investissement Responsable

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI Pierre Expansion Santé a été définie à l'aune des engagements pris par Fiducial Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'est fixée trois objectifs :

1. **Investir dans des actifs délivrant des services de santé et de bien-être ainsi que des activités socialement utiles** (crèches, etc.) et ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (changement démographique et accessibilité aux soins, développement des territoires, création d'emploi, etc.)
2. S'inscrire dans une **démarche de progrès et d'amélioration continue**. Ce faisant, Fiducial Gérance a développé une démarche d'engagement et de dialogue auprès de ses parties prenantes de façon à les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
3. Contribuer au **développement d'une société vertueuse** en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

Phase de pré-acquisition	Phase de post acquisition	Phase de gestion
<ol style="list-style-type: none">1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composés le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ; <p><i>La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieure à 50/100.</i></p>	<ol style="list-style-type: none">2. Réunion de passation du dossier entre les équipes investissements et gestion ;3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de gestion ;4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration ;	<ol style="list-style-type: none">5. Exécution des plans d'améliorations ;6. Mise à jour des plans d'amélioration ;7. Mise à jour des notes ESG ;

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI Pierre Expansion Santé. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance. Le référentiel ISR est composé de 12 rubriques et de 21 indicateurs.

<p>ENVIRONNEMENT 6 indicateurs 40%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Energie■ GES■ Eau■ Déchets	<p>SOCIAL 9 indicateurs 40%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Mobilité■ Santé et confort des occupants■ Services rendus aux occupants■ Services rendus à la communauté	<p>GOVERNANCE 6 indicateurs 20%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Certification■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement■ Relations avec les locataires, usagers et riverains■ Résilience des actifs
---	--	---

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Évolution de la Note ESG de la SCPI Pierre Expansion Santé



Note minimale

64/100

- La note minimale de 64/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- 66% des actifs la SCPI en valeur € (soit 15 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 (31/12/2021)	Note ESG N+1 (31/12/2022)
Les 5 + importants (en €)	≈ 28 000 000 €	67,0	
PARIS - 75016		69,0	
DARDILLY - 69570		51,4	
MONTPELLIER - 34000		79,4	
BOULOGNE BILLAN COURT - 92100		69,4	
PARIS - 75018		66,0	
Les 5 + performants (ESG)	≈ 10 700 000 €	76,3	
MONTPELLIER - 34000		79,4	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - 78180		75,0	
ROUEN - 76000		75,0	
LOUVECIENNES - 78430		74,4	
PARIS - 75016		73,2	
Les 5 - performants (ESG)	≈ 7 600 000 €	49,7	
VIROFLAY - 78220		43,7	
PARIS - 75014		46,0	
TOURS - 37000		47,3	
TOURS - 37000		49,3	
DARDILLY - 69570		51,4	

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ULI*	Unité	Taux de couverture Com. / Bur.
Consommations énergétiques	212,02	168	310,14	227	kWhEF.m ² .an	47 % / 94 %
Emission de GES	7,77	16	26,1	27	KgCO2.m ² .an	35 % / 94 %
Consommation d'eau	0,36	0,35	2,53	0,6	m3.m ² .an	68 % / 100 %

*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	75,9 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	100,0 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	50,5 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	90,2 %
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	90,1 %
Services rendus à la communauté	
% des actifs hébergeant une activité socialement utile*	71,1 %
% des locataires de la SCPI Pierre Expansion Santé sensibilisés aux thématiques ESG	96,5 %

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG	46,0 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	96,5 %

- (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ sont typiques d'un patrimoine urbain existant, dont **l'émission de gaz à effet de serre est cependant nettement inférieure** aux actifs immobiliers comparables grâce au faible recours des installations au gaz pour le chauffage de ses immeubles.
- (2) La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **81/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants et à la communauté.
- (3) Enfin, les **performances de Gouvernance** sont le reflet de **l'effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG.**

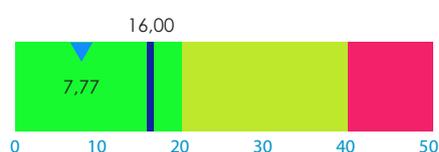
Indicateurs de **surperformance** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a choisi **deux indicateurs de surperformances que sont l'émission de gaz à effet de serre (GES) et la mobilité.**

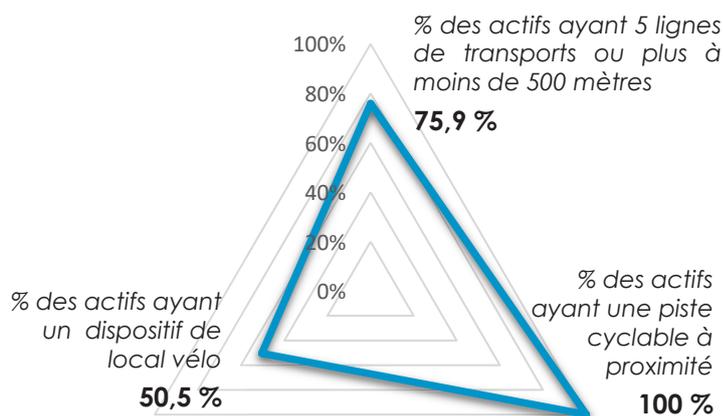
Émission des GES des commerces (KgCO2.m².an)



Émission des GES des bureaux (KgCO2.m².an)



Indicateurs d'Émission de Gaz à Effet de Serre



Indicateurs de Mobilité

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans **l'amélioration de leurs performances sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)**. Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, **FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI Pierre Expansion Santé.**

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires d'immeubles** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les **syndics de copropriété** ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+0 (31/12/2021)	N+1 (31/12/2022)
Nombre de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	54 %	
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %	
Part des property managers externes engagés depuis 2022	100 %	
Part des prestataires de travaux	100 %	
Engagement et dialogues avec les locataires		
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %	
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	20 %	
Part des baux commerciaux (>1000m ²) intégrant une annexe environnementale	0 %	
Part de locataires ayant remis leurs factures énergétiques	53 %	
Nombre de DPE réalisés	34 soit 62,9 %	
Part de mandats Deepki** signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	36 %	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %	
Part de questionnaires complétés	57 %	
Nombre de mesures prises suite à l'analyse des questionnaires de satisfaction	2	
Part des baux commerciaux signés incluant des clauses ESG	7 %	
Sensibilisation des syndics de copropriété		
■ A la consommation énergétique		
Part des syndics sensibilisés sur la consommation énergétique	100 %	
Nombre d'assemblées générales lors desquelles la consommation énergétique a été évoquée (Aucune AG n'a eu lieu depuis le 01/01/2022)	0 %	
■ Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux		
Part de prestataires et fournisseurs locaux	100 %	
Nombre d'assemblées générales lors desquelles le sujet a été abordé	0 %	
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	12%	
Sensibilisation des property managers externes		
Nombre de points de blocage rencontrés	3	
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	2	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %	

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forts** dont **les actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaître notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI Pierre Expansion Santé contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

* Pourcentage exprimé sur le nombre de consommations exploitables.

** Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2021,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion indique que huit (8) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, à savoir les mandats de :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de M. Serge BLANC,
- M. **Jean-Paul COLTAT**,
- M. **Christian DESMAREST**,
- La société **EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS** prise en la personne de M. Gérard ADDA,
- M. **Xavier FAIRBANK**,
- M. **Dominique GUILLET**,
- M. **Henri-Jacques NOUGEIN**,
- M. **Jacques TCHENG**.

Sept (7) membres sortants se représentent à vos suffrages. La Société de Gestion remercie Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN pour sa contribution dans le cadre du développement de la SCPI

En outre, il a été reçu trois (3) candidatures recevables que vous retrouverez dans le projet de texte des résolutions.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 10 juillet 2017, actualisée par la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au 31/12/2021, il est à noter que la SCPI dispose de lignes de crédit revolving pour un montant global de 10 M€ tirée à hauteur de 5,5 M€.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 16 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 10 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 17 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 1 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2021, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta
92928 LA DÉFENSE CEDEX**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 27 483 parts au nominal de 160 € et le retrait de 983 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 26 500 parts au nominal de 160 €, soit 4 240 000 €, pour atteindre 38 467 520 € au 31 décembre 2021 répartis sur 240 422 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 7 337 961 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € à compter du 1^{er} mars 2021 et la capitalisation de la Société a été portée à 64 192 674 € au 31 décembre 2021.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2021, ce sont 988 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion dont 949 parts au titre de successions (6 dossiers) et 39 parts au titre de donations (1 dossier).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

Dans le cadre de sa stratégie privilégiant désormais la santé, la vie et le bien-être, votre SCPI est parvenue à acquérir six nouveaux actifs au cours de l'exercice :

- une salle de sport de 1 299 m² dans la zone commerciale de Dardilly (69), en périphérie de Lyon, louée au leader du secteur, Basic Fit, en 9 ans fermes,
- un actif de bureaux au 15 avenue Robert Soleau à Antibes (06), d'une surface totale de 470 m², loué en grande partie à une filiale du Crédit Agricole, l'autre partie étant destinée prioritairement à des professions de santé,
- deux centres dentaires à Paris, le premier d'une surface de 231 m² au 91 rue de Prony (17^{ème} arrondissement), le second d'une surface de 369 m² au 51 rue du Poteau (18^{ème}), loués à deux réseaux en pleine expansion, respectivement Dentylis et Dentixelans (le second en 6 ans fermes),
- et enfin deux magasins bio dans les Hauts-de-Seine, le premier de 335 m² au 1 rue Pierre Brossolette à Rueil-Malmaison, le second de 282 m² au 58 rue Boucicaut à Fontenay-aux-Roses, tous deux loués à l'un des acteurs historiques du secteur, La Vie Claire (le second en 6 ans fermes également).

Ces nouveaux investissements totalisent un volume de 17 445 k€ AEM et procurent un rendement moyen de 5,11 % AEM.

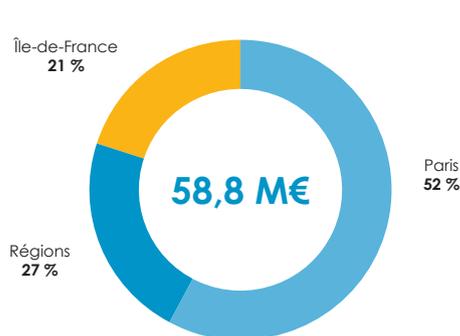
Arbitrages

Votre SCPI n'a procédé à aucun nouvel arbitrage au cours de l'exercice.

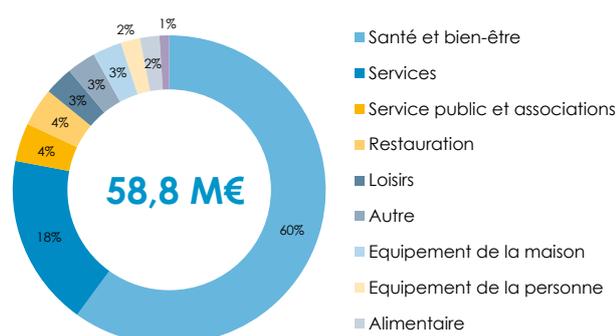
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 15 957 m² répartis sur 33 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition sectorielle

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2021 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 58 822 K€ hors droits au 31 décembre 2021. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse à 39,33 %, notamment avec l'acquisition de 6 actifs (17,4 M€ acte en main). À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine reste stable, avec une augmentation de 0,73 %.

	Paris	Ile de France	Province	Total général
Santé et bien-être	21 170 000	6 914 689	6 964 000	35 048 689
Services	5 580 000	1 828 033	2 930 259	10 338 292
Service public et associations	0	0	2 570 781	2 570 781
Restauration	2 280 000	0	213 000	2 493 000
Loisirs	0	1 855 224	0	1 855 224
Equipement de la maison	490 000	0	1 364 820	1 854 820
Autre	0	722 390	1 038 960	1 761 350
Alimentaire	890 000	314 664	0	1 204 664
Equipement de la personne	0	690 000	300 000	990 000
Automobile	0	0	705 180	705 180
Total général	30 410 000	12 325 000	16 087 000	58 822 000

Taux d'occupation financier (TOF)

2021	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	89,92 %	90,64 %	92,39 %	93,56 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2021 par rapport à 2020

	2020	2021
TOF du 4 ^{ème} trimestre	82,94 %	93,56 %
TOF annuel moyen	86,77 %	91,73 %

Le taux d'occupation financier moyen sur 2021 est en hausse par rapport à celui de 2020, essentiellement dû aux nouveaux actifs entrés dans le patrimoine cette année, ainsi que des nouveaux locaux mis en location situés à Avignon (373 m²), à Tours (134 m²), à Boulogne (147 m²), à Montpellier Le Thèbes (180 m²). Il convient de notifier que la formule évolue à compter du 01 janvier 2022. Jusqu'au 31 décembre 2021, le TOF ne se composait que des locaux occupés. A compter de l'exercice 2022, le TOF se composera des locaux occupés incluant les locaux sous franchises et les locaux vacants sous promesse de vente et/ou en restructuration sous conditions (travaux permettant un passage à la TVA ou visant une amélioration de deux crans de la note DPE).

Situation locative

Le contexte économique et la pandémie de la COVID-19 et un confinement ont eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.

Le volume des loyers quittancés en 2021, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 254 K€ à 2 549 K€, soit une variation à la hausse de 13,09 %. Les 6 acquisitions ont été un facteur d'amélioration des revenus.

État des vacants

Au 31 décembre 2021, le stock des surfaces vacantes est en forte baisse (bureaux, locaux commerciaux confondus).

La vacance locative concerne des locaux situés :

- 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m²),
- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m²),

- 15, avenue Robert Soleau à Antibes (73 m²).

Il est rappelé que l'actif immobilier situé au 45, rue René Goscinny à Angoulême est en arbitrage.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2021 représentent une surface globale de 1 385 m², portant principalement sur les surfaces suivantes :

- 489 m² au 26/28, allée des Mycènes à Montpellier;
- 373 m² à Avignon ;
- 319 m² à Tours ;
- 147 m² à Boulogne
- 57 m² à Louveciennes

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2021, des travaux votés en Assemblées Générales de copropriété portant notamment :

- sur la réfection de la toiture :
 - au 98 avenue des Ternes à Paris (17^{ème})
 - au 55 rue Thiers à Boulogne,
- sur le remplacement du réseau CVC sur :
 - le Thèbes à Montpellier.
- sur des travaux de relocation CVC sur :
 - Louveciennes.

L'ensemble de ces travaux représente un coût de 258 K€. Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2021 ont concerné le site de Montpellier et de Boulogne (Point du Jour) avec un ravalement de façade avec isolation et la création d'une accessibilité terrasse au 1^{er} étage. L'ensemble de ces travaux représente un coût de 371 K€.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Huit (8) actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

Accompagnement COVID-19

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyer défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives de 2020. L'année 2021 a permis de finaliser l'ensemble des protocoles. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021.

Le résultat net de votre SCPI ressort à 1 776 K€ au 31 décembre 2021, contre 1 719 K€ sur l'exercice 2020, soit une hausse de 57 K€ (+3,3 %).

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière ressort à 2 261 K€ à fin 2021, soit une augmentation de +319 K€ sur un an. Cette évolution est principalement liée :

- aux loyers quittancés : hausse significative de +295 K€ (+13,1%), à 2 549 K€, liée à l'acquisition de six actifs immobiliers en 2021.
- aux travaux de gros entretiens, aux charges d'entretien du patrimoine locatif et aux provisions pour gros entretiens, représentant une charge nette totale de 634 K€ en 2021, contre 635 K€ en 2020. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2021 par une reprise nette de 255 K€, contre une dotation nette complémentaire de 44 K€ en 2020.

Le résultat de l'activité d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une perte de -433 K€ en 2021, soit -132 K€ sur un an. Ce résultat est principalement lié à une dotation nette complémentaire en 2021 des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables, à hauteur de 6 K€, contre une dotation nette complémentaire de 85 K€ en 2020.

A noter que la hausse du nombre de parts en jouissance de votre SCPI, passant de 174 029 fin 2020 à 217 720 fin 2021 a eu un effet sur les charges relatives aux commissions de la Société de gestion, passant de 175 K€ à 215 K€ au cours de la période.

Le résultat financier 2021 fait ressortir une perte de 67 K€, contre une perte de 24 K€ lors de l'exercice 2020. Cette baisse est principalement liée à l'échéance de deux placements de trésorerie, respectivement au 01/06/2021 et au 01/09/2021, dans le cadre du financement de plusieurs acquisitions d'actifs en 2021. Fin 2021, 10 K€ restent placés, contre 2 110 K€ fin 2020.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 8,16 € par part.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des associés, s'élève à 10,50 € par part.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,02 %, rapporté au prix de souscription de 261 € au 1^{er} janvier 2021, contre 4,31 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 5,71 % sur dix ans et à 9,98 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Paris	Ile de France	Province	Total général
Santé et bien-être	35,99%	11,76%	11,84%	59,58%
Services	9,49%	3,11%	4,98%	17,58%
Service public et associations	0,00%	0,00%	4,37%	4,37%
Restauration	3,88%	0,00%	0,36%	4,24%
Loisirs	0,00%	3,15%	0,00%	3,15%
Equippedement de la maison	0,83%	0,00%	2,32%	3,15%
Autre	0,00%	1,17%	0,51%	1,68%
Alimentaire	0,00%	1,23%	1,77%	2,99%
Equippedement de la personne	1,51%	0,53%	0,00%	2,05%
Automobile	0,00%	0,00%	1,20%	1,20%
Total général	51,70%	20,95%	27,35%	100,00%

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	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 ⁽¹⁾
2017	30 067 840 €	Néant	187 924	289	Néant	209,00 €
2018	30 067 840 €	Néant	187 924	292	Néant	219,60 €
2019	30 067 840 €	Néant	187 924	293	Néant	225,00 €
2020	34 227 520 €	8 786 774 €	213 922	417	2 679 844 €	261,00 €
2021	38 467 520 €	7 106 995 €	240 422	603	880 555 €	267,00 €

1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

- Pour l'année 2017, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 octobre 2017.

- Pour l'année 2018, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2018.

- Pour l'année 2019, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 avril 2019.

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2017	47 788	25,43 %	54	N.S.	6 395,36 €
2018	52 805	28,10 %	0	N.S.	8 026,93 €
2019	493	0,26 %	0	N.S.	2 758,93 €
2020	76 723	40,83 %	0	N.S.	-
2021	983	0,41%	0	N.S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,00 €	11,00 €	11,00 €	11,25 €	10,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	200,00 €	190,35 €	200,00 €	204,92 €	261,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,50 %	5,78 %	5,50 %	5,49 %	4,02 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	222,73 €	219,25 €	220,13 €	261,00 €	267,00 €
Taux de distribution ⁽³⁾	4,94 %	5,02 %	5,00 %	4,31 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	7,09 €	7,23 €	5,45 €	4,41 €	2,78 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Prix acheteur au 1^{er} janvier sur le marché secondaire jusqu'à 2020, avant passage en capital variable début janvier 2020, puis prix de souscription.

⁽³⁾ TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.

⁽⁴⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,30	99,37%	13,38	96,78%	12,13	97,69%	12,99	45,38%	11,81	55,88%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,03	0,19%	0,06	0,47%	0,10	0,79%	0,10	0,35%	0,02	0,11%
Produits divers	0,06	0,44%	0,38	2,76%	0,19	1,52%	15,54	54,27%	9,30	44,01%
Total	14,39	100,00%	13,82	100,00%	12,41	100,00%	28,63	100,00%	21,13	100,00%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,17	8,12%	1,18	8,52%	1,09	8,81%	1,01	3,52%	0,99	4,68%
Autres frais de gestion	0,61	4,24%	1,14	8,23%	1,22	9,85%	15,87	55,44%	4,45	21,05%
Entretien du patrimoine	0,49	3,38%	1,42	10,27%	0,69	5,59%	0,60	2,10%	1,65	7,83%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,02	0,20%	0,24	0,83%	0,33	1,56%
Charges locatives non récupérables	0,85	5,87%	1,88	13,57%	1,33	10,68%	1,12	3,90%	6,20	29,33%
Sous-total charges externes	3,11	21,61%	5,61	40,58%	4,36	35,12%	18,83	65,78%	13,62	64,45%
Amortissements nets ⁽³⁾	1,13	7,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,01	-0,05%	-0,96	-6,92%	-2,52	-20,31%	0,50	1,75%	-0,58	-2,74%
Sous-total charges internes	1,12	7,79%	-0,96	-6,92%	-2,52	-20,31%	0,50	1,75%	-0,58	-2,74%
Total	4,23	29,41%	4,65	33,66%	1,84	14,81%	19,33	67,53%	13,04	61,71%
Résultat courant	10,16	70,59%	9,17	66,34%	10,58	85,19%	9,30	32,47%	8,09	38,29%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,05	0,35%	-0,01	-0,06%	0,58	2,03%	0,06	0,30%
Résultat net	10,16	70,63%	9,22	66,69%	10,57	85,13%	9,88	34,50%	8,16	38,59%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,84	5,84%	1,78	12,88%	0,43	3,47%	1,37	4,79%	2,34	11,07%
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,00	76,47%	11,00	79,56%	11,00	88,60%	11,25	39,29%	10,50	49,67%

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	55 801 702	7 180 681	62 982 383
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	10 024 147		10 024 147
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-43 536 682	-16 675 766	-60 212 448
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-8 511 750	-2 214 775	-10 726 525
- Frais d'acquisition non récupérables	-4 357 656		-4 357 656
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-148 614		-148 614
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-1 409 438	-2 097	-1 411 535
Sommes restant à investir	7 861 709	-11 711 957	-3 850 248

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	217	Commerce	1 027 823	241 056	1 268 879
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989 & 22/02/2018	1 029	Bureau	4 246 946	352 319	4 599 265
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	658 331	131 403	789 734
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	Bureau	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	427	Commerce	733 630	0	733 630
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 130 645	0	2 130 645
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 497 246	0	3 497 246
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	345	Commerce	400 429	0	400 429
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	841 250	0	841 250
45 rue René Goscinny - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
91 Rue de Prony - 75017 PARIS	26/07/2021	230	Commerce	2 650 000	217 081	2 867 081
1 Rue Soleau - 2 Avenue Gambetta - 06004 ANTIBES	14/09/2021	553	Bureau	1 940 000	203 400	2 143 400
58 Chemin du Moulin Carron et Rue du Perrolier - 69570 DARDILLY	28/09/2021	1 344	Commerce	5 200 000	180 100	5 380 100
51 Rue du Poteau - 75018 PARIS	16/12/2021	368	Commerce	2 750 000	290 800	3 040 800
58 Rue Boucicaut - 92260 FONTENAY AUX ROSES	17/12/2021	268	Commerce	1 490 000	142 100	1 632 100
1 Rue Pierre Brossolette - 92500 RUEIL MALMAISON	17/12/2021	339	Commerce	2 275 000	86 375	2 361 375
TOTAL		16 046		50 177 204	2 926 889	53 104 093

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 50 177 204,05	+ 58 822 000,00	+ 33 501 438,19	+ 42 218 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 274 400,00		- 529 800,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	49 902 804,05	58 822 000,00	32 971 638,19	42 218 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 386 056,85	+ 386 056,85	+ 310 704,72	+ 310 704,72
Autres créances	+ 612 351,93	+ 612 351,93	+ 642 184,60	+ 642 184,60
Provision pour dépréciation des créances	- 180 376,44	- 180 376,44	- 54 995,30	- 54 995,30
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 10 020,27	+ 10 020,27	+ 2 316 327,14	+ 2 316 327,14
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 3 068 461,89	+ 3 068 461,89	+ 10 830 732,13	+ 10 830 732,13
Total III (actifs d'exploitation)	3 907 610,34	3 907 610,34	14 056 049,13	14 056 049,13
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 5 988 019,60	- 5 988 019,60	- 3 893 581,60	- 3 893 581,60
Dettes d'exploitation	- 333 692,46	- 333 692,46	- 195 726,99	- 195 726,99
Dettes diverses	- 337 166,36	- 337 166,36	- 150 492,86	- 150 492,86
Dettes diverses/Distribution	- 676 762,00	- 676 762,00	- 759 543,75	- 759 543,75
Total IV (passifs d'exploitation)	-7 335 640,42	-7 335 640,42	-4 999 345,20	-4 999 345,20
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 7 083,50	+ 7 083,50		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 11 333,33	+ 11 333,33	+ 15 333,33	+ 15 333,33
Total V (comptes de régularisation)	18 416,83	18 416,83	15 333,33	15 333,33
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	46 493 190,80		42 043 675,45	
Valeur estimée du patrimoine *		55 412 386,75		51 290 037,26

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	34 227 520,00		4 240 000,00	38 467 520,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	22 163 159,44		2 940 681,00	25 103 840,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-13 606 996,15		-2 214 774,98	-15 821 771,13
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-1 409 438,13		-2 096,67	-1 411 534,80
Réserves				
Report à nouveau	944 037,60	-274 607,31		669 430,29
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 718 850,46	-1 718 850,46		
Résultat de l'exercice N			1 775 699,47	1 775 699,47
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-1 993 457,77	1 993 457,77		
Acomptes sur distribution N			-2 289 993,47	-2 289 993,47
Total général	42 043 675,45	0,00	4 449 515,35	46 493 190,80

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	118 961
Crédit revolving non tiré au 31/12/2021	4 500 000
Total	4 618 961

Compte de résultat au 31 décembre 2021

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 548 635,34	2 254 042,95
Charges facturées	578 018,69	453 404,78
Autres revenus locatifs	22 335,20	6 733,71
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	5 166,35	11 316,43
Reprises de provisions	529 800,00	486 200,00
Transferts de charges immobilières	1 139 352,94	12 315,83
Total I : Produits Immobiliers	4 823 308,52	3 224 013,70
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	578 018,69	453 404,78
Travaux de gros entretiens	258 228,69	87 641,90
Charges d'entretien du patrimoine locatif	101 955,00	16 742,48
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 349 589,55	194 272,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens	274 400,00	529 800,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	2 562 191,93	1 281 861,34
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	2 261 116,59	1 942 152,36
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	880 555,32	2 679 843,60
Divers produits d'exploitation	1,82	105,03
Rentrées sur créances irrécouvrables		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	7 571,43	8 340,90
Total I : Produits d'exploitation	888 128,57	2 688 289,53
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	215 202,64	175 268,88
Honoraires de souscription	880 555,32	2 679 843,60
Diverses charges d'exploitation	81 922,43	82 121,04
Pertes sur créances irrécouvrables	6 085,36	
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 000,00	4 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	132 952,57	47 707,75
Total II : Charges d'exploitation	1 320 718,32	2 988 941,27
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-432 589,75	-300 651,74
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	4 845,56	17 589,23
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	4 845,56	17 589,23
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	42 114,86	35 095,90
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	29 456,24	6 227,08
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	71 571,10	41 322,98
Résultat financier (C=I-II)	-66 725,54	-23 733,75
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	16 586,89	101 083,59
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	16 586,89	101 083,59
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	2 688,72	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 688,72	
Résultat exceptionnel (D=I-II)	13 898,17	101 083,59
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	1 775 699,47	1 718 850,46
Total Général	5 732 869,54	6 030 976,05

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	14 956 445	15 039 000	12 670 179	13 015 000
Locaux commerciaux	28 330 103	30 893 000	13 940 603	16 383 000
Habitations				
Résidences gériatriques	6 890 656	12 890 000	6 890 656	12 820 000
Total	50 177 204	58 822 000	33 501 438	42 218 000
Total général	50 177 204	58 822 000	33 501 438	42 218 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	33 501 438,19	16 675 765,86		50 177 204,05
Immobilisations en cours				
Total	33 501 438,19	16 675 765,86		50 177 204,05

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	529 800,00	274 400,00	-529 800,00	274 400,00
Provisions pour risques et charges				
Total	529 800,00	274 400,00	-529 800,00	274 400,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2021	
Dépenses sur 2021	428 000			258 229	169 771	
Dépenses sur 2022	37 600		128 000		37 600	128 000
Dépenses sur 2023	64 200		81 600		64 200	81 600
Dépenses sur 2024			54 000			54 000
Dépenses sur 2025			8 400			8 400
Dépenses sur 2026			2 400			2 400
TOTAL PGE	529 800		274 400	258 229	271 571	274 400

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	11 095,84	11 095,84	
Créances locataires	205 680,41	205 680,41	
Autres créances	612 351,93	612 351,93	
Charges constatées d'avance	7 083,50	7 083,50	
Autres comptes de régularisation	11 333,33	11 333,33	
Total	847 545,01	847 545,01	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	5 988 019,60			5 988 019,60
Dettes d'exploitation	333 692,46	333 692,46		
Dettes diverses	337 166,36	337 166,36		
Dettes diverses / Distributions	676 762,00	676 762,00		
Produits constatés d'avance				
Total	7 335 640,42	1 347 620,82		5 988 019,60

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciations des créances clients	-54 995,30	-132 952,57	7 571,43	-180 376,44
Total	-54 995,30	-132 952,57	7 571,43	-180 376,44

Délai de paiement clients et fournisseurs

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	3					151	0					133
Montant des factures en €	81 587	3 715 287	5 550	1 378	-3 621 340	100 875	0	-6 894	6 720	46 367	234 115	280 308
Pourcentage des achats de l'exercice	3,05%	139,01%	0,21%	0,05%	-135,49%	3,77%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	-0,18%	0,17%	1,20%	6,08%	7,28%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2021
Capital	34 227 520,00	4 240 000,00		38 467 520,00
Prime d'émission	18 913 214,03	2 940 681,00		21 853 895,03
Prélèvement sur prime d'émission	-13 458 382,28		-2 214 774,98	-15 673 157,26
Prime de fusion	3 249 945,41			3 249 945,41
Prélèvement sur prime de fusion	-148 613,87			-148 613,87
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 409 438,13		-2 096,67	-1 411 534,80
Total	41 374 245,16	7 180 681,00	-2 216 871,65	46 338 054,51

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2021	Affectation	Montants au 31/12/2021
Report à Nouveau début d'exercice	944 037,60	-274 607,31	669 430,29
Résultat de l'exercice N-1	1 718 850,46	-1 718 850,46	
Dividendes versés aux associés	-1 993 457,77	1 993 457,77	
Total	669 430,29	0,00	669 430,29

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et PIERRE EXPANSION SANTÉ selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre PIERRE EXPANSION SANTÉ et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	67 663,67	48 502,17	19 161,50
Honoraires divers	1 207 250,39	75 697,32	1 131 553,07
Impôts et taxes non récupérables	74 675,49	70 072,69	4 602,80
Total	1 349 589,55	194 272,18	1 155 317,37
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	5 166,35	11 316,43	-6 150,08
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 137 256,27		1 137 256,27
Transfert de charges sur honoraires de ventes	2 096,67	12 315,83	-10 219,16
Total	1 144 519,29	23 632,26	1 120 887,03

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	62 206,54	51 344,17	10 862,37
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	5 481,00	8 966,00	-3 485,00
Autres charges d'exploitation	14 234,89	21 810,87	-7 575,98
Total	81 922,43	82 121,04	-198,61
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	880 555,32	2 679 843,60	-1 799 288,28
Autres produits d'exploitation	1,82	105,03	-103,21
Total	880 557,14	2 679 948,63	-1 799 391,49

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau de la SCPI PIERRE EXPANSION Santé, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des

locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2021 : 240 422		
Placements immobiliers	49 902 804,05	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-3 409 613,25	
Valeur comptable	46 493 190,80	193,38
Valeur vénale des immobilisations locatives	58 822 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-3 409 613,25	
Valeur de réalisation	55 412 386,75	230,48
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
12,00% HT du prix de souscription	8 140 689,10	
Total	8 140 689,10	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,29%	4 286 000,00	
Total	4 286 000,00	
Valeur de reconstitution	67 839 075,85	282,17

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origine et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe

FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du contrôle permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 02 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux/risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 24 mai 2022.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2020-2021 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **61 personnes** au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice: **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance de la vie de votre **SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ**, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2021 ont atteint 2 548 635,34 € contre 2 254 042,95 € en 2020.
- Le bénéfice de l'exercice 2021 est de 1 775 699,47 € contre 1 718 850,46 € en 2020.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 89,92 % au 1^{er} trimestre à 93,56 % au dernier trimestre 2021 avec une moyenne sur l'année de 91,73 % contre 86,77 % en 2020.
- La collecte brute s'élève 7,3 M€ au titre de l'exercice.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2021 est de 10,50 € par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 2,34 € par part.

Le Conseil de Surveillance attire l'attention de la Société de Gestion sur la nécessité de préserver le report à nouveau dans le cadre des exercices futurs afin de pouvoir faire face à tout événement imprévu. En effet, celui-ci à l'issue du prélèvement susmentionné correspond à 6,1% du résultat 2021, soit un (1) mois. A compter des prochains exercices et compte tenu du montant du report à nouveau, il ne sera pas possible de poursuivre les prélèvements au même niveau que pour les exercices précédents.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué sur l'exercice, dans le cadre des nouvelles souscriptions, davantage au profit de personnes physiques (40,02%) que de personnes morales (6,04%). Au 31 décembre 2021, 26 500 parts sociales ont été créées, les souscriptions ayant été plus importantes que les retraits.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a eu des répercussions sur nos locataires. Le rôle du Conseil de Surveillance a été de s'assurer qu'il n'y ait pas trop d'abandon de loyers sur l'exercice en privilégiant l'étalement des échéances.

La Société de Gestion effectue un important suivi des locataires pour éviter tout incident ou prendre les décisions nécessaires pour protéger au mieux les intérêts des associés. Jusqu'à présent, le taux d'encaissement de la SCPI est relativement bien maîtrisé. Les abandons de loyers sur l'exercice représentent 2,08 % des revenus.

En outre, le Conseil de Surveillance attire l'attention des associés historiques sur le fait que le délai de jouissance des parts a été porté de quatre (4) mois à six (6) mois à compter du 1er mai 2021 dans le cadre des nouvelles souscriptions.

Au cours de l'exercice, sur la base de sa nouvelle politique d'investissement, votre SCPI a acquis six (6) actifs dédiés aux activités du bien-être et de la santé représentant 17,4 M€ acte en mains et procurant un rendement moyen de 5,11% acte en mains. L'objectif est que votre SCPI soit en surinvestissement de plus de 5 M€ à la clôture de l'exercice 2022 et votre Conseil de Surveillance va y veiller.

Il est également à noter la mise en place de nouveaux partenariats CGP/CGPI spécialisés en vue du développement de notre SCPI ainsi que de sa labellisation ISR IMMOBILIER en cours d'obtention.

En outre, le travail d'arbitrage qui vise la cession de l'actif d'ANGOULEME va se poursuivre avec ceux de TOURS Grammont et de LOUVECIENNES.

Enfin, la Société de Gestion porte une attention particulière sur la valeur de l'actif du 15 rue Boissière ainsi que sur les éventuelles solutions de réversibilité. A ce titre, le Conseil de Surveillance, compte tenu de l'importance de cet actif, a demandé une nouvelle évaluation de celui-ci sans considération du bail actuel.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part si ce n'est l'évolution de cinq (5) points du taux d'occupation financier annuel moyen sur l'exercice résultant du travail des équipes de la Société de Gestion. Ce point fait l'objet d'un suivi de la part de votre Conseil de Surveillance.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent :

- La commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 17 250 € hors taxes.

- La commission de gestion de 8,50 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la Société versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 215 202,64 € hors taxes;

- la commission de souscription ne pouvant excéder 12 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements, versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 880 555,32 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner huit (8) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Il est rappelé que, pour l'élection, des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou précision sachant qu'au vu des impacts de la crise sanitaire sur nos locataires, votre Conseil de Surveillance s'informe périodiquement de la résilience de votre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches ■

Le Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

SCPI PIERRE EXPANSION
Nom commercial : Pierre Expansion Santé
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTÉ,

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 EXPANSION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « *Événements postérieurs à la clôture de l'exercice* » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

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

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 17 juin 2020.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 24 mai 2022,

Le Commissaire aux comptes,
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

SCPI PIERRE EXPANSION

Nom commercial : Pierre Expansion Santé
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 autorisée 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 GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 - Commission de cession d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Cette convention n'a trouvé à s'appliquer sur l'exercice.

2 - Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 17 250 € HT.

3 - Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

4 - Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8.50 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 215 202.64 € HT.

5 - Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission qui ne pourra excéder 12 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de Gestion supporte : les frais de collecte des capitaux, les frais de recherche des investissements.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 880 555.32 € HT. ■

Fait à Lyon, le 24 mai 2022,

Le Commissaire aux comptes,
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2021 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2021 à 38 467 520,00 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance:

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2021,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 274 400,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	1 775 699,47 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	669 430,29 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

2 445 129,76 €

de répartir une somme de 2 289 993,47 €, correspondant à 10,50 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 514 294,00 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 155 136,29 €.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

- **valeur comptable :**
46 493 190,80 €, soit 193,38 € par part
- **valeur de réalisation :**
55 412 386,75 €, soit 230,48 € par part
- **valeur de reconstitution :**
67 839 075,85 €, soit 282,17 € par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Paul COLTAT, Christian DESMAREST, Xavier FAIRBANK, Dominique GUILLET, Henri-Jacques NOUGEIN et Jacques TCHENG ainsi que des sociétés AAAZ et EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de huit (8) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ **Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société civile immobilière

Détenant 60 parts

490 714 458 R.C.S. VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 12

Monsieur Jean-Paul COLTAT

Né le 12 mars 1954

Demeurant à AUBAGNE (13)

Détenant 45 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président d'Habitat et Humanisme Provence ; Précédemment, dirigeant (DG) d'un GIE assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage de plusieurs sociétés / activité de construction de 1 000 logements par an (locatif et accession à la propriété) / réhabilitation de 200 logements par an, puis, activité de bénévole au sein d'Habitat et Humanisme. Par ailleurs, exercice de trois (3) mandats d'administrateur au sein de plusieurs organismes HLM

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Christian DESMAREST

Né le 08 avril 1961

Demeurant à SAINT ISMIER (38)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Ingénieur marketing chez SCHNEIDER ELECTRIC. Bailleur privé d'un logement locatif. Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans. Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI de rendement

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS

Société par actions simplifiée

Détenant 16 parts

411 524 580 R.C.S. PARIS

APE 7022Z

Siège social : 106 Rue de Miromesnil – 75008 PARIS

Représentée par Monsieur Gérard ADDA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Xavier FAIRBANK

Né le 1^{er} mars 1966

Demeurant à BOULOGNE (92)

Détenant 70 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Ingénieur au ministère des Armées en charge de la gestion de sites tertiaires. Dirigeant d'associations (association de commerçants, associations foncières, ...)

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Dominique GUILLET

Né le 02 juillet 1961

Demeurant à BRUXELLES (1050)

Détenant 113 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Consultant en direction d'entreprise

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Jacques TCHENG

Né le 25 avril 1948

Demeurant à LA TRONCHE (38)

Détenant 444 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement expert senior auprès des collectivités locales, dirigeant de BIPpp bureau d'ingénierie partenariat public / Secrétaire national honoraire de l'ASTEE (association scientifique et technique pour l'eau et l'environnement). Ancien Directeur général de la Société Publique Locale eau de Grenoble. Références : inspection générale HLM, Chef du bureau au Ministère du Logement, membre de la Caisse de garantie du logement social.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

- Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)

AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière

Détenant 59 parts

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay Contres -
41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Représentée par Monsieur Pierre ROCCA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

Monsieur Vincent DANIS

Né le 17 mai 1964

Demeurant à VINCENNES (94300)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président de la SAS SAVINIANNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54280)

Détenant 128 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Membre de l'Autorité environnementale nationale et responsable du secteur « risques industriels et naturels » à l'IGEDD, Précédemment, Responsable de la mission d'Inspection générale pour la région Grand Est et Président de la mission d'Autorité environnementale du Grand Est

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Neuvième résolution**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr