



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Pierre Expansion  
Santé

Rapport Annuel 2022



# 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 31/12/2022 : 40 614 080 €

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 Mixte du 8 juin 2023

---

### Exercice 2022

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.associes.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.  
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

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

Mme Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE  
Vice-Présidente

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

Société AVENIR IMMOBILIER, *prise en la personne de Madame Brigitte GIRARDIN*

M. Jean-Paul COLTAT

M. Vincent DANIS

M. Christian DESMAREST

M. Dominique GUILLET

Société REGARD IMMOBILIER 2, *prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN,*  
venue aux droits de la société dénommée SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE –  
Sigle SAF BTP VIE

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

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

La croissance française s'établit à +2,6% en 2022, croissance portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. A cet effet, l'année 2022 représente une année dynamique pour le secteur de la santé qui présente des fondamentaux porteurs : santé, vie, vieillissement de la population ou encore l'allongement des études.

Ce secteur permet aux investisseurs de bénéficier d'une exposition acyclique face aux stratégies immobilières traditionnelles. De ce fait, les actifs immobiliers recherchés à l'acquisition doivent accueillir prioritairement des activités qui accompagnent et facilitent ces mutations : lieux de soins, pharmacies, cabinets médicaux, résidences seniors, crèches ou autres services à la personne.

Le positionnement de votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit dans cette dynamique en ciblant des actifs immobiliers en lien avec les secteurs de la santé, du bien-être des individus et de l'éducation. L'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait également permettre de concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers. Cette démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès tourné vers l'avenir a notamment permis d'obtenir le **label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) immobilier**.

Votre SCPI orientée vers la Santé, la Vie et le Bien-être, affiche **une distribution en hausse à 11,80 € par part** contre 10,50 € en 2021, soit un taux de distribution de 4,42%, tout en augmentant son report à nouveau. Son TRI 20 ans à fin 2022 s'établit à +8,82% pour les investisseurs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo - Tous droits réservés

12, Rue Lagrange  
à Paris 5<sup>ème</sup>

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	67 774 746 €
Nombre de parts	253 838
Nombre d'associés	653
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	231,97 €
Valeur de reconstitution par part	283,92 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	267,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	234,96 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 dont commission de souscription incluse de 32,04 € HT, soit 12 % HT  
<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021

## Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	33
Valeur vénale hors droits	61 880 000 €
Taux d'occupation financier annuel	96,25 %
Loyers quittancés HT	3 514 590 €

## Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	13,85 €	Charges non récupérables	1,99 €
		Charges d'exploitation	1,67 €
		Charges financières	0,39 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	11,59 €
Résultat exceptionnel	1,78 €		

## PIERRE EXPANSION SANTÉ

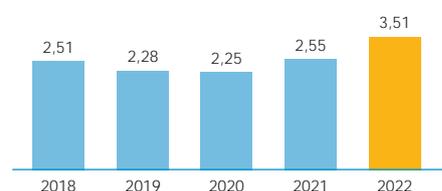
Classification SFDR	Article 8 <sup>(3)</sup>
Catégorie	Santé et éducation
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2022	11,80 € / part
TRI 10 ans 2022 <sup>(4)</sup>	5,59 %
Taux de distribution 2022 <sup>(5)</sup>	4,42 %

<sup>(3)</sup> Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

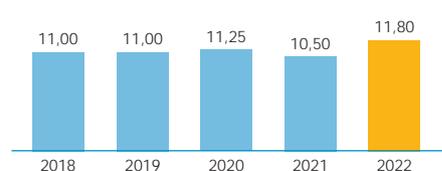
<sup>(4)</sup> source IEIF.

<sup>(5)</sup> 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 distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)



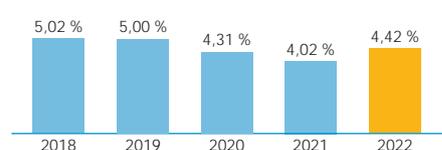
### Évolution du dividende (en €/part)



### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

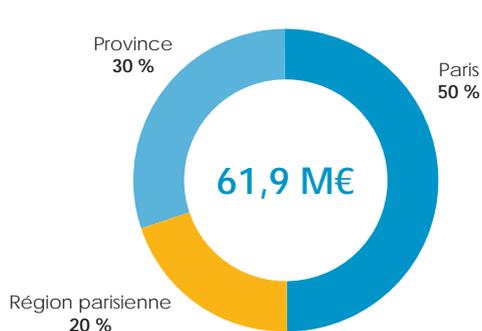


### Évolution du TDVM / Taux de distribution<sup>(6)</sup>

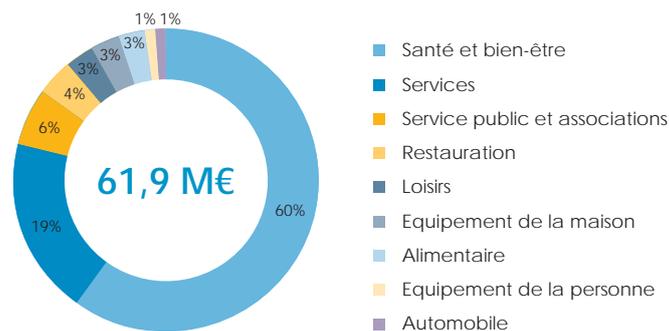


<sup>(6)</sup> TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition sectorielle

---

# Sommaire

---

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2022 - 2023 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023 .....	page 7
SCPI 2022 .....	page 8
FIDUCIAL Gérance et le label ISR Immobilier .....	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 2022 .....	page 22
Présentation des comptes annuels .....	page 23
Annexe aux comptes annuels .....	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 34
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 35
Projet de texte des résolutions .....	page 38
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 .....	page 41



Avenue des Grésillons  
à Asnières-sur-Seine (92)

## La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décrue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

## Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

## L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

**En synthèse**, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec seulement 317 000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m<sup>2</sup>, soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m<sup>2</sup> et 1.000 €/m<sup>2</sup> dans le OCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 694 €/m<sup>2</sup> en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m<sup>2</sup> et 419 €/m<sup>2</sup> respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m<sup>2</sup>.

### Investissement : toujours l'attentisme

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid :

5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

## Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décre est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

### Prix de vente : atterrissage en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4<sup>ème</sup> trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

### Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

### En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais\*» qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

\* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et de 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■



## 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 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de 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 des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m<sup>2</sup> - 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 2023.

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)**. ■

## 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"> <li>1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ;</li> </ol> <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"> <li>2. Réunion de passation du dossier entre les équipes investissements et gestion ;</li> <li>3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de gestion ;</li> <li>4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration ;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Exécution des plans d'améliorations ;</li> <li>6. Mise à jour des plans d'amélioration ;</li> <li>7. Mise à jour des notes ESG ;</li> </ol>

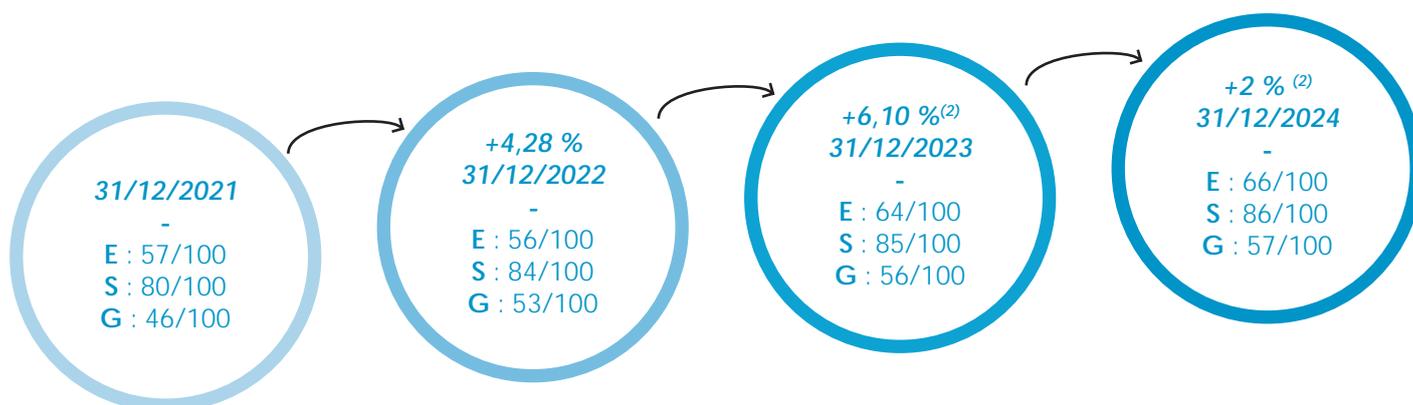
## GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

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

# ÉVALUATION ESG<sup>(1)</sup> DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

## Évolution de la Note ESG de la SCPI Pierre Expansion Santé



<sup>(1)</sup> Dans le cadre du label ISR Immobilier.

<sup>(2)</sup> Estimation sur la base de la modélisation réalisée en interne via back test du portefeuille.

### 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
- 59% des actifs de 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 31/12/2021	Note ESG 31/12/2022
<b>Les 5 + importants (en €)</b>	<b>≈ 28 200 000 €</b>	<b>65,2</b>	<b>68,9</b>
PARIS - 75016		68,0	72,0
DARDILLY - 69570		50,4	55,3
MONTPELLIER - 34000		74,0	74,4
BOULOGNE BILLAN COURT - 92100		68,4	62,0
PARIS - 75018		65,0	80,6
<b>Les 5 + performants (ESG)</b>	<b>≈ 12 000 000 €</b>	<b>70,2</b>	<b>77,0</b>
PARIS - 75018		65,0	80,6
ASNIERE-SUR-SEINE - 92600		71,8	78,8
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX- 78180		74,0	75,8
PARIS - 75008		66,4	75,4
MONTPELLIER - 34000		74,0	74,4
<b>Les 5 - performants (ESG)</b>	<b>≈ 4 600 000 €</b>	<b>50,5</b>	<b>52,1</b>
PARIS - 75014		45,0	48,0
TOURS - 37000		46,3	50,7
TOURS - 37000		52,3	52,7
PARIS - 75016		54,0	54,0
PARIS - 75005		55,0	55,2

# 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	133,67	168	274,30	227	kWhEF.m <sup>2</sup> .an	66 % / 52 %
Emission de GES	6,50	16	8,55	27	KgCO <sub>2</sub> .m <sup>2</sup> .an	66 % / 53 %
Consommation d'eau	0,54	0,35	0,94	0,6	m <sup>3</sup> .m <sup>2</sup> .an	87 % / 38 %

\*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	66,7 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	97,0 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	78,1 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	93,9 %
% des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied	87,9 %
Services rendus à la communauté	
% des actifs hébergeant une activité socialement utile*	57,6 %
% des locataires de la SCPI Pierre Expansion Santé sensibilisés aux thématiques ESG	100 %

## (3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

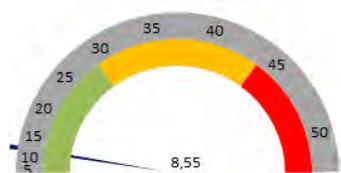
Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG	30,3 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	100 %

- (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 84/100, 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.

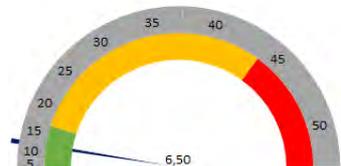
## Indicateurs de surperformance de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

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.

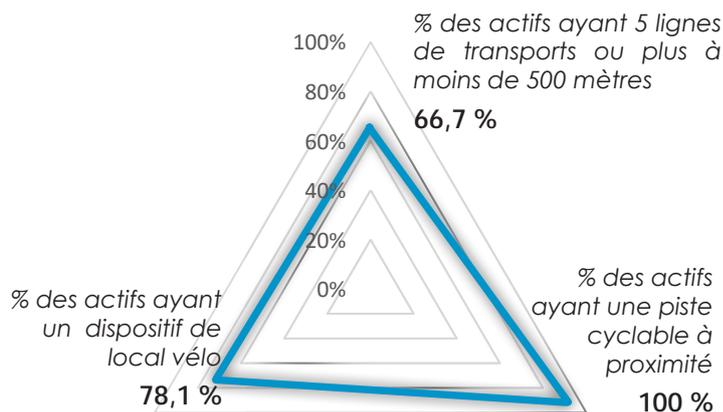
Émission des GES des commerces (KgCO<sub>2</sub>.m<sup>2</sup>.an)



Émission des GES des bureaux (KaCO<sub>2</sub>.m<sup>2</sup>.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 :

	31/12/2021	31/12/2022
Nombre de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	54 %	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %	100 %
Part des property managers externes engagés depuis 2022	100 %	100 %
Part des prestataires de travaux	100 %	100 %
<b>Engagement et dialogues avec les locataires</b>		
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	20 %	22,6%
Part des baux commerciaux (>1000m <sup>2</sup> ) intégrant une annexe environnementale	0 %	0 %
Part de locataires ayant remis leurs factures énergétiques	53 %	56,6 %
Nombre de DPE réalisés	62,9 %	45,3 %
Part de mandats Deepki** signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	36 %	61,1 %
Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %	100 %
Part de questionnaires complétés	57 %	75,5 %
Nombre de mesures prises suite à l'analyse des questionnaires de satisfaction	2	2
Part des baux commerciaux signés incluant des clauses ESG	7 %	13,2 %
<b>Sensibilisation des syndics de copropriété</b>		
■ <b>A la consommation énergétique</b>		
Part des syndics sensibilisés sur la consommation énergétique	100 %	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 %	0 %
■ <b>Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux</b>		
Part de prestataires et fournisseurs locaux	100 %	100 %
Nombre d'assemblées générales lors desquelles le sujet a été abordé	0 %	0 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	12%	46,2 %
<b>Sensibilisation des property managers externes</b>		
Nombre de points de blocage rencontrés	3	3
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	2	2
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %	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 dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2022, 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 2022 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 2022,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- 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,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion indique que deux (2) 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 2022, à savoir les mandats de :

- Madame **Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE**,
- La société **REGARD IMMOBILIER 2**, prise en la personne de Monsieur **Claude GALPIN**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné trois (3) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société dénommée **ENIOVA**, prise en la personne de Monsieur **Bernard AVOINE**,
- Monsieur **Xavier FAIRBANK**,
- Monsieur **Roland LABAY**.

Le détail des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Suite à l'application de l'article 27 des statuts qui prévoit la possibilité d'affecter la prime d'émission sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs, il est soumis à votre vote une résolution aux termes de laquelle la Société de Gestion sera autorisée à procéder à la distribution de

sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » au profit des Associés et ce, conformément à l'article 28 des statuts.

Dans le cadre de la politique de digitalisation des process en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion projette de permettre aux associés le souhaitant de pouvoir voter par voie électronique et ce, à partir du moment où le système sera fonctionnel et dès lors qu'un accord exprès aura été notifié nominativement par chaque associé à la Société de Gestion.

Dans ce cadre, elle soumet à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer statutairement la possibilité de recourir au dispositif de vote dématérialisé lors des Assemblées Générales.

Il est également proposé d'actualiser les statuts en considération des modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers telles que la modification de la périodicité du bulletin d'information des associés ou de certaines publications au B.A.L.O..

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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 10 juillet 2017, actualisée par la septième (7<sup>ème</sup>) 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 31/12/2022, il est à noter que la SCPI dispose de deux lignes de crédit revolving pour un montant global de 10 M€ tirées 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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 2022, 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 2023 sera tenue **en présentiel**.

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 2022, il a été enregistré la souscription de 14 274 parts au nominal de 160 € et le retrait de 858 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 13 416 parts au nominal de 160 €, soit 2 146 560 €, pour atteindre 40 614 080 € au 31 décembre 2022 répartis sur 253 838 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 3 811 158 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2021 et la capitalisation de la Société a été portée à 67 774 746 € au 31 décembre 2022.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 111 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion dont 111 parts au titre de successions (2 dossiers) et 0 parts au titre de donations.

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, en date du 04/07/2022, un nouvel ensemble immobilier développant une surface totale de 502 m<sup>2</sup> utiles situés 94 rue des Grésillons, sur la commune d'Asnières-sur-Seine(92), dans les Hauts-de-Seine, pour un montant de 2 550 K€ acte en mains. Les locaux sont exploités par un cabinet dentaire (314 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes à compter du 01/07/2022) et par une supérette (188 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail de 9/12 ans à compter du 01/07/2022).

### Arbitrages

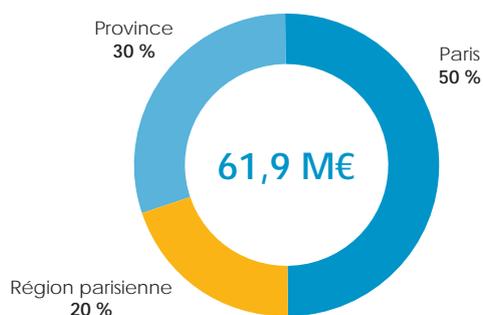
Votre SCPI a procédé, au cours de l'exercice, à l'arbitrage d'un actif immobilier à usage principal de commerce d'une surface de 367 m<sup>2</sup> utiles et situé à Angoulême (16) pour un montant de 250 K€ net vendeur en date du 21/10/2022.

Par ailleurs, elle a signé une promesse de vente, à un prix nettement supérieur à la dernière valeur d'expertise, portant sur l'hôtel particulier du 15 rue Boissière à Paris (16<sup>ème</sup>), précédemment occupé par Orpéa et vacant à compter du 01/01/2023. Le projet de l'acquéreur ayant évolué, votre SCPI a accepté de reporter la réitération de la vente mi-2023, moyennant une indemnité de 452 K€ comptabilisée en 2022 et des garanties complémentaires.

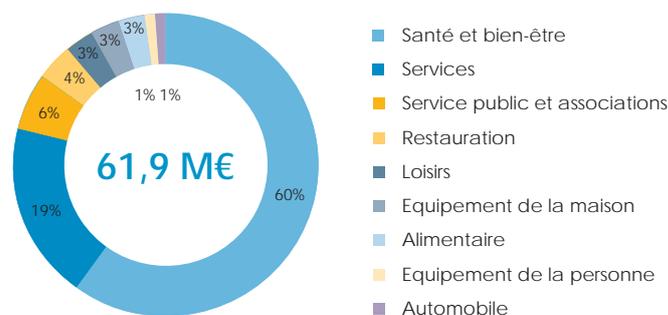
### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 15 912 m<sup>2</sup> répartis sur 33 immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition sectorielle

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022 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 avec le marché.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 61 880 K€ hors droits au 31 décembre 2022. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse de +5,20 %, notamment avec l'acquisition de l'actif situé à Asnières-sur-Seine (92). À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine est en hausse de +2,03 % sur un an.

	Paris	Ile de France	Province	Total général
Santé et bien-être	21 140 000	8 347 261	7 495 969	36 983 230
Services	6 160 000	2 722 133	2 820 595	11 702 728
Service public et associations	0	0	3 535 436	3 535 436
Restauration	2 310 000	113 110	213 000	2 636 110
Equipement de la maison	490 000	0	1 364 820	1 854 820
Alimentaire	910 000	910 062	0	1 820 062
Loisirs	0	1 642 434	0	1 642 434
Automobile	0	0	705 180	705 180
Equipement de la personne	0	700 000	0	700 000
Commerce de détail	0	0	300 000	300 000
<b>Total général</b>	<b>31 010 000</b>	<b>14 435 000</b>	<b>16 435 000</b>	<b>61 880 000</b>

## Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	97,03 %	95,25 %	96,16 %	96,26 %

(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) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	93,56 %	96,26 %
TOF annuel moyen	91,73 %	96,25 %

Le taux d'occupation financier moyen sur 2022 est en hausse par rapport à celui de 2021, essentiellement dû à l'acquisition de l'actif à Asnières et aux nouveaux locaux mis en location pendant l'exercice, situés à Miromesnil (101 m<sup>2</sup>) et à Antibes (73 m<sup>2</sup>).

Il convient de rappeler que la formule a évolué à compter du 1<sup>er</sup> 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 compose 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 volume des loyers quittancés en 2022 a largement augmenté par rapport à 2021 passant de 2 549 K€ à 3 515 K€, soit une variation à la hausse de 37,9 %.

Les six (6) acquisitions de l'année 2021 et l'acquisition d'Asnières en juillet 2022 ont été des facteurs importants d'amélioration des revenus locatifs.

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2022 représentent une surface globale de 174 m<sup>2</sup>, portant principalement sur les surfaces suivantes :

- 101 m<sup>2</sup> au 30, rue de Miromesnil, Paris 8<sup>ème</sup> ;
- 73 m<sup>2</sup> au 15, avenue Robert Soleau, Antibes.

## État des vacants

Au 31 décembre 2022, le stock des surfaces vacantes continue sa baisse. La vacance locative concerne des locaux situés :

- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m<sup>2</sup>),
- 86-88, rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt (283 m<sup>2</sup>).

## 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<sup>er</sup> janvier 2017.

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2022, s'est limité à des dépenses à concurrence de 15 K€.

Il convient de noter qu'il y a eu des travaux d'entretien courants pour un montant de 178K€ portant notamment sur des travaux de façade et chenaux à Noisy le grand pour 15K€, des travaux d'urgence suite à intrusion sur le Thèbes à Montpellier pour 22 K€, la rénovation du plateau du 4<sup>ème</sup> étage de Boulogne Point du jour suite à restitution contentieuse pour 97K€. Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2022 ont concerné le site de Montpellier (rénovation ascenseurs) et de Boulogne (Point du Jour) avec finalisation du ravalement de façade avec isolation. L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 416 K€.

### Labellisation ISR

Dans la continuité de ces actions continues auprès des locataires et dans le souci permanent d'optimisation environnementale. La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a obtenu la validation de la labellisation ISR Immobilier de ce fonds en mai 2022.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Dix (10) actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » ce qui correspond à plus de 30% du patrimoine

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.

Au 31/12/2022 : **20 EFA** ont été déclaré sur OPERAT représentant 90,91 % des locataires assujettis.

Afin d'avoir une parfaite connaissance de l'impact énergétique du patrimoine, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a initialisé la collecte énergétique pour l'ensemble des actifs.

## Certification environnementale

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a obtenu la validation de la certification BREEAM In Use V6 pour le site Le Thebes situé à Montpellier au niveau Good pour les 2 parts.

## Accompagnement COVID-19

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacement. 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 2022

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022.

Le résultat net de votre SCPI ressort à 2 942 K€ au 31 décembre 2022, contre 1 776 K€ sur l'exercice 2021, soit une hausse soutenue de +1 166 K€ (+65,7 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 3 010 K€ à fin 2022, soit une hausse de +749 K€ sur un an. Cette variation s'explique principalement par :

- les loyers quittancés : hausse significative de +966 K€ (+37,9 %), à 3 515 K€, principalement liée à l'acquisition de trois ensembles immobiliers mi-décembre 2021, et à l'acquisition d'un actif immobilier courant 2022.
- les travaux de gros entretiens, aux charges d'entretien du patrimoine locatif et aux provisions pour gros entretiens, représentant une charge nette totale de 265 K€ en 2022, contre une charge nette totale de 105 K€ en 2021, soit une charge supplémentaire de 160 K€ sur l'exercice 2022. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2022 par une dotation nette de 72 K€, contre une reprise nette de 255 K€ en 2021.

Le résultat de l'activité d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une perte nette de 424 K€ en 2022

Cette légère amélioration de +9 K€ sur un an s'explique principalement par une moindre dotation nette complémentaire des provisions pour créances douteuses et des pertes sur créances irrécouvrables en 2022, à hauteur de 42 K€, contre une dotation nette complémentaire de 121 K€ en 2021. Cet impact positif a toutefois été atténué par la hausse du nombre de parts en jouissance de votre SCPI, passant de 217 720 fin 2021 à 239 271 fin 2022, et a eu un effet sur les charges relatives aux commissions de la Société de gestion, passant de 215 K€ à 297 K€ au cours de la période.

Le résultat financier 2022 fait ressortir une charge de 98 K€, contre une charge de 67 K€ lors de l'exercice 2021, principalement liée à la majoration des frais financiers, dans un environnement de marché des taux d'intérêt d'emprunt moins favorable en 2022, en raison du contexte international.

Il convient de souligner un résultat exceptionnel de 452 K€ correspondant à l'indemnité acquise dans le cadre de la promesse de vente du 15 rue Boissière.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 12,29 € par part. Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des Associés, s'élève à 11,80 € par part, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 1,04 € par part.

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,42 %, rapporté au prix de souscription de 267 € par part, contre 4,02 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 5,59 % sur dix ans et à 10,01 % 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	34 %	14 %	12 %	60 %
Services	10 %	4 %	5 %	19 %
Service public et associations	0 %	0 %	6 %	6 %
Restauration	4 %	0 %	0 %	4 %
Equipement de la maison	1 %	0 %	2 %	3 %
Alimentaire	1 %	1 %	0 %	3 %
Loisirs	0 %	3 %	0 %	3 %
Automobile	0 %	0 %	0 %	1 %
Equipement de la personne	0 %	1 %	0 %	1 %
Commerce de détail	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>50 %</b>	<b>23 %</b>	<b>27 %</b>	<b>100 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 1<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>
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 €
2022	40 614 080 €	3 609 562 €	253 838	653	457 339 €	267,00 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

- 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 <sup>er</sup> 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
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.	-
2022	858	0,36%	0	N.S.	-

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	11,00 €	11,00 €	11,25 €	10,50 €	11,80 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	190,35 €	200,00 €	204,92 €	261,00 €	267,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,78 %	5,50 %	5,49 %	4,02 %	4,42 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	219,25 €	220,13 €	261,00 €	267,00 €	267,00 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	5,02 %	5,00 %	4,31 %	4,02 %	4,42 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	7,23 €	5,45 €	4,41 €	2,78 €	0,61 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

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

<sup>(3)</sup> TDVM de 2018 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.

<sup>(4)</sup> 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

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	13,38	96,78%	12,13	97,69%	12,99	45,38%	11,81	55,88%	14,69	85,79%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,06	0,47%	0,10	0,79%	0,10	0,35%	0,02	0,11%	0,00	0,00%
Produits divers	0,38	2,76%	0,19	1,52%	15,54	54,27%	9,30	44,01%	2,43	14,21%
<b>Total</b>	<b>13,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,41</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,12</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,18	8,52%	1,09	8,81%	1,01	3,52%	0,99	4,68%	1,24	7,26%
Autres frais de gestion	1,14	8,23%	1,22	9,85%	15,87	55,44%	4,45	21,05%	2,38	13,12%
Entretien du patrimoine	1,42	10,27%	0,69	5,59%	0,60	2,10%	1,65	7,83%	0,81	4,71%
Charges financières	0,00	0,00%	0,02	0,20%	0,24	0,83%	0,33	1,56%	0,41	2,40%
Charges locatives non récupérables	1,88	13,57%	1,33	10,68%	1,12	3,90%	6,20	29,33%	1,52	8,89%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,61</b>	<b>40,58%</b>	<b>4,36</b>	<b>35,12%</b>	<b>18,83</b>	<b>65,78%</b>	<b>13,62</b>	<b>64,45%</b>	<b>6,36</b>	<b>36,38%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	-0,96	-6,92%	-2,52	-20,31%	0,50	1,75%	-0,58	-2,74%	0,36	2,89%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,96</b>	<b>-6,92%</b>	<b>-2,52</b>	<b>-20,31%</b>	<b>0,50</b>	<b>1,75%</b>	<b>-0,58</b>	<b>-2,74%</b>	<b>0,36</b>	<b>2,89%</b>
<b>Total</b>	<b>4,65</b>	<b>33,66%</b>	<b>1,84</b>	<b>14,81%</b>	<b>19,33</b>	<b>67,53%</b>	<b>13,04</b>	<b>61,71%</b>	<b>6,72</b>	<b>39,27%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>9,17</b>	<b>66,34%</b>	<b>10,58</b>	<b>85,19%</b>	<b>9,30</b>	<b>32,47%</b>	<b>8,09</b>	<b>38,29%</b>	<b>10,40</b>	<b>60,73%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,05</b>	<b>0,35%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,06%</b>	<b>0,58</b>	<b>2,03%</b>	<b>0,06</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,90</b>	<b>11,07%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>9,22</b>	<b>66,69%</b>	<b>10,57</b>	<b>85,13%</b>	<b>9,88</b>	<b>34,50%</b>	<b>8,16</b>	<b>38,59%</b>	<b>12,29</b>	<b>71,81%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,78	12,88%	0,43	3,47%	1,37	4,79%	2,34	11,07%	-0,49	2,86%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,00</b>	<b>79,56%</b>	<b>11,00</b>	<b>88,60%</b>	<b>11,25</b>	<b>39,29%</b>	<b>10,50</b>	<b>49,67%</b>	<b>11,80</b>	<b>68,94%</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	62 982 383	3 673 878	66 656 261
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles	10 024 147	1 192 974	11 217 121
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-60 212 448	-2 966 181	-63 178 629
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-10 726 525	-3 080 591	-13 807 116
- 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	-1 411 535	1 411 535	
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-3 850 248</b>	<b>231 615</b>	<b>-3 618 633</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	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	4 450 946	352 319	4 803 265
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
26, 26 bis Avenue Jean Rondeaux - 76100 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	3 703 062	0	3 703 062
"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
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 332 415	47 900	2 380 315
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
94 Avenue des Grésillons - 92600 ASNIERES	04/07/2022	502	Commerce	2 550 000	92 133	2 642 133
<b>TOTAUX</b>		<b>15 912</b>		<b>51 950 411</b>	<b>2 947 483</b>	<b>54 897 894</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+ 51 950 411,13	+ 61 880 000,00	+ 50 177 204,05	+ 58 822 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 346 400,00		- 274 400,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>51 604 011,13</b>	<b>61 880 000,00</b>	<b>49 902 804,05</b>	<b>58 822 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 301 546,01	+ 301 546,01	+ 386 056,85	+ 386 056,85
Autres créances	+ 300 922,96	+ 300 922,96	+ 612 351,93	+ 612 351,93
Provision pour dépréciation des créances	- 191 434,44	- 191 434,44	- 180 376,44	- 180 376,44
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 10 045,21	+ 10 045,21	+ 10 020,27	+ 10 020,27
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 4 101 631,54	+ 4 101 631,54	+ 3 068 461,89	+ 3 068 461,89
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>4 533 807,12</b>	<b>4 533 807,12</b>	<b>3 907 610,34</b>	<b>3 907 610,34</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 6 091 686,71	- 6 091 686,71	- 5 988 019,60	- 5 988 019,60
Dettes d'exploitation	+ 2 187,47	+ 2 187,47	- 333 692,46	- 333 692,46
Dettes diverses	- 463 750,20	- 463 750,20	- 337 166,36	- 337 166,36
Dettes diverses/Distribution	- 981 990,67	- 981 990,67	- 676 762,00	- 676 762,00
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-7 535 240,11</b>	<b>-7 535 240,11</b>	<b>-7 335 640,42</b>	<b>-7 335 640,42</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 18 017,99	+ 18 017,99	+ 7 083,50	+ 7 083,50
Produits constatés d'avance	- 20 401,60	- 20 401,60		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 7 333,33	+ 7 333,33	+ 11 333,33	+ 11 333,33
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>4 949,72</b>	<b>4 949,72</b>	<b>18 416,83</b>	<b>18 416,83</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>48 607 527,86</b>		<b>46 493 190,80</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>58 883 516,73</b>		<b>55 412 386,75</b>

\* 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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	38 467 520,00		2 146 560,00	40 614 080,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	25 103 840,44		1 527 318,00	26 631 158,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-15 821 771,13		-6 652 643,40	-22 474 414,53
<b>Écarts d'évaluation</b>				
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	-1 411 534,80		4 983 587,65	3 572 052,85
Réserves				
Report à nouveau	669 430,29	-514 294,00		155 136,29
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 775 699,47	-1 775 699,47		
Résultat de l'exercice N			2 941 618,01	2 941 618,01
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-2 289 993,47	2 289 993,47		
Acomptes sur distribution N			-2 832 103,20	-2 832 103,20
<b>Total général</b>	<b>46 493 190,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2 114 337,06</b>	<b>48 607 527,86</b>

## 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	
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	134 889
Crédit revolving non tiré au 31/12/2022	4 500 000
<b>Total</b>	<b>4 634 889</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2022

	Au 31/12/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 514 589,66	2 548 635,34
Charges facturées	642 471,73	578 018,69
Autres revenus locatifs		22 335,20
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	2 515,09	5 166,35
Reprises de provisions	274 400,00	529 800,00
Transferts de charges immobilières	122 106,14	1 139 352,94
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 556 082,62</b>	<b>4 823 308,52</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	642 471,73	578 018,69
Travaux de gros entretiens	15 000,00	258 228,69
Charges d'entretien du patrimoine locatif	177 814,85	101 955,00
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	364 364,26	1 349 589,55
Dotations aux provisions pour gros entretiens	346 400,00	274 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>1 546 050,84</b>	<b>2 562 191,93</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 010 031,78</b>	<b>2 261 116,59</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	457 338,96	880 555,32
Divers produits d'exploitation	14,61	1,82
Rentrées sur créances irrécouvrables		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	44 566,71	7 571,43
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>501 920,28</b>	<b>888 128,57</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	297 473,16	215 202,64
Honoraires de souscription	457 338,96	880 555,32
Diverses charges d'exploitation	80 099,80	81 922,43
Pertes sur créances irrécouvrables	31 242,10	6 085,36
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 000,00	4 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	55 624,71	132 952,57
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>925 778,73</b>	<b>1 320 718,32</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-423 858,45</b>	<b>-432 589,75</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	24,94	4 845,56
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>24,94</b>	<b>4 845,56</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	98 255,36	42 114,86
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		29 456,24
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>98 255,36</b>	<b>71 571,10</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-98 230,42</b>	<b>-66 725,54</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	453 735,10	16 586,89
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>453 735,10</b>	<b>16 586,89</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	60,00	2 688,72
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>60,00</b>	<b>2 688,72</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>453 675,10</b>	<b>13 898,17</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>2 941 618,01</b>	<b>1 775 699,47</b>
<b>Total Général</b>	<b>5 511 762,94</b>	<b>5 732 869,54</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	15 372 626	16 067 000	14 956 445	15 039 000
Locaux commerciaux	29 687 129	32 923 000	28 330 103	30 893 000
<b>Habitations</b>				
Résidences gériatriques	6 890 656	12 890 000	6 890 656	12 890 000
<b>Total</b>	<b>51 950 411</b>	<b>61 880 000</b>	<b>50 177 204</b>	<b>58 822 000</b>
<b>Total général</b>	<b>51 950 411</b>	<b>61 880 000</b>	<b>50 177 204</b>	<b>58 822 000</b>

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 15 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 2022 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien 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 2022 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 2022.

### 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 actifs immobiliers 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 actifs immobiliers 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 actif immobilier 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 actif immobilier 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'éléments d'actifs sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Les plus-values réalisées peuvent être distribuées 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 actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs. ■

# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	50 177 204,05	2 966 181,00	1 192 973,92	51 950 411,13
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>50 177 204,05</b>	<b>2 966 181,00</b>	<b>1 192 973,92</b>	<b>51 950 411,13</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	274 400,00	346 400,00	274 400,00	346 400,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>274 400,00</b>	<b>346 400,00</b>	<b>274 400,00</b>	<b>346 400,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2022	
Dépenses sur 2022	128 000			15 000	113 000	
Dépenses sur 2023	81 600		241 000		81 600	241 000
Dépenses sur 2024	54 000		88 000		54 000	88 000
Dépenses sur 2025	8 400		12 600		8 400	12 600
Dépenses sur 2026	2 400		4 800		2 400	4 800
Dépenses sur 2027						
<b>TOTAL PGE</b>	<b>274 400</b>		<b>346 400</b>	<b>15 000</b>	<b>259 400</b>	<b>346 400</b>

## 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	301 546,01	301 546,01	
Autres créances	300 922,96	300 922,96	
Charges constatées d'avance	18 017,99	18 017,99	
Autres comptes de régularisation	7 333,33	7 333,33	
<b>Total</b>	<b>638 916,13</b>	<b>638 916,13</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	6 091 686,71			6 091 686,71
Dettes d'exploitation	-2 187,47	-2 187,47		
Dettes diverses	463 750,20	463 750,20		
Dettes diverses / Distributions	981 990,67	981 990,67		
Produits constatés d'avance	20 401,60	20 401,60		
<b>Total</b>	<b>7 555 641,71</b>	<b>1 463 955,00</b>		<b>6 091 686,71</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciations des créances clients	180 376,44	55 624,71	44 566,71	191 434,44
<b>Total</b>	<b>180 376,44</b>	<b>55 624,71</b>	<b>44 566,71</b>	<b>191 434,44</b>

## 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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	18					146	0					134
Montant des factures en €	-114 678	51	153	18	2 245	2 466	0	6 964	752	40	179 100	186 856
Pourcentage des achats de l'exercice	-4,84%	0,00%	0,01%	0,00%	0,09%	0,10%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,14%	0,02%	0,00%	3,66%	3,82%

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2022
Capital	38 467 520,00	2 146 560,00		40 614 080,00
Prime d'émission	21 853 895,03	1 527 318,00		23 381 213,03
Prélèvement sur prime d'émission	-15 673 157,26		-6 652 643,40	-22 325 800,66
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	-1 411 534,80	4 983 587,65		3 572 052,85
<b>Total</b>	<b>46 338 054,51</b>	<b>8 657 465,65</b>	<b>-6 652 643,40</b>	<b>48 342 876,76</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2022	Affectation	Montants au 31/12/2022
Report à Nouveau début d'exercice	669 430,29	-514 294,00	155 136,29
Résultat de l'exercice N-1	1 775 699,47	-1 775 699,47	0,00
Dividendes versés aux associés	-2 289 993,47	2 289 993,47	0,00
<b>Total</b>	<b>155 136,29</b>	<b>-0,00</b>	<b>155 136,29</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, 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 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	110 944,56	67 663,67	43 280,89
Honoraires divers	179 381,46	1 207 250,39	-1 027 868,93
Impôts et taxes non récupérables	74 038,24	74 675,49	-637,25
<b>Total</b>	<b>364 364,26</b>	<b>1 349 589,55</b>	<b>-985 225,29</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	2 515,09	5 166,35	-2 651,26
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	99 682,73	1 137 256,27	-1 037 573,54
Transferts de charges sur honoraires de ventes	14 099,79	2 096,67	12 003,12
<b>Total</b>	<b>116 297,61</b>	<b>1 144 519,29</b>	<b>-1 028 221,68</b>

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	56 756,51	62 206,54	-5 450,03
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	7 027,00	5 481,00	1 546,00
Autres charges d'exploitation	16 316,29	14 234,89	2 081,40
<b>Total</b>	<b>80 099,80</b>	<b>81 922,43</b>	<b>-1 822,63</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	457 338,96	880 555,32	-423 216,36
Autres produits d'exploitation	14,61	1,82	12,79
<b>Total</b>	<b>457 353,57</b>	<b>880 557,14</b>	<b>-423 203,57</b>

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI PIERRE EXPANSION, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de

nombreux facteurs : la performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2022 : 253 838</b>		
Placements immobiliers	51 604 011,13	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-2 996 483,27	
<b>Valeur comptable</b>	<b>48 607 527,86</b>	<b>191,49</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	61 880 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-2 996 483,27	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>58 883 516,73</b>	<b>231,97</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
12,00% HT du prix de souscription	8 648 388,65	
<b>Total</b>	<b>8 648 388,65</b>	
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 7,33%	4 538 000,00	
<b>Total</b>	<b>4 538 000,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>72 069 905,38</b>	<b>283,92</b>

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2021-2022, 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 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 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 2022 ont atteint 3 514 589,66 € contre 2 548 635,34 € en 2021.
- Le bénéfice de l'exercice 2022 est de 2 941 618,01 € contre 1 775 699,47€ en 2021.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 97,03 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 96,26 % au dernier trimestre 2022 avec une moyenne sur l'année de 96,25 % contre 91,73 % en 2021.
- La collecte brute s'élève 3,8 M€ au titre de l'exercice. Transactions hors marché : aucune part n'été échangée de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2022 est de 11,80 € par part avec un renforcement du report à nouveau de 0,44 € par part, le portant ainsi à 1,04 € par part.

Le Conseil de Surveillance a rappelé à la Société de Gestion 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 de l'affectation susmentionné correspond à 8,5 % du résultat 2022, soit un (1) mois. Compte tenu du montant du report à nouveau encore insuffisant, il conviendra au titre des prochains exercices de poursuivre son abondement.

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 (+ 14,95 %) que de personnes morales (+ 2,74 %).

Au 31 décembre 2022, 13 416 parts sociales ont été créées, les souscriptions ayant été plus importantes que les retraits.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 suivie du conflit russo-ukrainien 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 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 et les protocoles mis en place sont respectés par l'ensemble des locataires.

Au cours de l'exercice, sur la base de sa nouvelle politique d'investissement, votre SCPI a acquis un (1) actif dédié aux activités du bien-être et de la santé représentant 2,5 M€ acte en mains et procurant un rendement moyen de 5,2 % acte en mains. L'objectif est que votre SCPI soit toujours en surinvestissement.

Il est à noter que les six (6) derniers investissements ont contribué à l'accroissement du volume des loyers sur l'exercice (+37,9%).

Plusieurs projets d'investissements pour 2023 ont d'ores et déjà été présentés au Conseil par la Société de Gestion. Tout en renforçant la thématique "bien-être et santé" de la SCPI, ils devraient contribuer progressivement à augmenter la résilience de la SCPI en multipliant le nombre d'actifs et en abaissant le poids de chaque locataire.

Le Conseil a également donné son aval à des arbitrages d'actifs vacants ou de biens arrivés à maturité.

Ainsi, la cession de l'actif d'ANGOULEME a été réalisée sur l'exercice ce qui a contribué à la remontée du taux d'occupation financier. Cet arbitrage devenait important en raison de la vacance de cet actif depuis plusieurs années du fait de la désaffectation subie par la ville d'ANGOULEME et ce, même si celui-ci a été générateur d'une moins-value. De même, suite au congé donné par Orpéa à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'actif situé 15 rue Boissière à PARIS 16<sup>ème</sup> est sous promesse de vente.

Des arbitrages d'actifs sont en cours d'étude qui pourraient générer des plus-values susceptibles d'être versées aux associés conformément à l'article 28 des statuts et ce, après décision de l'Assemblée Générale. A ce titre, une résolution spécifique est soumise à votre vote.

Il est également à noter l'obtention de sa labellisation ISR IMMOBILIER par votre SCPI au cours de l'exercice permettant ainsi de l'inscrire dans une démarche de développement éco-responsable. Votre SCPI a également obtenu la validation de la certification BREEAM In Use V6 pour le site Le Thèbes situé à MONTPELLIER.

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.

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 deux (2) 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 2022.

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 et du conflit russo-ukrainien sur nos locataires, votre Conseil de Surveillance s'informe périodiquement de la résilience de votre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches ■

*Achévé de rédiger et approuvé le 15 mai 2023.*

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Gérard ADDA (Société EURINVEST),**  
Président

## 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 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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<sup>er</sup> janvier 2022 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 15 mai 2023,

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 2022)*

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.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 2 500 € HT.

#### 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.

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

#### 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.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 8 323.62 € HT.

#### 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 : 289 149.54 € 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 : 457 338.96 € HT. ■

Fait à Lyon, le 15 mai 2023,

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 2022** -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 40 614 080,00 €.

#### 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 2022,

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 2022.

#### 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 2022.

#### 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 346 400,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 941 618,01 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	155 136,29 €
<hr/>	
■ <b>formant ainsi un bénéfice distribuable de</b>	<b>3 096 754,30 €</b>

de répartir une somme de 2 832 103,20 €, correspondant à 11,80 € 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 dotation de la somme de 109 514,81 € au compte " report à nouveau ", celui-ci présente un solde créditeur de 264 651,10 €.

#### 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 2022 à :

- **valeur comptable :**  
48 607 527,86 €, soit 191,49 € par part
- **valeur de réalisation :**  
58 883 516,73 €, soit 231,97 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
72 069 905,38 €, soit 283,92 € 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

##### - **Autorisation de distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles »** -

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,

autorise la Société de Gestion à procéder, conformément aux dispositions légales et statutaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » dont elle a la disposition.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

#### Neuvième 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 Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE de NOYELLE ainsi que de la société dénommée REGARD IMMOBILIER 2 arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de deux (2) 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 2025, 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)

##### **Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE de NOYELLE**

Née le 19 février 1954

Demeurant à Paris 6<sup>ème</sup> (75)

Détenant 25 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années :* Senior Advisor LBO France, Victoires Haussmann, Administratrice GELINA, MERCIALYS, SELECTIRENTE, SWISS LIFE et Présidente de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 2

##### **REGARD IMMOBILIER 2**

Société Civile à capital variable

882 679 889 RCS PARIS

APE 6832B

Siège social : 128 Boulevard Raspail – 75006 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN

Détenant 19 157 parts

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 6

#### ■ **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

##### **ENIOVA**

Société Civile

880 804 240 RCS NICE

APE 6820B

Siège social : 10 Rue Foncet – 06000 NICE

Dont le représentant légal est Monsieur Bernard AVOINE

Détenant 455 parts

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

##### **Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1<sup>er</sup> mars 1966

Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 70 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années :* Ingénieur en immobilier - Administrateur de Solidarité Habitat Humanis Ile-de-France et Dirigeant d'association de commerçants

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

##### **Monsieur Roland LABAY**

Né le 31 mars 1959

Demeurant à PAU (64)

Détenant 50 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années :* Technicien de l'environnement auprès de l'agence française pour la biodiversité

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI :* 0

#### Dixième 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. ■

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

## Onzième résolution

### **- Modification de l'article 21 – 1° des statuts par insertion in fine de la possibilité du vote dématérialisé -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article **21 – 1°** des statuts *in fine* le paragraphe suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

## Douzième résolution

### **- Actualisation des statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'actualiser les statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers portant, notamment, sur le point ci-après :

- Remplacement de l'expression « porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.) » par « porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables » au sein de l'article 6 – 1.3, 2<sup>ème</sup> alinéa des statuts.

## Treizième résolution

### **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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. ■

## Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

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

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

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

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

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

Les investissements réalisés par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

Un plan d'amélioration et une note à atteindre seront définis dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ESG minimale calculée.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

Le produit financier a obtenu le label ISR immobilier en mai 2022.

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

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels

évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Une liste de 21 indicateurs a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR début 2022. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

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

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales

et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

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

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif "adaptation au changement climatique" fait l'objet de critères "DNSH". Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

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

Non applicable.

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

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de Fiducial Gérance et du fonds PIERRE EXPANSION SANTÉ. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20 points à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

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

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 3,52%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
92600 Asnières	Comm.	3,52%	France

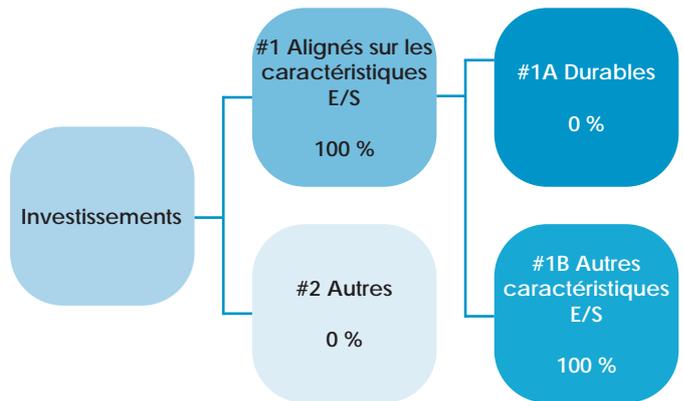
### Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

#### Quelle était l'allocation d'actifs ?

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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



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

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

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

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

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

Dans l'immobilier de la santé et du bien-être.

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

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif

de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

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

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

### **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

### **Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

### **Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?**

Dans le processus d'investissement de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

### **Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

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

Non applicable.

### **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



**Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI**, nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.



**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](http://www.fiducial-gerance.fr)