

PIERRE EXPANSION

Santé



Rapport annuel 2023

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 31/12/2023 : 43 783 680 €

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 6 juin 2024

Exercice 2023

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

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
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,*

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 2023 a été marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

L'immobilier de santé s'impose quoi qu'il en soit comme l'une des classes d'actifs alternatives les plus prisées des investisseurs, qui cherchent à diversifier leur patrimoine et à bénéficier de flux de revenus pérennes grâce aux bons fondamentaux du secteur. En effet, la croissance des besoins en soins, inhérente au vieillissement de la population et accentuée par les difficultés du secteur public, garantit aux opérateurs privés un niveau d'activité élevé. De plus, les barrières à l'entrée sont importantes du fait de la réglementation très stricte du secteur de la santé en France, qui contraint le développement de nouveaux acteurs et établissements et limite donc le risque de suroffre. Depuis le début de 2023, le secteur de la santé n'a pas échappé au ralentissement global du marché de l'investissement. Néanmoins, les actifs liés à la santé devraient toutefois occuper une place plus importante dans les années à venir au sein des allocations des investisseurs compte-tenu de leur stratégie de diversification et des fondamentaux solides du secteur.

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 en 2022. Ce secteur permet en effet 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.

Votre SCPI orientée vers la Santé, la Vie et le Bien-être, affiche une distribution en hausse à 11,90 € par part contre 11,80 € en 2022, soit un taux de distribution de 4,46%, tout en augmentant son report à nouveau. Son TRI 20 ans à fin 2023 s'établit à +9,09% pour les investisseurs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2023

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Capitalisation | 73 064 016,00 € |
| Nombre de parts | 273 648 |
| Nombre d'associés | 720 |
| Valeur nominale de la part | 160,00 € |
| Valeur de réalisation par part | 227,73 € |
| Valeur de reconstitution par part | 274,92 € |
| Prix de souscription ⁽¹⁾ | 267,00 € |
| Prix de retrait ⁽²⁾ | 234,96 € |
| Périodicité de versement du dividende | trimestrielle |

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

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} mars 2021

Patrimoine immobilier au 31/12/2023

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Nombre d'immeubles | 36 |
| Valeur vénale hors droits | 55 411 000 € |
| Taux d'occupation financier annuel | 96,66 % |
| Loyers quittancés HT | 3 307 082 € |

Compte de résultat 2023 en € par part

| | | | |
|-----------------------|---------|--------------------------|--------|
| Revenus locatifs | 13,06 € | Charges non récupérables | 1,36 € |
| Produits financiers | 1,28 € | Charges d'exploitation | 1,49 € |
| Résultat exceptionnel | -1,78 € | Charges financières | 0,78 € |
| | | Résultat net | 8,93 € |

PIERRE EXPANSION SANTÉ

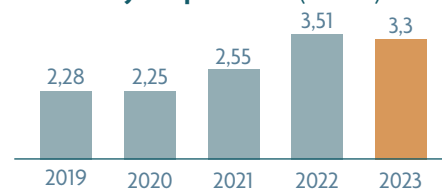
| | |
|--|--------------------------|
| Classification SFDR | Article 8 ⁽³⁾ |
| Catégorie | Santé et éducation |
| Date de création | 01/11/1987 |
| Dividendes versés en 2023 | 11,90 € / part |
| TRI 10 ans 2023 ⁽⁴⁾ | 5,53 % |
| Taux de distribution 2023 ⁽⁵⁾ | 4,46 % |

⁽³⁾ 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.

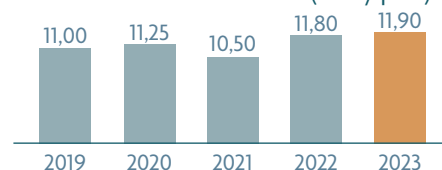
⁽⁴⁾ Source IEIF.

⁽⁵⁾ 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.

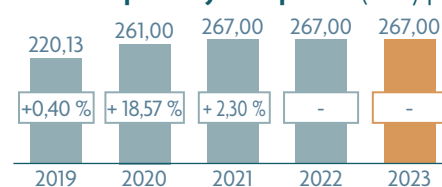
Loyers quittancés (en M€)



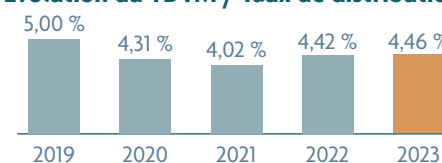
Évolution du dividende (en € / part)



Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)

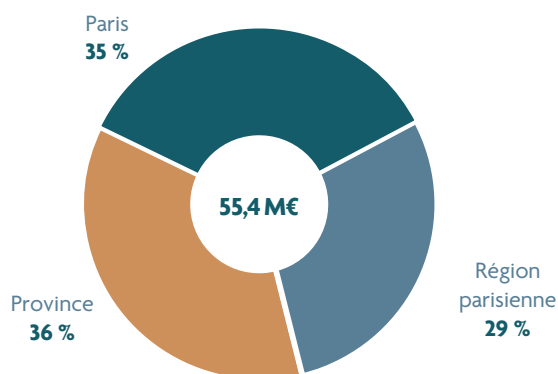


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁶⁾

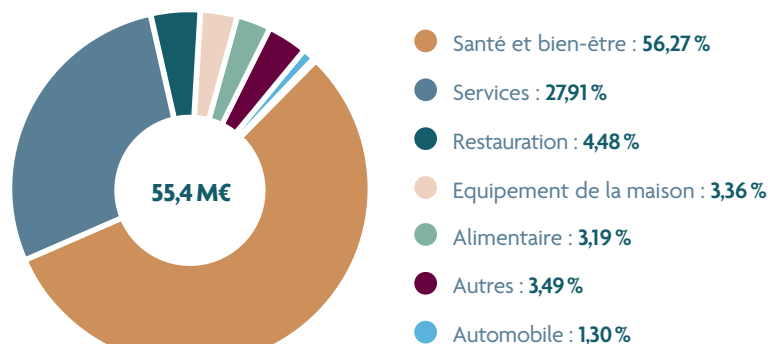


⁽⁶⁾ TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition sectorielle

Sommaire

| | |
|---|---------|
| Éditorial | page 3 |
| La SCPI en un clin d'œil | page 4 |
| Conjoncture économique : 2023 - 2024 | page 6 |
| Conjoncture immobilière : 2023 - 2024 | page 7 |
| Les SCPI en 2023 | page 8 |
| Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable | page 9 |
| Votre SCPI et le label ISR Immobilier | page 12 |
| Rapport de la Société de Gestion | page 16 |
| Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion | page 21 |
| Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 | page 23 |
| Présentation des comptes annuels | page 24 |
| Annexe aux comptes annuels | page 28 |
| Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts | page 35 |
| Rapport du Conseil de Surveillance | page 38 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes | page 40 |
| Projet de texte des résolutions | page 43 |
| Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 | page 48 |



Conjoncture économique 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liées au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevées de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Antoine Falempé
Directeur du Fund Management

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

Conjoncture immobilière 2023 - 2024

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : une nouvelle ère

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m² placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m², -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m² (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1^{ère} couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1^{ère} couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m² étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : presque à l'arrêt

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

Rendements : jusqu'où la remontée ?

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Volumes en berne

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décrue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

Prix de vente : descente amorcée

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décrue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1^{er} semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

Ventes en bloc : des nuages à l'orage

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux que constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

Le marché des SCPI

Après un bon 1^{er} trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2^{ème} trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

Le marché secondaire, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3^{ème} trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La capitalisation des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPCIS Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

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



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

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

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

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

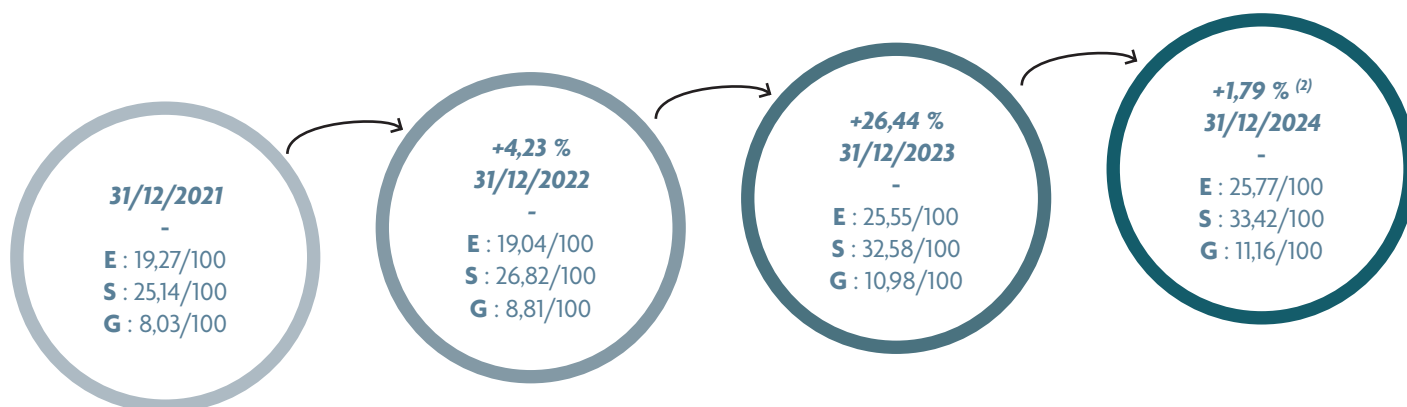
GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

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

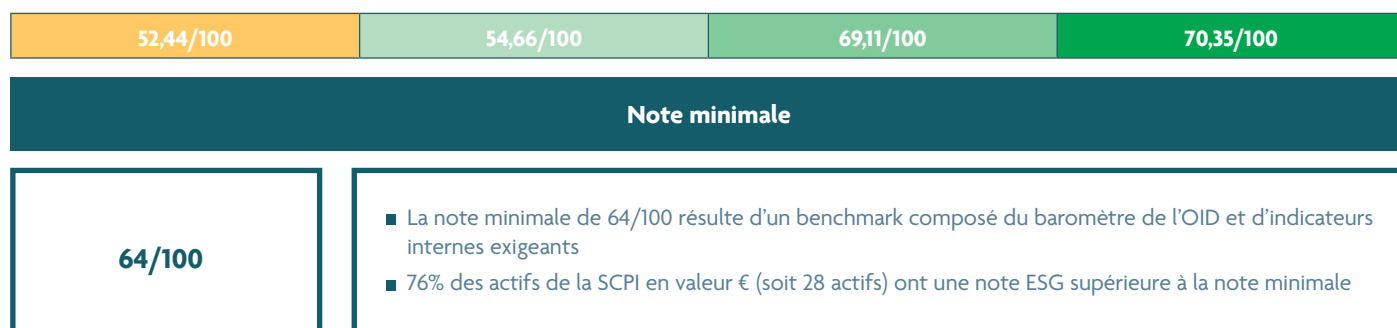
ÉVALUATION ESG⁽¹⁾ DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Évolution de la Note ESG de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ



⁽¹⁾ Dans le cadre du label ISR Immobilier.

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



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

| Adresses | TOTAL € | Note ESG 31/12/2023 |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Les 5 + importants (en €) | ≈ 17 700 000 € | |
| DARDILLY - | | 78,80 |
| LE THEBES - | | 82,10 |
| POINT DU JOUR - | | 60,15 |
| LAGRANGE - | | 64,20 |
| POTEAU - | | 74,00 |
| Les 5 + performants (ESG) | ≈ 10 400 000 € | |
| ASNIERES - | | 90,00 |
| LE NEWTON - | | 83,40 |
| LE THEBES - | | 82,10 |
| LE RIO - | | 80,00 |
| TOURS GRAMMONT - | | 80,00 |
| Les 5 - performants (ESG) | ≈ 8 700 000 € | |
| TOMBE ISSOIRE - | | 59,00 |
| RUEIL - | | 58,60 |
| PROVINS - | | 56,20 |
| MARSEILLE - | | 33,20 |
| BORDEAUX - | | 26,80 |

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 Bur. / Com. |
|----------------------------|---------|------------------------|----------|------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Consommations énergétiques | 142,80 | 155,20 | 199,40 | 130,60 | kWhEF.m².an | 89 % / 82 % |
| Emission de GES | 10,70 | 14,16 | 15,20 | 11,91 | KgCO2.m².an | 100 % / 78 % |
| Consommation d'eau | 0,40 | 0,37 | 0,60 | 0,67 | m3.m².an | 89 % / 85 % |

*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 | 88,90 % |
| % des actifs ayant une piste cyclable à proximité | 94,40 % |
| % des actifs ayant un dispositif de local vélo | 77,80 % |
| Services rendus aux occupants de l'immeuble | |
| % des actifs ayant au moins un service de santé à proximité | 94,40 % |
| % des actifs ayant 4 ou plus services à moins de 10min à pied | 97,20 % |
| Services rendus à la communauté | |
| % des actifs hébergeant une activité socialement utile* | 75 % |
| % 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 | 22 % |
| % des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG | 100 % |

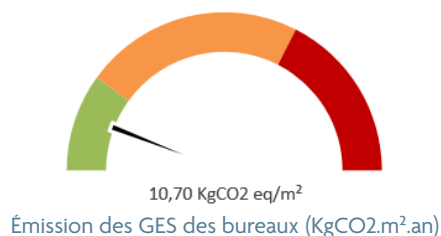
■ (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ sont typiques d'un patrimoine urbain existant, dont **l'émission de gaz à effet de serre est cependant nettement inférieure** aux actifs immobiliers comparables grâce au faible recours des installations au gaz pour le chauffage de ses immeubles.

■ (2) La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **32,58/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants et à la communauté.

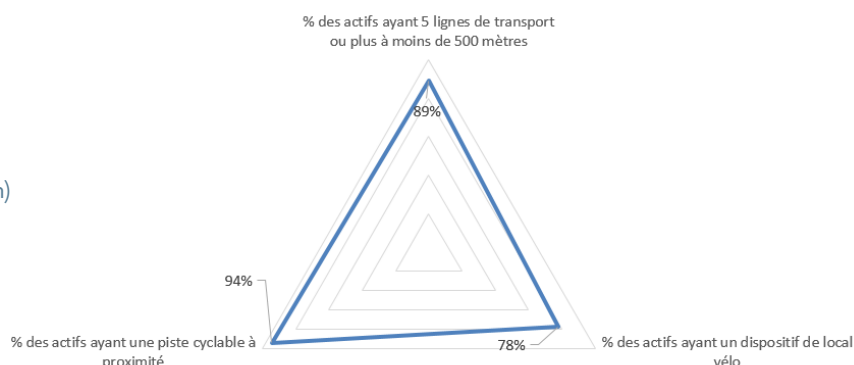
■ (3) Enfin, les **performances de Gouvernance** sont le reflet de **l'effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG**.

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.



Indicateurs d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES)



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 :

| | 31/12/2023 |
|---|------------|
| Nombre de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation | 100 % |
| Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI | 100 % |
| Part des property managers externes sensibilisés | 100 % |
| Part des prestataires de travaux sensibilisés | 100 % |
| Engagement et dialogues avec les locataires | |
| Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques | 100 % |
| Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte | 12 |
| Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale | 14 % |
| Part de locataires ayant remis leurs factures énergétiques | 45 % |
| Nombre de DPE Immeubles réalisés | 14 |
| Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire | 45 % |
| Part de nouveaux locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction | 100 % |
| Part de questionnaires ESG complétés | 67 % |
| Sensibilisation des syndics de copropriété | |
| ■ A la consommation énergétique | |
| Part des syndics sensibilisés sur la consommation énergétique | 100 % |
| Nombre d'assemblées générales lors desquelles la consommation énergétique a été évoquée | 0 % |
| ■ Au recours aux prestataires et fournisseurs locaux | |
| Part de prestataires et fournisseurs locaux | 100 % |
| Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres) | 30 |
| Sensibilisation des property managers externes | |
| Nombre de points de blocage rencontrés | 3 |
| Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE | 2 |
| Part des contrats signés incluant des clauses ESG | 100 % |

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

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forte** 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 ESG, 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. ■

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 2023, 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 suivie 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 2023 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.

Résolutions Ordinaires :

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Résolutions Extraordinaires :

Eu égard à la situation actuelle du marché des parts impactant l'ensemble des SCPI de la place et de la position de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, notamment rappelée à l'ASPIIM dans un courrier du 07 juillet 2023, la Société de Gestion propose l'intégration statutaire d'outils de gestion de la liquidité en vue de lui permettre, si nécessaire, de les mettre en place temporairement, ensemble ou indépendamment, afin de réguler et de fluidifier au mieux le marché des parts lors de périodes délicates auxquelles les SCPI peuvent être confrontées comme cela est le cas actuellement. L'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité au nombre de quatre (4) dont les modalités sont exposées en page 35 est soumise à votre vote au moyen de quatre (4) résolutions distinctes.

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière, la Société de Gestion sollicite de revoir le taux de la commission de gestion afin de prendre en considération le traitement de ce nouveau volet par les équipes en place et à recruter, lequel devient de plus en plus prégnant et propose de porter le taux de ladite commission de **8,5 % à 9 %**.

Enfin, il est proposé d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil en le modifiant comme suit :

*« Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les Associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est ~~seul~~ * convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit ~~d'y assister et~~ * de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »*

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre (i) d'une autorégulation du marché des parts (ii) et d'obligations de reporting extra-financier de plus en plus sophistiquées et récurrentes.

Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :

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

Au 31/12/2023, 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 1 M€.

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

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

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » :

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés en date du 8 juin 2023, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2023, la distribution d'un montant global de 11,90 € par part intègre 3 € par part prélevées sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Jetons de présence :

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

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 17 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 1 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2023, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2024 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 ■

* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI qu'il est proposé de supprimer afin que le dernier alinéa de l'article 11 des statuts soit actualisé conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 21 816 parts au nominal de 160 € et le retrait de 2 006 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 19 810 parts au nominal de 160 €, soit 3 169 600 €, pour atteindre 43 783 680 € au 31 décembre 2023 répartis sur 273 648 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 5 824 872 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € à compter du 1^{er} mars 2021 et la capitalisation de la Société a été portée à 73 064 016 € au 31 décembre 2023.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, 90 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2023, ce sont 8 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion 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 quatre actifs immobiliers au cours de l'année 2023 :

(i) en date du 28/02/2023, une boutique située 12 rue Lagrange à Paris (5^{ème}), pour un montant de 3 105 K€ acte en mains. Les locaux sont exploités par un commerce alimentaire dans le cadre d'un bail de 3/6/9 ans ayant débuté le 09/02/2018 ;

(ii) en date du 05/04/2023, un actif situé 7 place Félix Barret à Marseille (13), pour un montant de 2 455 K€ acte en mains. Les locaux sont exploités par un cabinet dentaire dans le cadre d'un bail de 3/6/9/10 ans ayant débuté le 07/12/2021 ;

(iii) en date du 05/04/2023, un actif situé 16-18 allées de Tourny à Bordeaux (33), pour un montant de 2 455 K€ acte en mains. Les locaux sont exploités par un cabinet d'ophtalmologie dans le cadre d'un bail de 3/6/9 ans ayant débuté le 01/01/2021 ;

(iv) en date du 05/09/2023, un ensemble immobilier situé 12 bis rue Collange à Levallois-Perret (92), pour un montant de 2 660 K€ acte en mains. Les locaux sont exploités par une crèche dans le cadre d'un bail de 3/6/9 ans ayant débuté le 01/01/2021.

Arbitrages

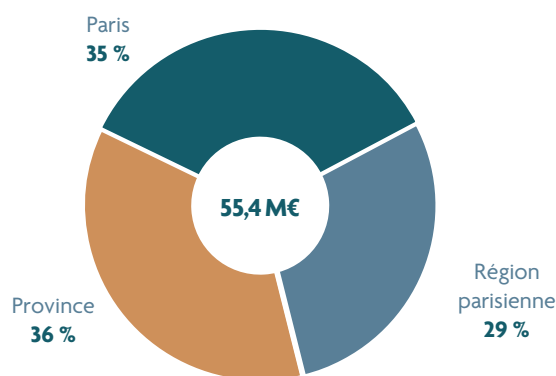
Votre SCPI a procédé, au cours de l'exercice, à l'arbitrage d'un hôtel particulier à usage principal de résidence gériatrique, d'une surface de 1 030 m² utiles et situé 15 rue Boissière à Paris (16^{ème}), pour un montant de 17 655 K€ net vendeur. Cet actif, précédemment occupé par Orpéa et vacant depuis le 01/01/2023, a été arbitré sur la base d'un prix nettement supérieur à la dernière valeur d'expertise.

Elle envisage par ailleurs de céder deux actifs secondaires, sans rapport avec sa stratégie actuelle, situés à Provins (77) et Louveciennes (78).

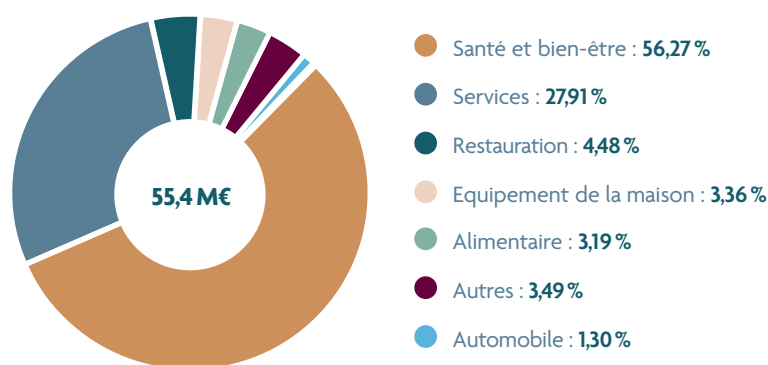
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 16 244 m² répartis sur 36 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition sectorielle

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 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 55 411 K€ hors droits au 31 décembre 2023. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en repli de -10,45 % sur un an, s'expliquant essentiellement par la conjoncture immobilière et économique, d'une manière plus générale. A périmètre constant, en retraitant l'arbitrage de l'actif 15 Boissière-Paris 16 (75) et les quatre acquisitions, toutes ces opérations ayant été réalisées au cours de l'exercice 2023, la valeur vénale du patrimoine fait ressortir une baisse plus limitée de -5,96 % sur un an.

| | Paris | Région parisienne | Province | Total général |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Santé et bien-être | 10 340 000 | 9 702 272 | 11 137 320 | 31 179 592 |
| Services | 5 510 000 | 3 624 219 | 6 330 666 | 15 464 886 |
| Restauration | 2 170 000 | 111 485 | 200 000 | 2 481 485 |
| Equipement de la maison | 470 000 | - | 1 391 194 | 1 861 194 |
| Alimentaire | 900 000 | 864 918 | - | 1 764 918 |
| Autres | - | 1 587 106 | 353 014 | 1 940 119 |
| Automobile | - | - | 718 806 | 718 806 |
| Total général | 19 390 000 | 15 890 000 | 20 131 000 | 55 411 000 |

Taux d'Occupation Financier (TOF)

| 2023 | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre |
|----------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| En loyer | 96,60 % | 95,68 % | 96,82 % | 97,57 % |

(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) 2023 par rapport à 2022

| | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| TOF du 4 ^{ème} trimestre | 96,26 % | 97,57 % |
| TOF annuel moyen | 96,25 % | 96,66 % |

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur 2023 est constant par rapport à celui de 2022, essentiellement dû à l'acquisition de 4 actifs et aux nouveaux locaux mis en location pendant l'exercice,

Il convient de rappeler que la formule a évolué à compter du 1^{er} 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 2023 a baissé par rapport à 2022 passant de 3 515 K€ à 3 307 K€, conséquence de la libération de l'actif rue Boissière.

Les quatre (4) acquisitions de l'année 2023 et l'acquisition d'Asnières en juillet 2022 ont été des facteurs importants de temporisation de la baisse des revenus locatifs.

État des vacants

Au 31 décembre 2023, le stock des surfaces vacantes reste stable. La vacance locative concerne des locaux situés :

- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m²),
- 1-3 rue de la Voulzie à Provins (590 m²).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2023 représentent une surface globale de 462 m² (soit une hausse de plus de 65% par rapport à 2022), portant principalement sur les surfaces suivantes :

- 190 m² au 7 rue de Clichy, Paris 9^{ème} ;
- 163 m² au 86/88 Point du jour à Boulogne ;
- et deux surfaces (71 m² et 38m²) au 1 Allée des Norottes à Noisy le grand.

Travaux

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

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2023, s'est limité à des dépenses à concurrence de 7 K€.

Il convient de noter qu'il y a eu des travaux d'entretien courants pour un montant de 68K€. Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2023 ont concerné le site de Montpellier (sécurisation hall) et de Boulogne (Point du Jour) avec un remplacement des menuiseries extérieures. L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 175 K€.

Provision pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 235 K€, soit une hausse de +43 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (191 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise nette globale des créances douteuses à hauteur de 29 K€ sur l'exercice 2023. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 72 K€. Ce montant est principalement constitué par la provision relative aux locaux commerciaux situés à Provins (77), à concurrence de 45 K€.

Au cours de l'exercice 2023, aucune perte ni rentrée sur créances irrécouvrables n'a été comptabilisée.

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 labélisation ISR Immobilier de ce fonds en mai 2022 avec 59% des actifs en valeur ayant une note ESG supérieure à la note minimale.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Neuf (9) actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » ce qui correspond à plus de 25% 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 31/12/2023 : 19 EFA ont été déclarées sur OPERAT représentant 80,36 % 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 en 2022 la validation de la certification BREEAM In Use V6 pour le site Le Thebes situé à Montpellier au niveau Good pour les 2 parts. Nous sommes dans l'attente du certificat de suivi de l'année 1. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023.

Le résultat net de votre SCPI ressort à 2 261 K€ au 31 décembre 2023, contre 2 942 K€ pour l'exercice 2022, soit un repli de -680 K€ (-23,1 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 3 009 K€ à fin 2023, stable sur un an (-1 K€). Cette stabilité masque toutefois la variation de plusieurs postes :

■ les loyers quittancés : repli de -208 K€ (-5,9 %), à 3 307 K€. La vacance de l'actif « 15 Boissière – Paris 16 » à compter du 01/01/2023 a été partiellement compensée par (i) le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille, et (ii) par l'acquisition de quatre nouveaux actifs en 2023, dont les effets en termes de loyers seront pleinement visibles en 2024.

■ les travaux de gros entretiens, les charges d'entretien du patrimoine locatif et les provisions pour gros entretiens représentent une charge nette globale de 126 K€ en 2023, contre une charge nette de 265 K€ en 2022, soit une réduction des charges de 139 K€ sur l'exercice 2023. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2023 par une dotation nette de 50 K€, contre une dotation nette de 72 K€ en 2022.

Le résultat de l'activité d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une perte nette de 421 K€, soit une très légère amélioration de +2 K€ sur un an.

A noter que pour cet exercice, les provisions pour créances douteuses ont représenté une dotation nette complémentaire de 43 K€, contre une dotation nette complémentaire de 11 K€ en 2022. Par ailleurs, aucune perte ni rentrée sur créances irrécouvrables n'a été comptabilisée en 2023, contre une perte nette de 31 K€ en 2022.

Le résultat financier 2023 fait ressortir un produit net de 126 K€, contre une charge nette de 98 K€ lors de l'exercice 2022, essentiellement généré par les intérêts liés au crédit vendeur négocié dans le cadre de la cession de l'actif « 15 Boissière – Paris 16 (75) ».

Il convient de souligner la comptabilisation d'une charge exceptionnelle de 452 K€ en 2023. Pour rappel, lors de l'exercice 2022, ce même montant avait été comptabilisé en produit exceptionnel, correspondant à l'indemnité d'immobilisation acquise par votre SCPI dans le cadre de la promesse de vente de l'actif 15 Boissière – Paris 16 (75), signée en octobre 2022, dans la mesure où le projet de l'acquéreur a évolué entre-temps et que la réitération de l'acte a été reportée en 2023. La réitération de l'acte de vente étant intervenue, le 15/05/2023, cette indemnité d'immobilisation a logiquement été compensée par la comptabilisation d'une charge exceptionnelle sur cet exercice.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 8,93 € par part. Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève à 11,90 € par part, induisant une légère érosion du report à nouveau, à 0,97 € par part, contre 1,04 € par part lors de l'exercice précédent.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,46 %, rapporté au prix de souscription de 267 € par part, contre 4,42 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 5,53 % sur dix ans et à 7,79 % 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 | Région parisienne | Province | Total général |
|-------------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|
| Santé et bien-être | 18,66% | 17,51% | 20,10% | 56,27% |
| Services | 9,94% | 6,54% | 11,42% | 27,91% |
| Restauration | 3,92% | 0,20% | 0,36% | 4,48% |
| Equipement de la maison | 0,85% | 0,00% | 2,51% | 3,36% |
| Alimentaire | 1,62% | 1,56% | 0,00% | 3,19% |
| Autres | 0,00% | 2,86% | 0,64% | 3,50% |
| Automobile | 0,00% | 0,00% | 1,30% | 1,29% |
| TOTAL | 34,99% | 28,68% | 36,33% | 100,00% |

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions (au cours de l'année) | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾ |
|-------|---|---|--------------------------------|----------------------------------|--|---|
| 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 € |
| 2023 | 43 783 680 € | 5 289 270 € | 273 648 | 720 | 698 985 € | 267,00 € |

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

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts) | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|---|---|---|
| 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. | - |
| 2023 | 2 006 | 0,79% | 0 | N.S. | - |

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ | 11,00 € | 11,25 € | 10,50 € | 11,80 € | 11,90 € |
| dont % des revenus non récurrents | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 25,21 % |
| Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier / Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾ | 200,00 € | 204,92 € | 261,00 € | 267,00 € | 267,00 € |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾ | 220,13 € | 261,00 € | 267,00 € | 267,00 € | 267,00 € |
| Taux de distribution ⁽⁴⁾ | 5,00 % | 4,31 % | 4,02 % | 4,42 % | 4,46 % |
| Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾ | 5,45 € | 4,41 € | 2,78 € | 0,61 € | 0,97 € |

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année n à partir de l'exercice 2021.

⁽⁴⁾ TDVM de 2019 à 2020. 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.

⁽⁵⁾ 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

| | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus | 2022 | % du total des revenus | 2023 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 12,13 | 97,69% | 12,99 | 45,38% | 11,81 | 55,88% | 14,69 | 85,79% | 13,22 | 56,85% |
| Produits financiers ⁽¹⁾ | 0,10 | 0,79% | 0,10 | 0,35% | 0,02 | 0,11% | 0,00 | 0,00% | 1,28 | 5,48% |
| Produits divers | 0,19 | 1,52% | 15,54 | 54,27% | 9,30 | 44,01% | 2,43 | 14,21% | 8,76 | 37,67% |
| TOTAL | 12,42 | 100,00% | 28,63 | 100,00% | 21,13 | 100,00% | 17,12 | 100,00% | 23,26 | 100,00% |
| Charges ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,09 | 8,81% | 1,01 | 3,52% | 0,99 | 4,68% | 1,24 | 7,26% | 1,07 | 4,60% |
| Autres frais de gestion | 1,22 | 9,85% | 15,87 | 55,44% | 4,45 | 21,05% | 2,38 | 13,12% | 3,17 | 13,61% |
| Entretien du patrimoine | 0,69 | 5,59% | 0,60 | 2,10% | 1,65 | 7,83% | 0,81 | 4,71% | 0,30 | 1,30% |
| Charges financières | 0,02 | 0,20% | 0,24 | 0,83% | 0,33 | 1,56% | 0,41 | 2,40% | 0,78 | 3,35% |
| Charges locatives non récupérables | 1,33 | 10,68% | 1,12 | 3,90% | 6,20 | 29,33% | 1,52 | 8,89% | 6,85 | 29,45% |
| Sous-total charges externes | 4,35 | 35,13% | 18,84 | 65,79% | 13,62 | 64,45% | 6,36 | 36,38% | 12,17 | 52,31% |
| Amortissements nets ⁽³⁾ | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Provisions nettes ⁽³⁾ | -2,52 | -20,31% | 0,50 | 1,75% | -0,58 | -2,74% | 0,36 | 2,89% | 0,38 | 1,65% |
| Sous-total charges internes | -2,52 | -20,31% | 0,50 | 1,75% | -0,58 | -2,74% | 0,36 | 2,89% | 0,38 | 1,65% |
| Total | 1,84 | 14,81% | 19,33 | 67,53% | 13,04 | 61,71% | 6,72 | 39,27% | 12,55 | 53,95% |
| Résultat courant | 10,58 | 85,19% | 9,30 | 32,47% | 8,09 | 38,29% | 10,40 | 60,73% | 10,71 | 46,05% |
| Résultat exceptionnel | -0,01 | -0,06% | 0,58 | 2,03% | 0,06 | 0,30% | 1,90 | 11,07% | -1,78 | -7,67% |
| Résultat net | 10,57 | 85,13% | 9,88 | 34,50% | 8,16 | 38,59% | 12,29 | 71,81% | 8,93 | 38,38% |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | 0,43 | 3,47% | 1,37 | 4,79% | 2,34 | 11,07% | - 0,49 | 2,86% | -2,97 | -12,77% |
| Revenus distribués ⁽¹⁾ | 11,00 | 88,60% | 11,25 | 39,29% | 10,50 | 49,67% | 11,80 | 68,94% | 11,90 | 51,16% |

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises 11,90 € incluant les distributions de PVI (3,00 € / part en 2023 (2,60 € + 0,40 €))

Tableau 6 - Emploi des fonds

| | Total au 31/12/2022 | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 66 656 261 | 5 503 912 | 72 160 173 |
| + Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée) | | | |
| + Cessions d'immeubles | 11 217 121 | 6 893 277 | 18 110 398 |
| - Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés | -63 178 629 | -9 978 978 | -73 157 607 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | -13 807 116 | -1 953 368 | -15 760 484 |
| - 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 |
| - Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif | | 9 390 091 | 9 390 091 |
| Sommes restant à investir | -3 618 633 | 9 854 934 | 6 236 301 |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

| Désignation des immeubles | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m²) * | 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 | 937 | Bureau | 4 572 533 | 352 319 | 4 924 852 |
| 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 | 79 | Commerce | 1 250 082 | 247 103 | 1 497 185 |
| 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 | 312 | Bureau | 220 000 | 0 | 220 000 |
| 20 Rue de Madrid - 75008 PARIS | 01/01/2009 | 42 | 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 Brosolette - 93130 NOISY LE GRAND | 01/01/2009 | 428 | 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 | 2 117 | Commerce | 1 470 000 | 0 | 1 470 000 |
| 25 Rue de la République - 84000 AVIGNON | 01/01/2009 | 389 | Commerce | 2 130 645 | 0 | 2 130 645 |
| 26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER | 01/01/2009 | 2 824 | Bureau | 3 765 982 | 0 | 3 765 982 |
| "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 | 102 | Commerce | 430 000 | 0 | 430 000 |
| 38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE | 01/01/2009 | 111 | Commerce | 240 000 | 0 | 240 000 |
| 252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS | 01/01/2009 | 185 | 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 | 590 | Commerce | 841 250 | 0 | 841 250 |
| 8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX | 26/07/2012 | 1792 | 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 | 224 | Commerce | 2 650 000 | 217 081 | 2 867 081 |
| 1 Rue Soleau - 2 Avenue Gambetta - 06004 ANTIBES | 14/09/2021 | 557 | Bureau | 1 945 850 | 203 400 | 2 149 250 |
| 58 Chemin du Moulin Carron et Rue du Perrolier - 69570 DARDILLY | 28/09/2021 | 1 225 | Commerce | 5 200 000 | 180 100 | 5 380 100 |
| 51 Rue du Poteau - 75018 PARIS | 16/12/2021 | 369 | 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 Brosolette - 92500 RUEIL MALMAISON | 17/12/2021 | 340 | 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 |
| 12 rue Lagrange -75005 PARIS | 28/02/2023 | 180 | Commerce | 2 800 000 | 309 800 | 3 109 800 |
| 16-18 Allée de Tourny - 33000 BORDEAUX | 05/04/2023 | 132 | Commerce | 2 300 000 | 156 107 | 2 456 107 |
| 7 Place Felix Baret-13006 MARSEILLE | 05/04/2023 | 243 | Commerce | 2 300 000 | 156 707 | 2 456 707 |
| 12 bis rue Collange - 92300 LEVALLOIS PERRET | 05/09/2023 | 388 | Commerce | 2 386 000 | 277 525 | 2 663 525 |
| TOTAUX | | 16 244 | | 55 036 112 | 3 847 622 | 58 883 734 |

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + 55 036 111,96 | + 55 411 000,00 | + 51 950 411,13 | + 61 880 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | - 396 000,00 | | - 346 400,00 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total I (placements immobiliers) | 54 640 111,96 | 55 411 000,00 | 51 604 011,13 | 61 880 000,00 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| Total II (immobilisations financières) | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | + 11 095,84 | + 11 095,84 | + 11 095,84 | + 11 095,84 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + 502 031,79 | + 502 031,79 | + 301 546,01 | + 301 546,01 |
| Autres créances | + 10 499 292,43 | + 10 499 292,43 | + 300 922,96 | + 300 922,96 |
| Provision pour dépréciation des créances | - 234 875,93 | - 234 875,93 | - 191 434,44 | - 191 434,44 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + 10 363,45 | + 10 363,45 | + 10 045,21 | + 10 045,21 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | + 1 794 013,86 | + 1 794 013,86 | + 4 101 631,54 | + 4 101 631,54 |
| Total III (actifs d'exploitation) | 12 581 921,44 | 12 581 921,44 | 4 533 807,12 | 4 533 807,12 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Provisions pour Litiges et risques | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 3 710 046,65 | - 3 710 046,65 | - 6 091 686,71 | 6 091 686,71 |
| Dettes d'exploitation | - 490 147,74 | - 490 147,74 | + 2 187,47 | 2 187,47 |
| Dettes diverses | - 419 372,04 | - 419 372,04 | - 463 750,20 | 463 750,20 |
| Dettes diverses/Distribution | - 1 060 489,64 | - 1 060 489,64 | - 981 990,67 | 981 990,67 |
| Total IV (passifs d'exploitation) | - 5 680 056,07 | - 5 680 056,07 | - 7 535 240,11 | - 7 535 240,11 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | + 10 108,31 | + 10 108,31 | + 18 017,99 | 18 017,99 |
| Produits constatés d'avance | - 7 343,47 | - 7 343,47 | - 20 401,60 | 20 401,60 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | + 3 333,33 | + 3 333,33 | + 7 333,33 | 7 333,33 |
| Total V (comptes de régularisation) | 6 098,17 | 6 098,17 | 4 949,72 | 4 949,72 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 61 548 075,50 | | 48 607 527,86 | |
| Valeur estimée du patrimoine * | | 62 318 963,54 | | 58 883 516,73 |

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 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 01/01/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | 31/12/2023 |
|---|---|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 40 614 080,00 | | 3 169 600,00 | 43 783 680,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 26 631 158,44 | | 2 334 312,00 | 28 965 470,44 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion * | -22 474 414,53 | | -1 953 368,08 | -24 427 782,61 |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écarts de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés | | | | |
| Plus-values | 3 572 052,85 | | 9 390 091,04 | 12 962 143,89 |
| Moins-value | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 155 136,29 | 109 514,81 | | 264 651,10 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice N-1 | 2 941 618,01 | -2 941 618,01 | | |
| Résultat de l'exercice N | | | 2 261 334,98 | 2 261 334,98 |
| Acompte sur distribution | | | | |
| Acomptes sur distribution N-1 | -2 832 103,20 | 2 832 103,20 | | |
| Acomptes sur distribution N | | | -2 261 422,30 | -2 261 422,30 |
| Total général | 48 607 527,86 | 0,00 | 12 940 547,64 | 61 548 075,50 |

* Conformément à l'article 27 des statuts, la prime d'émission est affectée, le cas échéant, aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs.

État des engagements hors bilan

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

| Engagements reçus | Montant |
|---|------------------|
| Aval et cautions bancaires locataires | 119 298 |
| Crédit revolving non tiré au 31/12/2022 | 7 000 000 |
| Total | 7 119 298 |

Compte de résultat

| | Au 31/12/23 (en €) | Au 31/12/22 (en €) |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 3 307 081,66 | 3 514 589,66 |
| Charges facturées | 677 585,27 | 642 471,73 |
| Autres revenus locatifs | 41 865,47 | |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Produits annexes | 963,30 | 2 515,09 |
| Reprises de provisions | 346 400,00 | 274 400,00 |
| Transferts de charges immobilières | 1 519 390,27 | 122 106,14 |
| Total I : Produits Immobiliers | 5 893 285,97 | 4 556 082,62 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 677 585,27 | 642 471,73 |
| Travaux de gros entretiens | 7 839,66 | 15 000,00 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 68 510,65 | 177 814,85 |
| Charges annexes | | |
| Autres charges Immobilières | 1 734 795,07 | 364 364,26 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 396 000,00 | 346 400,00 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés | | |
| Total II : Charges Immobilières | 2 884 730,65 | 1 546 050,84 |
| Résultat de l'activité immobilière (A=I-II) | 3 008 555,32 | 3 010 031,78 |
| Produits d'exploitation | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 698 984,64 | 457 338,96 |
| Divers produits d'exploitation | 0,23 | 14,61 |
| Rentrées sur créances irrécouvrables | | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | | |
| Reprises de provision d'exploitation | | |
| Reprises de provision pour créances douteuses | 28 730,91 | 44 566,71 |
| Total I : Produits d'exploitation | 727 715,78 | 501 920,28 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | 271 080,20 | 297 473,16 |
| Honoraires de souscription | 698 984,64 | 457 338,96 |
| Diverses charges d'exploitation | 102 652,66 | 80 099,80 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 31 242,10 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 4 000,00 | 4 000,00 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciation des créances douteuses | 72 172,40 | 55 624,71 |
| Total II : Charges d'exploitation | 1 148 889,90 | 925 778,73 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II) | -421 174,12 | -423 858,45 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 322 739,73 | |
| Autres produits financiers | 318,24 | 24,94 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| Total I : Produits financiers | 323 057,97 | 24,94 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 168 631,29 | 98 255,36 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 28 561,79 | |
| Dépréciations sur charges financières | | |
| Total II : Charges financières | 197 193,08 | 98 255,36 |
| Résultat financier (C=I-II) | 125 864,89 | -98 230,42 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 1 202,30 | 453 735,10 |
| Reprise de provisions exceptionnelles | | |
| Total I : Produits exceptionnels | 1 202,30 | 453 735,10 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 453 113,41 | 60,00 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | 453 113,41 | 60,00 |
| Résultat exceptionnel (D=I-II) | -451 911,11 | 453 675,10 |
| Résultat de l'exercice (A+B+C+D) | 2 261 334,98 | 2 941 618,01 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 6 945 262,02 | 5 511 762,94 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| | Exercice 2023 | | Exercice 2022 | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| <i>Terrains et constructions locatives</i> | | | | |
| Bureaux | 15 562 983 | 15 481 000 | 15 372 626 | 16 067 000 |
| Locaux commerciaux | 39 473 129 | 39 930 000 | 29 687 129 | 32 923 000 |
| Habitations | | | | |
| Résidences gériatriques | | | 6 890 656 | 12 890 000 |
| Total | 55 036 112 | 55 411 000 | 51 950 411 | 61 880 000 |
| Total général | 55 036 112 | 55 411 000 | 51 950 411 | 61 880 000 |

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 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.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel.

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 actifs immobiliers 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 EXPERTISE, 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.

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des 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 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et Constructions locatives | 51 950 411,13 | 9 978 977,95 | 6 893 277,12 | 55 036 111,96 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Total | 51 950 411,13 | 9 978 977,95 | 6 893 277,12 | 55 036 111,96 |

État des provisions liées aux placements immobiliers

| Éléments | Provisions au 01/01/2023 | Dotations | Reprises | Provisions au 31/12/2023 |
|---|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | 346 400,00 | 396 000,00 | 346 400,00 | 396 000,00 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total | 346 400,00 | 396 000,00 | 346 400,00 | 396 000,00 |

État des provisions pour gros entretiens

| | Montant provision au 01/01/2023 | Dotations | | Reprises | | Montant provision 31/12/2023 |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant 01/01/2023 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant 01/01/2023 | |
| Dépenses sur 2023 | 241 000 | | | 7 840 | 233 160 | |
| Dépenses sur 2024 | 88 000 | | 248 000 | | 88 000 | 248 000 |
| Dépenses sur 2025 | 12 600 | | 107 200 | | 12 600 | 107 200 |
| Dépenses sur 2026 | 4 800 | | 40 800 | | 4 800 | 40 800 |
| Dépenses sur 2027 | | | | | | |
| Dépenses sur 2028 | | | | | | |
| TOTAL PGE | 346 400 | | 396 000 | 7 840 | 338 560 | 396 000 |

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 | 267 155,86 | 267 155,86 | |
| Autres créances | 10 499 292,43 | 10 499 292,43 | |
| Charges constatées d'avance | 10 108,31 | 10 108,31 | |
| Autres comptes de régularisation | 3 333,33 | 3 333,33 | |
| Total | 10 790 985,77 | 10 790 985,77 | |

| Dettes | Montants | A un an au plus | A plus d'un an et 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| Dettes financières | 3 710 046,65 | 710 046,65 | | 3 000 000,00 |
| Dettes d'exploitation | 490 147,74 | 490 147,74 | | |
| Dettes diverses | 419 372,04 | 419 372,04 | | |
| Dettes diverses / Distributions | 1 060 489,64 | 1 060 489,64 | | |
| Produits constatés d'avance | 7 343,47 | 7 343,47 | | |
| Total | 5 687 399,54 | 2 687 399,54 | | 3 000 000,00 |

État des provisions liées aux créances clients

| Éléments | Provisions au 01/01/2023 | Dotations | Reprises | Provisions au 31/12/2023 |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Dépréciations des créances clients | 191 434,44 | 72 172,40 | 28 730,91 | 234 875,93 |
| Total | 191 434,44 | 72 172,40 | 28 730,91 | 234 875,93 |

Délai de paiement clients et fournisseurs

| | Délai de paiements fournisseurs | | | | | | Délai de paiements clients | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| Tranche de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures | 4 | | | | | 136 | 0 | | | | | 146 |
| Montant des factures en € | 12 250 | 47 907 | -64 | 9 314 | 175 502 | 232 659 | 0 | -62 480 | -234 | -378 | 379 992 | 316 899 |
| Pourcentage des achats de l'exercice | 0,47% | 1,85% | 0,00% | 0,36% | 6,76% | 8,97% | | | | | | |
| Pourcentage du CA de l'exercice | | | | | | | 0,00% | -1,30% | 0,00% | -0,01% | 7,90% | 6,58% |

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

| | Montants au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Montants au 31/12/2023 |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Capital | 40 614 080,00 | 3 169 600,00 | | 43 783 680,00 |
| Prime d'émission | 23 381 213,03 | 2 334 312,00 | | 25 715 525,03 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -22 325 800,66 | 0,00 | -1 953 368,08 | -24 279 168,74 |
| 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 | 3 572 052,85 | 9 390 091,04 | | 12 962 143,89 |
| Total | 48 342 876,76 | 14 894 003,04 | -1 953 368,08 | 61 283 511,72 |

Affectation du résultat N-1

| Éléments | Montants au 01/01/2023 | Affectation | Montants au 31/12/2023 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|
| Report à Nouveau début d'exercice | 155 136,29 | 109 514,81 | 264 651,10 |
| Résultat de l'exercice N-1 | 2 941 618,01 | -2 941 618,01 | |
| Dividendes versés aux Associés | -2 832 103,20 | 2 832 103,20 | |
| Total | 264 651,10 | 0,00 | 264 651,10 |

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, 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 31/12/2023 | Montants 31/12/2022 | Variations |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Autres charges immobilières | | | |
| Charges locatives non récupérables | 53 631,49 | 110 944,56 | -57 313,07 |
| Honoraires divers | 1 586 812,40 | 179 381,46 | 1 407 430,94 |
| Impôts et taxes non récupérables | 94 351,18 | 74 038,24 | 20 312,94 |
| Total | 1 734 795,07 | 364 364,26 | 1 370 430,81 |

| | | | |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Produits annexes immobiliers | | | |
| Produits annexes | 963,30 | 2 515,09 | -1 551,79 |
| Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions | 974 689,46 | 99 682,73 | 875 006,73 |
| Transferts de charges sur honoraires de ventes | 541 193,84 | 14 099,79 | 527 094,05 |
| Transferts de charges sur prime émission | 3 506,97 | | 3 506,97 |
| Total | 1 520 353,57 | 116 297,61 | 1 404 055,96 |

| Éléments | Montants 31/12/2023 | Montants 31/12/2022 | Variations |
|---|------------------------|------------------------|------------------|
| Autres charges d'exploitation | | | |
| Honoraires divers | 76 324,18 | 56 756,51 | 19 567,67 |
| Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable) | 11 627,60 | 7 027,00 | 4 600,60 |
| Autres charges d'exploitation | 14 700,88 | 16 316,29 | -1 615,41 |
| Total | 102 652,66 | 80 099,80 | 22 552,86 |

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation | | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 698 984,64 | 457 338,96 | 241 645,68 |
| Autres produits d'exploitation | 0,23 | 14,61 | -14,38 |
| Total | 698 984,87 | 457 353,57 | 241 631,30 |

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le Taux d'Occupation Financier (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier

incertain, exacerbé par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

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

| | Montant total (en €) | Montant par part |
|--|----------------------|------------------|
| Nombre de parts au 31/12/2023 : 273 648 | | |
| Placements immobiliers | 54 640 111,96 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 6 907 963,54 | |
| Valeur comptable | 61 548 075,50 | 224,92 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 55 411 000,00 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 6 907 963,54 | |
| Valeur de réalisation | 62 318 963,54 | 227,73 |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | | |
| 12,00 % HT du prix de souscription | 9 027 794,12 | |
| Total | 9 027 794,12 | |
| 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 7,01% | 3 884 860,00 | |
| Total | 3 884 860,00 | |
| Valeur de reconstitution | 75 231 617,66 | 274,92 |

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

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 Les principes d'organisation

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

■ l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. 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'origination 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, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux Associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

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

■ l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

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

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du contrôle permanent sont :

■ les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

■ leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

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

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

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.
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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 3e 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 risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

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 2022-2023, 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 **21 mai 2024**.

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 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 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 ». ■

Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts *

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion souhaite doter votre SCPI de plusieurs outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Les outils de gestion de la liquidité proposés sont au nombre de quatre (4), applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte tout en privilégiant l'intérêt des Associés.

Leur mise en oeuvre n'est pas rétroactive et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, après l'adoption des résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale et l'obtention du nouveau visa.

Les quatre (4) outils de liquidité objet des dixième (10^{ème}) à treizième (13^{ème}) résolutions sont les suivants :

Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois – Dixième résolution :

Il est proposé aux Associés de permettre à la Société de Gestion de gérer la compensation des demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (**la Période de Compensation**) et ce, **à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement**. L'instauration d'un tel mécanisme de gestion de la liquidité permettrait que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et **non encore investies**. Cet outil de gestion de la liquidité du marché des parts contribuerait ainsi, en cas d'augmentation importante des demandes de retrait, de fluidifier le marché des parts de votre SCPI par un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période. Ledit mécanisme serait en outre conditionné au respect de l'encadrement de sortie des Associés développé ci-après.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité déjà mis en place par certaines sociétés de gestion de la place, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.1 Principe du retrait »

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

~~Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.~~

~~Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande~~

de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions~~ sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.»

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement »

~~Dans le cas où il existe une contrepartie~~ **Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus**, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » - Onzième résolution :

Il est proposé aux Associés la mise en place d'une limite annuelle des demandes de retrait de part (**Gate**) par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce mécanisme de Gate est couramment pratiqué dans d'autres fonds d'investissements dont les OPCI notamment. Cette limite annuelle adaptable à tout instant par la Société de Gestion en fonction du fonctionnement du marché des parts et fixée dans la note d'information, laquelle devra être modifiée lors de chaque changement de la limite, ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5% du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours. En l'espèce, sur la base du capital de votre SCPI au 1^{er} janvier 2024 s'élevant à 43 783 680 €, la limite annuelle que pourrait mettre en place la Société de Gestion ne pourrait pas être inférieure au montant de 218 918 € correspondant à 1 368 parts en demande de retrait par associé. En conséquence, en cas de mise en œuvre de cet outil de gestion de la liquidité, la demande de retrait d'un associé ne pourra pas être supérieure à 1 368 parts sur un an dans le cas où la Société de Gestion décide de fixer le plafond annuel de sortie des Associés à 0,5% du capital de la Société, limite statutaire proposée du plafonnement. Bien entendu, en considération du fonctionnement du marché des parts de votre SCPI, ce plafond pourrait être fixé à 1%, 2%,... par la Société de Gestion dans la note d'information mais ne pourra jamais être fixé en deçà des 0,5% du capital de la SCPI fixés statutairement. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que le plafond annuel de sortie des Associés corresponde à la limite fixée statutairement, soit 0,5% du capital social et ce, en considération de la situation actuelle du marché des parts.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité pratiqué dans d'autres fonds d'investissement, il est proposé la modification statutaire ci-après :

le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1^{er} « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »

Il est précisé que cette limite s'applique au mécanisme de compensation différée comme énoncé ci-dessus. En conséquence, dans notre exemple, uniquement 1 368 parts maximales par associé pourraient faire l'objet de l'application du mécanisme de compensation différée sur une période de douze (12) mois.

Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait - Douzième résolution :

Il est proposé aux Associés d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts. Il est proposé que cette durée de validité ne puisse pas être inférieure à quinze (15) mois, la Société de Gestion dans la note d'information pouvant prévoir une durée de validité plus longue et ce, en considération du fonctionnement du marché des parts. Toute modification de ce délai de validité fera l'objet d'une modification de la note d'information et d'une communication aux Associés. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que la durée de validité des ordres de retrait soit de quinze (15) mois.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

Ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion - Treizième résolution :

Dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion la faculté de pouvoir faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information.

En cas de fonctionnement concomitant des marchés primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir de la SCPI pourra à son choix se positionner soit sur le marché primaire, soit sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. La mise en place du marché secondaire ne serait ainsi plus conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2^o « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

■ L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,

■ L'interdiction d'augmenter le capital effectif.

■ **Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place**, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

~~Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).~~

~~Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.~~

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2^o « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution **des cessions de parts sur le marché secondaire** conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution **des cessions de parts sur le marché secondaire** aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, **sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,**
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de **mise en place de ce marché ~~suspension de la variabilité du capital;~~**

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé **peut ainsi** disposer ~~temporairement~~ ~~done~~ de deux (2) options (1 et 2) distinctes **en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.** Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une

demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Ces outils de gestion de la liquidité proposés s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer aux mieux le risque de liquidité des SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque et ce, en considération de la réalité à laquelle les sociétés de gestion sont confrontées depuis plus d'une année en l'absence d'outils de pilotage de la liquidité pourtant mis en place dans d'autres types de fonds d'investissement immobilier.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers, aux termes d'un courrier en date du 7 juillet 2023 à l'ASPIIM, rappelait d'ailleurs **« toute l'importance qu'elle attache au déploiement des outils de gestion de la liquidité des fonds, outils dont la présence peut s'avérer particulièrement déterminante en période de turbulence sur les marchés. » ■**

* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI que nous vous proposons de remplacer par les éléments mis en gras dès lors que les résolutions soumises à votre vote seront adoptées aux termes de l'Assemblée Générale.

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 2023 ont atteint 3 307 081,66 € contre 3 514 589,66 € en 2022.

■ Le bénéfice de l'exercice 2023 est de 2 261 334,98 € contre 2 941 618,01 € en 2022.

■ Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 96,60 % au 1^{er} trimestre à 97,57 % au dernier trimestre 2023 avec une moyenne sur l'année de 96,66 % contre 96,25 % en 2022.

■ La collecte brute s'élève 5,8 M€ au titre de l'exercice.

■ Transactions hors marché : 90 parts ont été échangée de gré à gré.

■ Le dividende au titre de l'exercice 2023 est de 8,90 € par part auquel il convient d'ajouter la distribution de plus-values sur cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3 € par part suite à la vente de l'actif situé 15 rue Boissière.

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 susmentionnée correspond à 11,7 % du résultat 2023, soit un peu plus d'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 (+ 19,68 %) que de personnes morales (+ 3,77 %).

Au 31 décembre 2023, 19 810 parts sociales ont été créées, les souscriptions ayant été plus importantes que les retraits.

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 bien maîtrisé. Le taux annuel 2023 s'établit à 95,6%.

Au cours de l'exercice, sur la base de sa nouvelle politique d'investissement, votre SCPI a acquis quatre (4) actifs dédiés aux activités du bien-être et de la santé représentant un montant global de 10,7 M€ acte en mains et procurant un rendement moyen de 4,86 % acte en mains. L'objectif est que votre SCPI soit toujours en surinvestissement.

Votre SCPI, en raison du congé donné par le locataire ORPÉA concernant l'actif du 15 rue Boissière à PARIS 16^{ème}, a mis à l'arbitrage ledit actif, sa reconversion s'avérant difficile. La réalisation de cet arbitrage a permis la réalisation de plus-values immobilières de l'ordre de 13 M€, lesquelles seront pour partie réinvesties et pour partie distribuées progressivement aux Associés en complément du dividende.

Plusieurs projets d'investissements pour 2024 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 tels que les actifs de Provins (77) et de Louveciennes (78), ceux-ci ne s'inscrivant pas dans la stratégie actuelle de notre SCPI.

Il est rappelé l'obtention par la SCPI de sa labellisation ISR IMMOBILIER permettant ainsi de l'inscrire dans une démarche de développement éco-responsable et de mieux la promouvoir sur le marché des SCPI. Votre SCPI est propriétaire du site Le Thèbes situé à MONTPELLIER qui est certifié BREEAM In Use V6.

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 la progression du taux d'occupation financier 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 ordinaires qui vous sont proposées.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'aucun mandat n'est 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 2023.

Lors de cette Assemblée, il est également présenté à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire portant sur les modifications statutaires suivantes :

■ L'intégration d'outils de liquidité dont l'objectif est d'assurer la fluidité du marché des parts ;

■ La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ;

■ L'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération de l'article 1844 du Code civil.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 16 et 35 du rapport annuel.

Concernant l'intégration d'outils de liquidité au sein de nos statuts, nous apportons les précisions suivantes :

■ En considération de la situation actuelle du marché des parts, l'Autorité des marchés financiers encouragent les SCPI à capital variable à intégrer dans leurs statuts des outils de gestion de la liquidité comme cela est déjà pratiqué au sein d'autres types de fonds d'investissement immobilier ;

■ Les modifications statutaires proposées fixent le seuil en deçà duquel la Société de Gestion ne peut aller en cas de mise en place de ces outils de liquidité ;

■ La mise en place desdits outils de liquidité est temporaire et uniquement utilisable en cas de période de « stress », cumulativement ou alternativement, en fonction de la situation du marché des parts de votre SCPI ;

■ Toute mise en oeuvre sera faite en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance et après communication faite aux associés. La note d'information devra également être modifiée pour fixer les modalités prévues statutairement et fixer les seuils en fonction de la situation concrète du marché des parts.

Majoritairement, les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à l'intégration statutaire desdites outils de liquidité permettant un meilleur pilotage du marché des parts en cas de crise telle que celle actuelle.

Concernant la modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation aura un impact de huit (8) points de base sur le résultat. Cette augmentation est sollicitée en vue d'accompagner le travail des équipes, lesquelles doivent être étoffées en matière de reporting extra-financier lequel devient important, courant et récurrent.

Concernant la dernière modification proposée, celle-ci a simplement pour objectif d'actualiser l'article 11 des statuts eu égard aux dispositions de l'article 1844 du Code civil qui prévoit que tant l'usufruitier que le nu-proprétaire peuvent participer aux assemblées générales même si l'un des deux ne dispose pas du droit de voter.

Pour la première année, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec vote ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale, à l'un des membres du Conseil de Surveillance 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.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

Achevé de rédiger et approuvé le 16 mai 2024.

**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 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTE,

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 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 le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » 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.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon

notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénale 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 vénale 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 17 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Rapport spécial

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 2023)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTE,

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'attachait 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 – Commissions sur cessions 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 : 86 000 € 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.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 74 550 € HT.

3 – Commissions de suivi et de pilotage

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 3 506.97 € 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 : 267 573.23 € 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 : 698 984.64 € HT. ■

Fait à Lyon, le 17 mai 2024

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 2023 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires, arrête le capital social au 31 décembre 2023 à 43 783 680,00 €.

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 2023,

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 2023.

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 2023.

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 396 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 261 334,98 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte | |
| " report à nouveau " qui s'élève à | 264 651,10 € |

| | |
|---|----------------|
| ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de | 2 525 986,08 € |
|---|----------------|

de répartir une somme de 2 261 422,30 €, correspondant à 8,90 € par part, entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

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

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 87,32 € sur le compte " report à nouveau ", celui-ci présente un solde créditeur de 264 563,78 €.

Sixième résolution

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

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,

1°/ prend acte que, conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 8 juin 2023, le montant de 3 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2023 à 11,90 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2023.

Septième 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 2023 à :

■ **valeur comptable :**

61 548 075,50 €, soit 224,92 € par part

■ **valeur de réalisation :**

62 318 963,54 €, soit 227,73 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

75 231 617,66 €, soit 274,92 € par part.

Huitième 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.

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

Délibérations de l'Assemblée Générale

En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Dixième résolution

- Outil de liquidité proposé : Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois -

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,

1°/ décide d'autoriser le remboursement de parts avec des fonds, non encore affectés à un investissement, provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.1 Principe du retrait »

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus. »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement »

Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.4 Prix de retrait »

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »

Onzième résolution

- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la sortie des Associés – Mise en place d'une « gate » -

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,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la sortie des Associés en fixant une limite annuelle (« gate ») au nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un retrait, sans que cette limite ne puisse être inférieure à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours, laquelle limite sera indiquée dans la note d'information de la SCPI et portée à la connaissance des Associés selon les modalités de communication habituelle ;

et

2°/ modifie corrélativement le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »

Douzième résolution

- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait -

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,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait en la fixant à minima à quinze (15) mois à compter de leur inscription au registre des Associés ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

Treizième résolution

- Outil de liquidité proposé : Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion -

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,

1°/ décide d'autoriser la Société de Gestion à faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et à fixer ses modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement, lesquelles seront précisées dans la note d'information de la SCPI ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,

■ Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information. »

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

« 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

■ L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,

■ La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,

■ L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,

■ La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché. »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Quatorzième résolution

- Actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence -

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,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 8,5 % à 9 % et ce, en vue d'intégrer les coûts supplémentaires de gestion induits par le développement du volet « extra-financier » ainsi que de la récurrence d'un reporting de plus en plus sophistiqué nécessitant des compétences spécifiques

et

2°/ modifie corrélativement le point 1° de l'article 17 des statuts comme suit :

« 1° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

Quinzième résolution

- Actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil -

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 le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil, comme suit :

« Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Seizième 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

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique et réglementaire en vue de l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées et, généralement, faire le nécessaire dans le cadre de l'obtention dudit visa. ■

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 taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, 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 taxinomie.

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

| OUI | X NON |
|--|---|
| Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____% | Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de : ____% d'investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social X 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 KgCO₂/m²/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. La note du fonds est passée de 52,44/100 au 31/12/2021 à 54,66/100 au 31/12/2022 et 69,11/100 au 31/12/2023.

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 inondation ; 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 : 17,78%.

| Investissements | Secteur | % Actifs | Pays |
|-------------------------------------|----------|----------|--------|
| Rue Lagrange 75005 PARIS | Commerce | 5,09% | France |
| Allée de Tourny 33000 BORDEAUX | Commerce | 4,18% | France |
| Place Félix Baret 13006 MARSEILLE | Commerce | 4,18% | France |
| Rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET | Commerce | 4,34% | France |

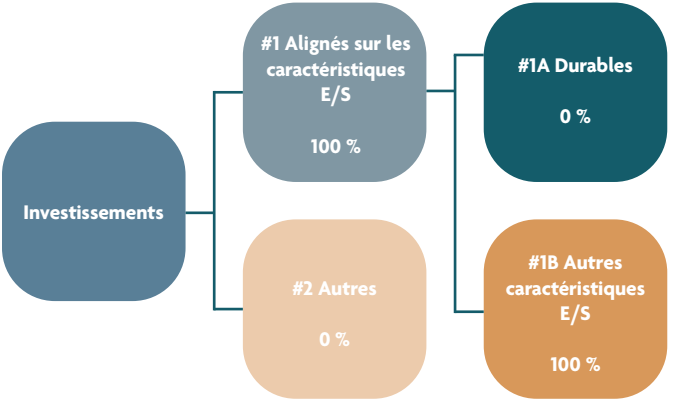
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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 Taxonomie 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.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE s'est engagée 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".

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