

S1 - 2022

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2022 - Période de validité du 01.07.2022 au 31.12.2022

## Éditorial

Chers Associés,

Fin mai, votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) immobilier.



Par ce label, FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès, tournée vers l'avenir.

En effet, PIERRE EXPANSION SANTÉ privilégie aujourd'hui des investissements dans des actifs immobiliers en lien avec les secteurs de la santé, du bien-être des individus et de l'éducation. Le thème « santé » est considéré au sens large : santé, vie, vieillissement de la population ou encore l'allongement des études. De ce fait, les immeubles 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.

La solidité du marché de la santé et du bien-être se maintient. Les raisons de la solidité de celui-ci sont multiples, à commencer par la consommation de soins et de biens médicaux (CSBM) en France qui est en constante hausse. Votre SCPI est ainsi portée par des tendances de fond. En effet, l'immobilier de santé est par nature résilient et acyclique.

Le positionnement de votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit dans cette dynamique.

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 95,25 %.

En termes d'investissement, votre SCPI a investi 2,2 M€ au cours du semestre.

Nous avons fixé un acompte de dividende à 2,60 € par part au second trimestre, identique à celui du 1<sup>er</sup> trimestre, soit 5,20 €/part pour le premier semestre contre 5 €/part au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Nous vous rappelons que nous distribuons 3 trimestres à l'identique et que la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre tient compte du résultat annuel de votre SCPI.

Enfin, PIERRE EXPANSION SANTÉ a tenu le 16 juin sa première Assemblée Générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler.

A cette occasion, toutes les résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à une très grande majorité. Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**65,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2022



**577**  
associés

au 30.06.2022



**2,60 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,02 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**267 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



**230,48 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2021

## LABELLISATION ISR IMMOBILIER POUR PIERRE EXPANSION SANTÉ



La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, orientée santé et bien-être, obtient le label ISR immobilier qui conforte la démarche d'Investisseur Responsable de FIDUCIAL Gérance, dans sa logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En tant qu'investisseur majeur, FIDUCIAL Gérance a une responsabilité envers les générations futures et doit apporter à ses clients et ses partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à la société et au respect de l'environnement.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	33
Surface	16 046 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	65
Loyers quittancés (HT/an)	3,5 M€

# Situation locative du semestre



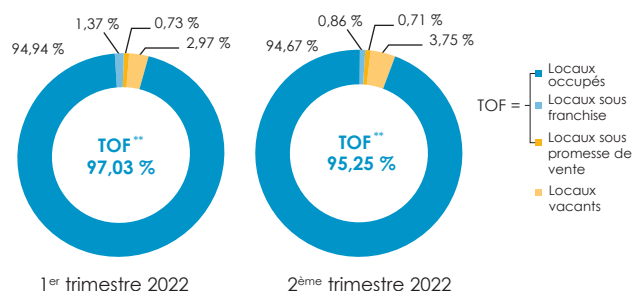
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		NÉANT	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
88 rue du Point du Jour - BOULOGNE	145	Bureau	04/02/2022
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		34 346 €	

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

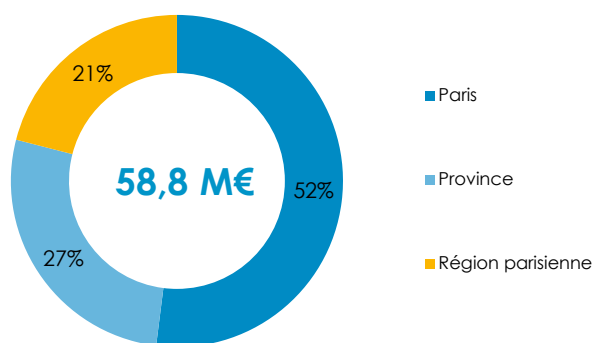


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

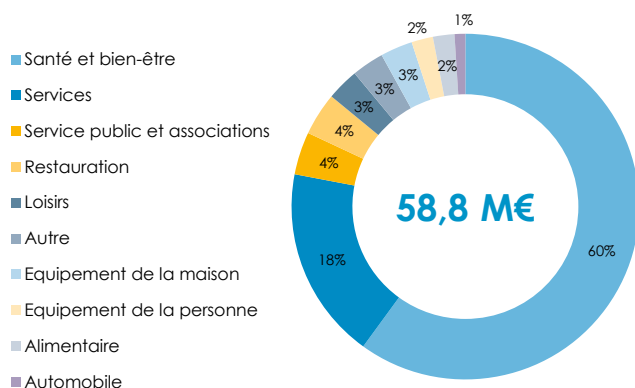
\*\* Les franchises indiquées ci-dessus ont été octroyées par le précédent gérant à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement aux difficultés dues à la COVID-19.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



### Répartition géographique



### Répartition sectorielle

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Dans le prolongement de ses investissements de la fin de l'année dernière, votre SCPI a acquis, concomitamment à leur livraison, deux nouvelles boutiques situées au pied d'un immeuble neuf à Asnières-sur-Seine (92), louées sur des durées de 9 et 10 ans fermes à un cabinet médical et une enseigne alimentaire bio.

Cet investissement d'un montant total de 2,2 M€ AEM procure un rendement initial de 5,50% AEM.

Un actif de 5,65 M€ AEM avec un rendement de 5,65% est en due-diligence d'acquisition.

### Arbitrages

Aucun nouvel arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre.



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

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	2,60 € / part	2,50 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2021	2,60 € / part	2,50 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	29 octobre 2021	-	2,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	-	3,00 € / part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		5,20 € / part	10,50 € / part

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 5,71 %

### Taux de distribution de Pierre Expansion Santé

AU 31.12	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en € (*)	11,00	11,00	11,00	11,25	10,50
dont % des revenus non récurrents	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	222,73	219,25	220,13	261,00	261,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	4,94%	5,02%	5,00%	4,31%	4,02%

\* Avant prélèvement.

\*\* Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

\*\*\* Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);
- par le prix de part acquéreur au 01.01 de l'année N.

\*\*\*\* Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



20 rue de Longchamp à Paris (92)

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	6 899	671	6 228
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
Total	6 899	671	6 228

\* vient en augmentation du capital social

Aucune demande de retrait en attente au 30 juin 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
Nombre de parts	227 991	240 422	246 650
Flux net de parts	14 069	14 069	6 228
Capital nominal	36 478 560 €	38 467 520 €	39 464 000 €

### Conditions de souscription depuis le 01/03/2021

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du sixième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	160 €
Prime d'émission dont 32,04 € de commission de souscription	107 €
Somme payée par le souscripteur	267 €

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2021

Prix de retrait : 234,96 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
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 suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

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 du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement ;
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de PIERRE EXPANSION SANTÉ est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

## Assemblée Générale 2022 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 16 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 99,63% à 99,85%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur dix (10) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance :

- 1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :
- Monsieur Jean-Paul COLTAT ;
- La Société dénommée AAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- La Société dénommée SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS - Sigle : EURINVEST, représentée par Monsieur Gérard ADDA ;

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du sixième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **cinq (5) parts.**

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

- Monsieur Jacques TCHENG ;
- Monsieur Christian DESMAREST ;
- Monsieur Dominique GUILLET ;

2- Et élu deux (2) associés faisant acte de candidature, savoir :

- Monsieur Vincent DANIS ;
- La Société dénommée AVENIR IMMOBILIER, représentée par M. Pierre ROCCA.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Xavier FAIRBANK dont le mandat n'a pas été renouvelé, pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

### SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 342 833 472 RCS NANTERRE

Capital plafond statutaire fixé à : 100 000 000 €

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 21-01 du 19 février 2021

Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAUFFE

### SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 342 833 472 RCS NANTERRE

Capital plafond statutaire fixé à : 100 000 000 €

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 21-01 du 19 février 2021

Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAUFFE