

S2 - 2021

Période analysée : 2^{ème} semestre 2021 - Période de validité du 01.01.2022 au 30.06.2022

Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

Votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE est portée par des tendances de fond. L'immobilier de santé est par nature résilient et acyclique. La crise sanitaire a mis en avant la nécessité de développer des infrastructures de santé privées en complément de l'offre publique. A cet effet, votre SCPI concentre sa stratégie sur l'immobilier de santé au sens large : il convient de rappeler que la France figure parmi les premiers marchés consommateurs de prestations de santé en Europe avec une dépense moyenne par habitant supérieure à 3 000 €. Un point d'attention particulier est porté sur la qualité de l'exploitant, notamment concernant le taux d'effort et la relation partenariale avec l'opérateur.

La crise a également mis en évidence la plus forte résilience des fonds immobiliers intégrant dans leurs stratégies les critères ESG et leur démarche d'amélioration des performances environnementale et énergétique de leurs actifs, dans le cadre du décret tertiaire.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 %, un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers, une hausse du taux de recouvrement, une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI, et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de PIERRE EXPANSION SANTE s'élève à 93,03 % contre 90,28 % à fin juin 2021.

L'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre 2021 s'élève à 3,00 €/part, soit un total de 10,50 €/part au titre de 2021, faisant ressortir un rendement de 4,02 % en 2021.

Les expertises 2021 de PIERRE EXPANSION SANTE sont en légère hausse de +0,73 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de cette SCPI.

Votre SCPI a poursuivi son développement maîtrisé avec l'acquisition de six actifs, majoritairement situés à Paris et en Ile-de-France, pour un montant total de 17 M€ AEM et faisant ressortir un rendement global d'environ 4,9 %.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accrétion de notre démarche ESG.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



64,1 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2021



603
associés

au 31.12.2021



3,00 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel



4,02 %
taux de distribution

au 31.12.2021



267 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



239,76 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2020

NOUVEAU : Le GFI FORECIAL



FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable :
FORECIAL, Groupement Forestier d'Investissement

Avec FORECIAL,
faites respirer votre épargne !

Etant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

Pour en savoir plus : www.fiducial-gerance.fr

Patrimoine de votre SCPI

au 31.12.2021

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Immeubles | 33 |
| Surface | 15 957 m ² |
| Nombre de locataires | 66 |
| Loyers quittancés (HT/an) | 2,5 M€ |

Situation locale du semestre



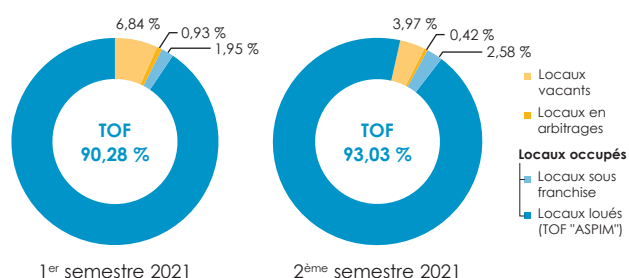
Principales locations ou relocations

| ADRESSE | SURFACE EN M² | NATURE | DATE D'EFFET |
|--|---------------|-----------|--------------|
| 26/28 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER | 98 | Bureaux | 01/09/2021 |
| 1 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES | 57 | Commerce | 01/09/2021 |
| 25 Rue de la République - 84000 AVIGNON | 373 | Commerce | 01/10/2021 |
| 252 Avenue de Grammont - 37000 TOURS | 185 | Commerce | 01/11/2021 |
| TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN | | 140 980 € | |

Principales libérations

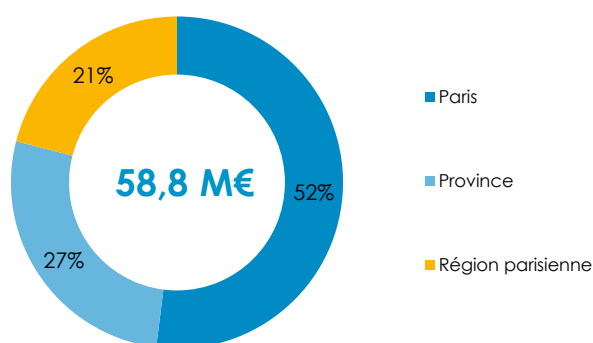
| ADRESSE | SURFACE EN M² | NATURE | DATE D'EFFET |
|---|---------------|------------|--------------|
| 252 Avenue de Grammont - 37100 TOURS | 185 | Commercial | 30/06/2021 |
| 26/68 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER | 98 | Bureaux | 30/08/2021 |
| TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN | | 47 550 € | |

Taux d'occupation financier *



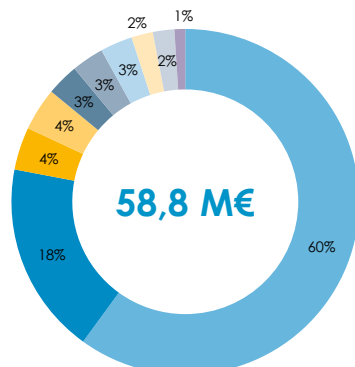
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



Répartition géographique

- Santé et bien-être
- Services
- Service public et associations
- Restauration
- Loisirs
- Autre
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Alimentaire
- Automobile



Répartition sectorielle

Investissements / Arbitrages



Investissement

Dans le cadre de sa stratégie privilégiant désormais la santé, la vie et le bien-être, votre SCPI est parvenue à acquérir 6 nouveaux actifs au cours du semestre :

- une salle de sport située à Lyon/Dardilly, louée à Basic Fit en 9 ans fermes,
- un actif de bureaux à Antibes, dont une partie des surfaces est destinée à des professions médicales,
- deux centres dentaires dans les 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements de Paris, loués respectivement à Dentylys et Dentixelans, le second en 6 ans fermes,
- et enfin, deux magasins bio dans les Hauts-de-Seine, à Rueil-Malmaison et Fontenay-aux-Roses, loués à la Vie Claire, le second en 6 ans fermes également.

Ces nouveaux investissements totalisent un volume de 17,4 M€ AEM et procurent un rendement moyen de 5,11% AEM.

Arbitrages

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



1, rue Pierre Brossollette à Rueil-Malmaison (92)

Distribution des Revenus



Acomptes trimestriels

| PÉRIODE | DATE DE VERSEMENT | 2021 | RAPPEL 2020 |
|----------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 1 ^{er} trimestre | 27 avril 2021 | 2,50 € / part | 2,50 € /part |
| 2 ^{ème} trimestre | 27 juillet 2021 | 2,50 € / part | 2,50 € /part |
| 3 ^{ème} trimestre | 29 octobre 2021 | 2,50 € / part | 2,50 € /part |
| 4 ^{ème} trimestre | 28 janvier 2022 | 3,00 € /part | 3,75 € /part |
| TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS | | 10,50 € /part | 11,25 € /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 €* dont % des revenus non récurrents | 11,00 0 % | 11,00 0 % | 11,00 0 % | 11,25 0 % | 10,50 0% |
| Prix de part acquéreur au 01.01 | 219,60 | 209,00 | 219,60 | 225,00 | 261,00 |
| Taux de distribution** | 5,01 % | 5,26 % | 5,01 % | 5,00 % | 4,02 % |

* Avant prélèvement

** Le taux de distribution 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 (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.



91, rue de Prony à Paris (17^{ème})

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 ^{er} semestre | 14 646 | 577 | 14 069 |
| 2 ^{ème} semestre | 12 837 | 406 | 12 431 |
| Total | 27 483 | 983 | 26 500 |

* vient en augmentation du capital social

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2021

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2021.

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

Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

| DATE | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2021 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| Nombre de parts | 213 922 | 227 991 | 240 422 |
| Flux net de parts | 12 934 | 14 069 | 12 431 |
| Capital nominal | 34 277 520 € | 36 478 560 € | 38 467 520 € |

Informations

Conditions de souscription depuis le 1^{er} mars 2021

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux États-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

Conditions de retrait depuis le 1^{er} mars 2021

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

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- 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 ;
- 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 ou sur le site Internet 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 encaissiez depuis le 1^{er} 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 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Assemblée Générale 2022 - AVIS À CANDIDATURE

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de huit (8) membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2ème trimestre 2022.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel

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 horodage 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 (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^{er} 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.

(vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 8 mars 2022 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2022 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.



FIDUCIAL

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

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 compte par la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE

