

S2 - 2022

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2022 - Période de validité du 01.01.2023 au 30.06.2023

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

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

Ce secteur permet aux investisseurs de bénéficier d'une exposition acyclique face aux stratégies immobilières traditionnelles. De ce fait, les 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.

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

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

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une belle année 2023. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



## Chiffres clés



**67,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2022



**653**  
associés

au 31.12.2022



**4,00 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,42 %**  
taux de distribution

au 31.12.2022



**267 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2021



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

### Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de **fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés**, votre Société de Gestion met en place un dispositif qui permet de **recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée** ainsi que de **mettre à votre disposition vos documents** sur votre espace associé.

Faites nous part de votre accord par mail :  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

ou

renvoyez nous le coupon réponse qui vous a été adressé début février par courrier.



## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	33
Surface	15 918 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	68
Loyers quittancés (HT/an)	3,5 M€

# Situation locative du semestre



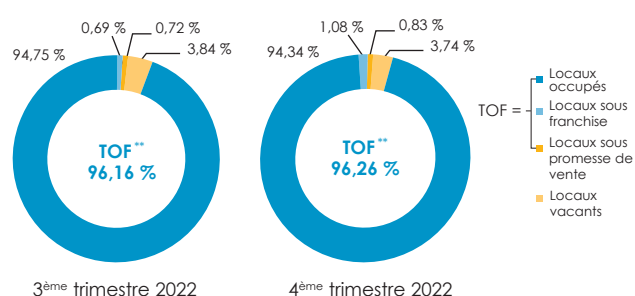
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
30 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	101	Commerce	01/11/2022
15 Avenue Robert Soleau - 06600 ANTIBES	73	Commerce	15/11/2022
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		72 000 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
30 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	101	Commerce	27/09/2022
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		48 094 €	

## 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.

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Votre SCPI n'a pas signé de nouvelle acquisition au second semestre.

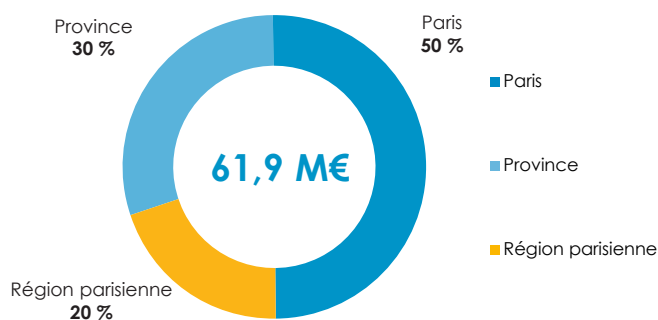
En revanche, postérieurement à la clôture, elle a signé 3 promesses de vente en vue d'acquérir 4 nouveaux actifs, à Paris (9<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissement), Bordeaux et Marseille, pour un investissement total de plus de 10 M€, devant générer un rendement moyen supérieur à 4,80% acte en mains.

### Arbitrages

Votre SCPI est parvenue à se séparer d'un actif très difficile, vacant, situé à Angoulême (16).

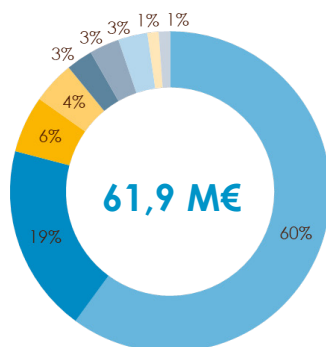
## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2022)



### Répartition géographique

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



### Répartition sectorielle



68 Bd Saint Marcel à Paris (5<sup>ème</sup>)

# 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	2,60 € / part	2,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	4,00 € / part(*)	3,00 € / part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,80 € /part	10,50 € /part

\* dont 1,90 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2022 (source IEIF)	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 10,01 %

### Taux de distribution de Pierre Expansion Santé

AU 31.12	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende en € (*)	11,00	11,00	11,25	10,50	11,80
dont % des revenus non récurrents	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,10%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	219,25	220,13	261,00	261,00	267,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	5,02%	5,00%	4,31%	4,02%	4,42%

\* 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.



68 rue de la Tombe Issoire à Paris (14<sup>ème</sup>)

## 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	7 375	187	7 188
Total	14 274	858	13 416

\* vient en augmentation du capital social

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2022.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
Nombre de parts	240 422	246 650	253 838
Flux net de parts	14 069	6 228	13 416
Capital nominal	38 467 520 €	39 464 000 €	40 614 080 €

### 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 de 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 2023 - 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 **deux (2)** membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

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 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.

([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 10 mars 2023 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**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2023** 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.