

PIERRE EXPANSION Santé



Rapport annuel 2024

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 social au 31/12/2024 : 46 307 360 €

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 05 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.scpi@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

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Société EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS,

prise en la personne de M. Gérard ADDA,

Président

Mme Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

Vice-Présidente

Société AAAZ, *prise en la personne de M. Serge BLANC*

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

M. Jean-Paul COLTAT

M. Vincent DANIS

M. Christian DESMAREST

M. Dominique GUILLET

Société REGARD IMMOBILIER 2, *prise en la personne de M. Claude GALPIN,*

M. Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte macroéconomique plus apaisé, marqué par la poursuite de la désinflation et une inflexion progressive de la politique monétaire européenne. Après deux années de hausses rapides des taux directeurs, la Banque centrale européenne a initié un cycle de détente en réponse à une inflation désormais maîtrisée. Cette évolution, conjuguée à une meilleure lisibilité économique, a permis de restaurer partiellement la confiance des investisseurs, tout en appelant à une sélectivité accrue dans les stratégies d'allocation.

Dans cet environnement encore incertain, l'immobilier de santé a confirmé sa position de valeur refuge au sein des classes d'actifs alternatives. Son attractivité repose sur des fondamentaux particulièrement solides : un vieillissement structurel de la population, des besoins croissants en soins et en accompagnement, et une offre publique sous tension, renforçant le rôle des opérateurs privés. Ces éléments continuent de générer une demande locative stable, avec des profils d'occupation de long terme et des flux de revenus sécurisés. Le secteur demeure par ailleurs protégé par des barrières réglementaires élevées, qui encadrent strictement la création de nouveaux établissements et limitent de facto les risques de suroffre.

Si le marché de l'investissement en santé a connu un ralentissement technique en début d'année, en ligne avec l'ensemble du marché immobilier, la résilience du secteur s'est de nouveau affirmée au second semestre. Les investisseurs institutionnels comme privés renforcent progressivement leur exposition, cherchant à diversifier leurs portefeuilles avec des actifs acycliques, ancrés dans l'économie réelle et au service des enjeux sociaux.

Le positionnement de votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit pleinement dans cette dynamique. En ciblant des actifs liés à la santé, au bien-être et à l'éducation, la SCPI capte des tendances de fond durables, tout en s'adossant à une logique patrimoniale responsable. L'engagement en faveur de la performance énergétique et l'approche active de la gestion immobilière visent à créer de la valeur sur le long terme, tant en termes de revalorisation que d'ajustement des loyers. L'obtention du label ISR en 2022 continue de structurer cette stratégie dans une optique de progrès, de cohérence ESG et de transparence vis-à-vis des porteurs de parts.

Dans cette perspective, les acquisitions privilégient des lieux de soins, cabinets médicaux, pharmacies, crèches, salles de sports ou tout autre établissement contribuant directement à l'accompagnement de la population. En conciliant utilité sociale, robustesse économique et rigueur d'exécution, le secteur de la santé continue d'offrir aux investisseurs une exposition différenciante et résiliente dans un monde en mutation.

Votre SCPI orientée vers la Santé, la Vie et le Bien-être, affiche une distribution en hausse à 13,45 € par part contre 11,90 € en 2023, soit un taux de distribution de 5,04 %. Une partie de la distribution a été réalisée par de la plus-value générée par des arbitrages.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

58 Rue Boucicaut à Fontenay aux Roses (92)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	77 275 407 €
Nombre de parts	289 421
Nombre d'associés	787
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	221,73 €
Valeur de reconstitution par part	267,68 €
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

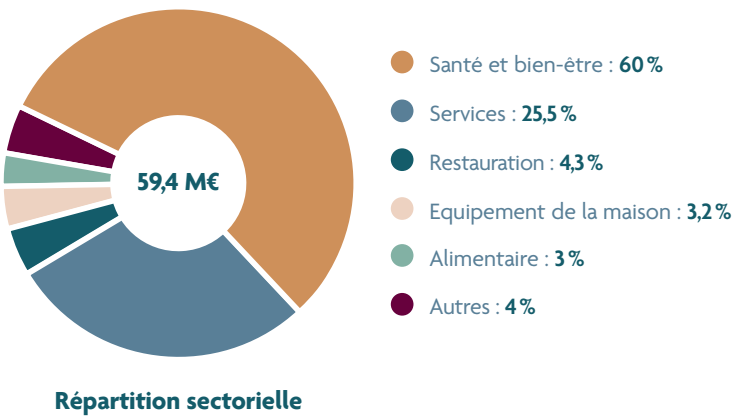
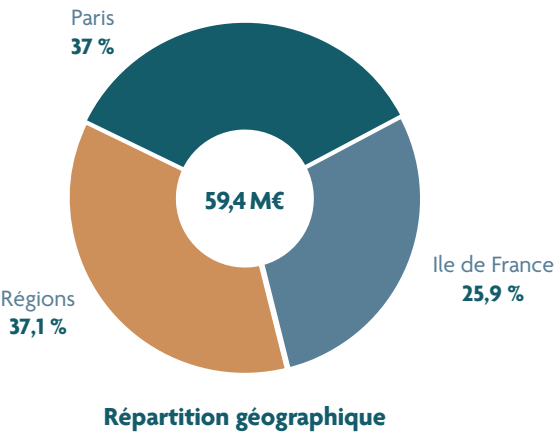
Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	38
Valeur vénale hors droits	59 397 000 €
Taux d'occupation financier annuel	97,20 %
Loyers quittancés HT	3 832 378,99 €

Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	Charges non récupérables	0,68 €
	Charges d'exploitation	1,80 €
	Charges financières	0,19 €
	Résultat exceptionnel	0,02 €
Produits financiers	Résultat net	12,14 €
13,83 €		
1,00 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024

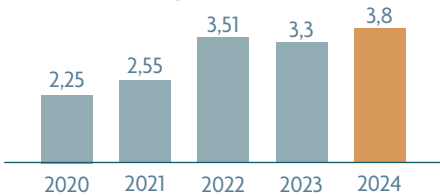


PIERRE EXPANSION SANTÉ

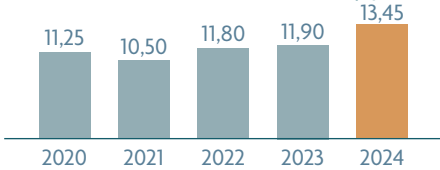
Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾
Catégorie	Santé et éducation
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2024	13,45 € / part
TRI 10 ans 2024 ⁽⁴⁾	6,44 %
Taux de distribution 2024 ⁽⁵⁾	5,04 %

⁽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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

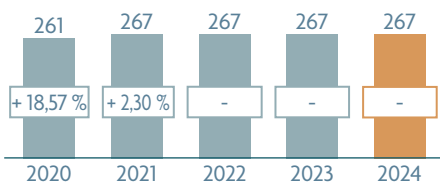
Loyers quittancés (en M€)



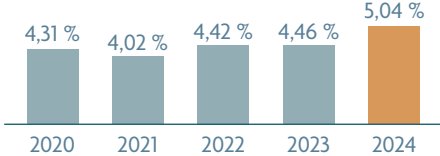
Évolution du dividende (en € / part)



Variation du prix de souscription (en € / part)



Évolution du TDVM / Taux de distribution⁽⁶⁾



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

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2024 - 2025	page 6
Conjoncture immobilière : 2024 - 2025	page 7
Les SCPI en 2024	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 18
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 23
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 25
Présentation des comptes annuels	page 26
Annexe aux comptes annuels	page 30
Rapport du Conseil de Surveillance	page 37
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 39
Projet de texte des résolutions	page 42
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 47



56 Bis Chemin Moulin Carron à Dardilly (69)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conjoncture économique 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Cependant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les attermolements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1^{er} trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1^{er} trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent 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 : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lançements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■



25 Avenue de la République à Avignon (84)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



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.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

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 ;
- Un Comité Ambassadeurs 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, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80% sur FORECIAL et 33% sur FORECIAL 2).

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 mélangée à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, 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 mélangée à couvert continu 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'ASFFOR, 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 et 2023 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 Middledent 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, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



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. ■

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
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 ; 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 30/100.	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 ;	5. Exécution des plans d'amélioration ; 6. Mise à jour des plans d'amélioration ; 7. Mise à jour des notes ESG.

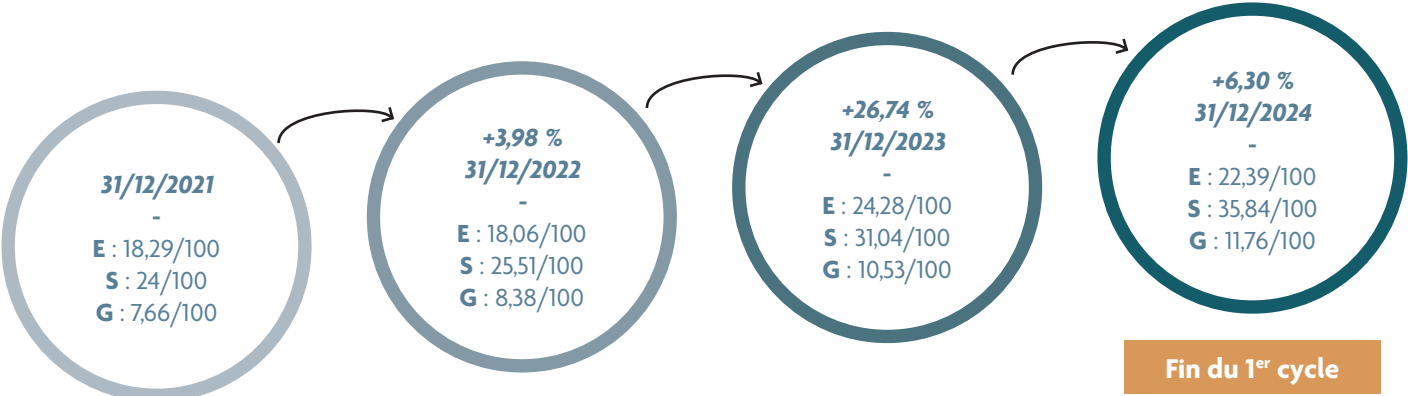
GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Dans le cadre de son second cycle de labellisation ISR Immobilier, FIDUCIAL Gérance a élaboré, une grille d'évaluation ISR étoffée et spécifique à la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance. Cette grille ISR passe de 12 thématiques et 21 indicateurs à 13 thématiques et de 30 indicateurs, démontrant un engagement encore plus important dans ses investissements durables.

ENVIRONNEMENT 6 indicateurs en 2022 10 indicateurs en 2025 30% Thématiques ■ Energie ■ GES ■ Eau ■ Déchets ■ Biodiversité	SOCIAL 9 indicateurs en 2022 11 indicateurs en 2025 40% Thématiques ■ Mobilité ■ Santé et confort des occupants ■ Services rendus aux occupants ■ Services rendus à la communauté	GOVERNANCE 6 indicateurs en 2022 9 indicateurs en 2025 30% Thématiques ■ Certification ■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement ■ Relations avec les locataires, usagers et riverains ■ Résilience des actifs
---	---	---

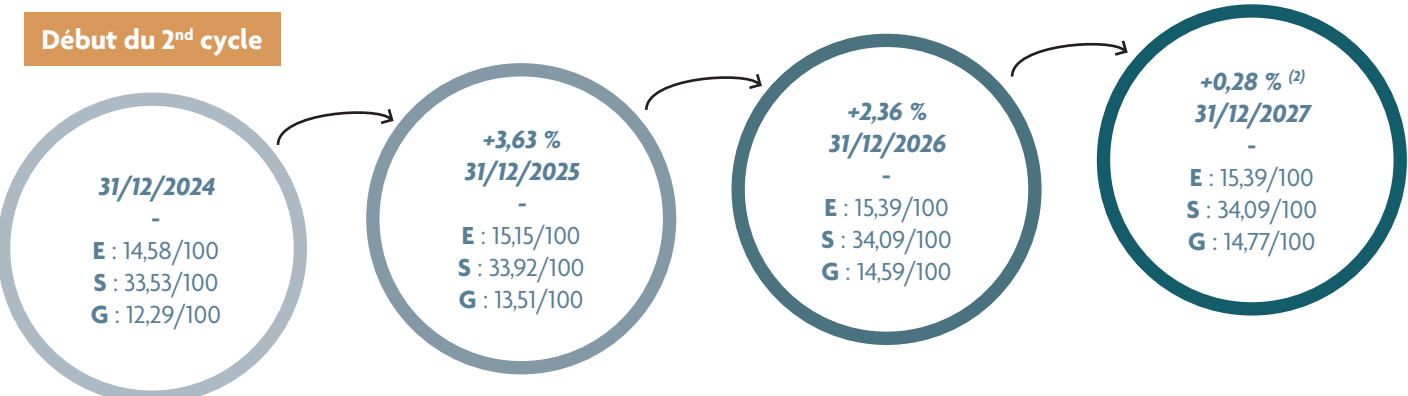
ÉVALUATION ESG⁽¹⁾ DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

Évolution de la Note ESG de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ
sur le 1^{er} cycle de labellisation



⁽¹⁾ Dans le cadre du label ISR Immobilier.

Évolution de la Note ESG de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ
sur le 2nd cycle de labellisation



⁽¹⁾ Dans le cadre du label ISR Immobilier.

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

Note minimale

64/100

- La note minimale de 64/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- La note de 64/100 est conservée pour le second cycle de labellisation, le nombre d'indicateurs passant de 21 à 30.
- 80% des actifs de la SCPI en valeur € (soit 28 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale à la fin de ce 1^{er} cycle de labellisation.
- 35% des actifs de la SCPI en valeur € (soit 11 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale au début du second cycle de labellisation.

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

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 31/12/2024
Les 5 + importants (en €)	≈ 18 800 000 €	
DARDILLY -		51,88
LE THEBES -		64,48
LE NEWTON -		73,00
POINT DU JOUR -		54,08
AMELOT -		51,25
Les 5 + performants (ESG)	≈ 9 800 000 €	
RUEIL -		74,60
LE NEWTON -		73,00
LES NOROTTES -		71,70
FONTENAY -		71,00
ASNIERES -		70,00
Les 5 - performants (ESG)	≈ 5 100 000 €	
MOZART -		51,10
BORDEAUX -		50,60
TOMBE ISSOIRE -		50,60
PROVINS -		46,20
258 GRAMMONT -		40,10

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*	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ ULI*	Unité
Consommations énergétiques	107,90	150,57	153,60	130,60	260,80	508,16	kWhEF.m².an
Emission de GES	13,10	14,43	11,90	11,91	13,10	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	0,60	0,40	1,40	0,67	0,40	1,19	m3.m².an

*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	89 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	100 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	95 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	95 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	97 %
% des actifs ayant 4 ou plus services / restauration à moins de 10min à pied	97 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	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*	100 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	97 %
% de réponse au questionnaire de satisfaction	73 %

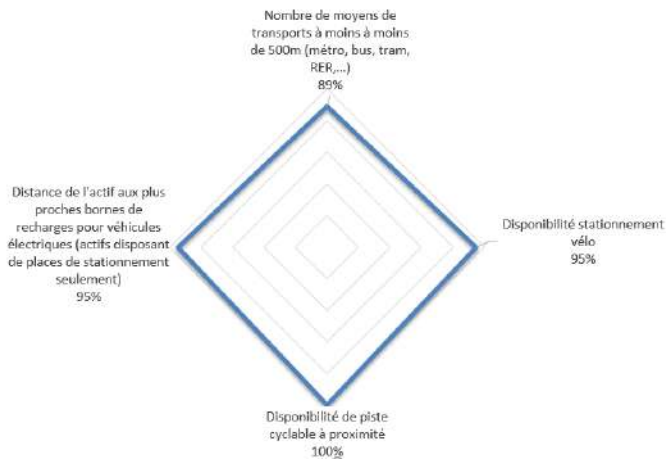
* Part de contrats porté par PIERRE EXPANSION SANTE

- (1) Les **performances Environnementales** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- (2) La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **33,53/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- (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 SANTE a choisi deux indicateurs de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité.

MOBILITÉ DOUCE



La majorité des actifs du fonds PIERRE EXPANSION SANTE démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité :

- **Plus de 89% des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m** ;
- **100% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable** ;
- **95% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur ;
- **95% des actifs** disposent d'une **borne de recharge à moins de 500 mètres**.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.

Minimum fixé : 3 lignes

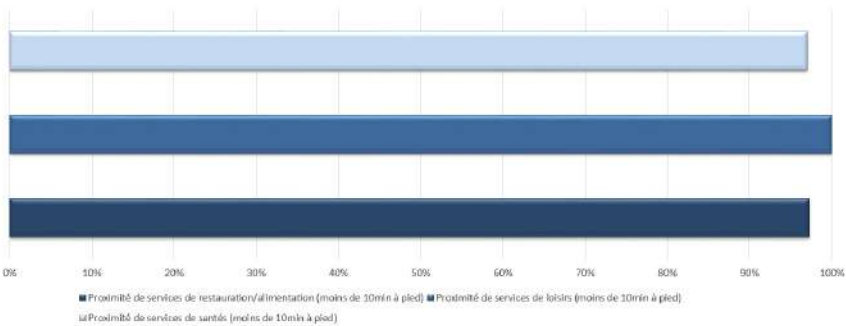
Le fonds PIERRE EXPANSION SANTE est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 97% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé** ;
- **97% des actifs** à proximité **d'alimentation / restauration** ;
- **100% des actifs** à proximité de **loisirs**.

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.

Minimum fixé : 3 services

SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



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 partie les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+0 (31/12/2024)
Part 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	6
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	63 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	32
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	43,50 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçus le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	73,2 %
Sensibilisation des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	0
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	2
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	10 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	28
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	9
Part de prestataires et fournisseurs locaux	94 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	29

* 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 forts** dont les **actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaître notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE 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 2024, 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 2024 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 2024,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024,
- 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,
- Fixation du montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement – Modification,
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024,
- Arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux Comptes – Renouvellement,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Renouvellement,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Huit (8) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir les mandats de :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Serge BLANC,
- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Madame Brigitte GIRARDIN,
- Monsieur **Jean-Paul COLTAT**,
- Monsieur **Vincent DANIS**,
- Monsieur **Christian DESMAREST**,
- La société **EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS**, prise en la personne de Monsieur Gérard ADDA,
- Monsieur **Dominique GUILLET**,
- Monsieur **Jacques TCHENG**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

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

- Monsieur **Xavier FAIRBANK** ;
- Monsieur **Christophe REYNAUD** ;
- Monsieur **Albert (Alby) SCHMITT**.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

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 31/12/2024, il est à noter que la SCPI dispose de lignes de crédit revolving pour un montant global de 15 M€ non tirées.

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 2024, la distribution d'un montant global de 13,45 € par part intègre 2 € 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 2024, aucune dotation n'a été effectuée. Afin d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts, eu égard au contexte actuel de faible collecte, et permettre un maintien de la fluidité et de la liquidité dudit marché, il est proposé aux associés de modifier le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement en la fixant à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024 :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024, quatre (4) outils de gestion de la liquidité du marché des parts ont fait l'objet d'une intégration statutaire, à savoir :

- La possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois ;
- L'encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » ;
- L'encadrement de la durée de validité des ordres de retrait ;
- Le fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion.

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires et soumet, dans ce contexte, aux votes des Associés une résolution portant sur la prise d'acte de ladite décision.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé (i) la mise en conformité de l'article 15 des statuts avec ledit article ainsi que (ii) la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, visée par l'article 22 des statuts.

3- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 23 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé in fine de l'article 21 – 1. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

5- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de

mettre en conformité l'alinéa 5 de l'article 18 – 1. des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

B/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser

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 avec une volonté d'internaliser progressivement les prestations résultant de cette nouvelle législation liée au développement durable et analyse faite de la pratique de marché concernant le taux de commission de gestion perçu par d'autres sociétés de gestion de la place, la Société de Gestion sollicite de revoir ledit taux proposant de le porter de **9 % à 9,5 %** et de modifier en conséquence le 1° de l'article 17 des statuts.

C/ Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologie, harmonisation de clauses

Enfin, il est proposé de modifier statutairement :

- la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;
- la terminologie de « expert immobilier » en « expert externe en évaluation » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), visée notamment à l'article 20 des statuts ;
- la rédaction de l'alinéa 5 de l'article 21 – 1. des statuts afin qu'il soit en conformité avec l'article 11 desdits statuts.

Dans ce cadre, des résolutions à caractère extraordinaire sont soumises à votre vote, portant (i) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025, (ii) sur le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion et (iii) sur l'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du 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 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 2025 se tient **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

■ soit par téléphone : **01 49 97 56 80**

■ soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**

■ soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DÉFENSE CEDEX**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 18 393 parts au nominal de 160 € et le retrait de 2 620 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 15 773 parts au nominal de 160 €, soit 2 523 680 €, pour atteindre 46 307 360 € au 31 décembre 2024 répartis sur 289 421 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 4 910 931 € 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 77 275 407 € au 31 décembre 2024.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, 1 115 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2024, 886 parts ont fait l'objet d'une mutation (5 dossiers de successions soit 597 parts) au titre de donations (2 dossiers, soit 289 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI poursuit ses acquisitions dans le domaine de la santé et du bien-être au sens large, avec deux nouveaux investissements au cours de l'année 2024 :

(i) en date du 09/07/2024, un local de 221 m² situé 39 rue Amelot à Paris (11^{ème}), loué à une mutuelle de santé et de prévoyance dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes, acquis pour un montant de 3.150 K€ acte en mains et procurant un rendement initial de 5,90% net AEM ;

(ii) en date du 19/12/2024, un local de 1.140 m² situé dans la zone commerciale Z'Aisne Shopping de St-Quentin (02), livré en novembre 2024 et loué à une salle de sport dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes, acquis pour un montant de 1.777 K€ acte en mains et procurant un rendement initial de 7,10% net AEM.

D'autres projets d'acquisitions sont en cours. Une promesse sous conditions suspensives a été signée sur un actif à Toulouse (31), loué à un centre médical. Deux due diligences sont également menées sur des actifs dans le centre de Paris.

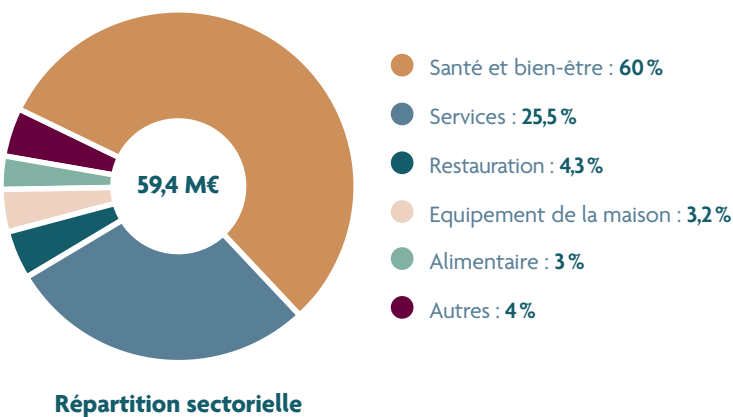
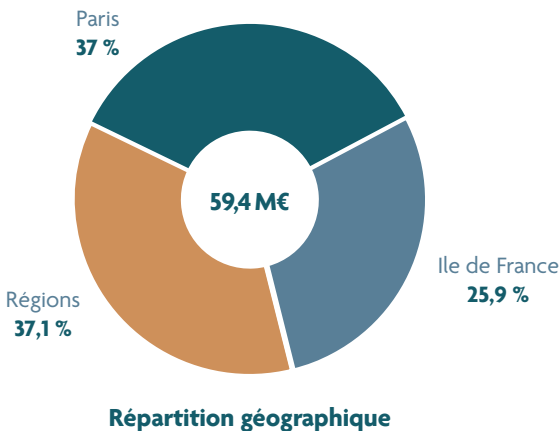
Arbitrages

Votre SCPI n'a procédé à aucun nouvel arbitrage au cours de l'exercice.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 17 181 m² répartis sur 38 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 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 externe en évaluation. 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 59 397 K€ hors droits au 31 décembre 2024. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse de +7,19 % sur un an, s'expliquant essentiellement par les deux (2) investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice. La conjoncture immobilière et économique, d'une manière plus générale, a néanmoins atténué cette augmentation. A périmètre constant, en retraitant les deux (2) acquisitions réalisées en 2024, la valeur vénale du patrimoine fait ressortir une baisse limitée de -1,09 % sur un an.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Total
Paris	2 490 000 €	18 796 040 €	697 960 €	21 984 000 €
Ile-de-France	8 180 000 €	7 190 000 €	0 €	15 370 000 €
Régions	6 582 000 €	15 461 000 €	0 €	22 043 000 €
Total	17 252 000 €	41 447 040 €	697 960 €	59 397 000 €

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2024	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	97,28 %	95,77 %	97,06 %	98,72 %

(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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4 ^{ème} trimestre	97,57 %	98,72 %
TOF annuel moyen	96,66 %	97,20 %

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur 2024 s'améliore par rapport à celui de 2023, essentiellement dû à l'acquisition de 2 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 2024 a augmenté par rapport à 2023 passant de 3 307 K€ à 3 832 K€.

Les deux (2) acquisitions de l'année 2024 et l'impact en année pleine des quatre acquisitions 2023 ainsi que le travail de relocation ont été des facteurs important de l'augmentation des revenus locatifs.

État des vacants

Au 31 décembre 2024, le stock des surfaces vacantes a diminué. La vacance locative concerne des locaux situés :

- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m²),
- 258 avenue Grammont à Tours (134 m²) qui a fait l'objet d'une location sur 2025.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2024 représentent une surface globale de 1009 m² (soit une hausse de plus de 118 % par rapport à 2023), portant principalement sur les surfaces suivantes :

- 1 avenue de Voulzie à Provins ;
- 2 plateaux de bureaux : 187 m² et 162 m² au 86/88 Point du jour à Boulogne ;
- et une surface de 71 m² 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 2024, s'est limité à des dépenses à concurrence de 113 K€.

Il convient de noter qu'il y a eu des travaux d'entretien courants pour un montant de 46K€. Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2024 ont concerné le site de Montpellier (rénovation des halls avec passage en Led, installation d'un SSI et d'un contrôle d'accès et création d'un local vélos). L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 108 K€.

Provision pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 340 K€, soit une hausse de +105 K€ par rapport au 31 décembre 2023 (235 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 83 K€ sur l'exercice 2024. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 124 K€.

Au cours de l'exercice 2024, aucune perte n'a été comptabilisée mais des rentrées sur créances irrécouvrables ont été comptabilisées pour 64 K€.

Labellisation ISR

Dans la continuité de ces actions continues auprès des locataires et dans le souci permanent d'optimisation environnementale, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a obtenu la validation de la labellisation ISR Immobilier de ce fonds pour son second cycle de labellisation en avril 2025.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Onze (11) actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » ce qui correspond à plus de 29% 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 31/12/2024 : 18 EFA ont été déclarées sur OPERAT représentant 86 % 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 jusqu'au 12 juin 2025. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024.

Le résultat net de votre SCPI ressort à 3 366 K€ au 31 décembre 2024, contre 2 261 K€ pour l'exercice 2023, soit un rebond significatif de +1 106 K€ (+48,9 %).

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 3 686 K€ à fin 2024, en hausse de +678 K€ (soit +22,5 %) sur un an. Cette évolution s'explique par la variation des principaux postes suivants :

- les loyers quittancés ont généré une hausse de +525 K€ (+15,9 %), à 3 832 K€, en 2024. L'acquisition de quatre nouveaux actifs en 2023 a produit ses pleins effets en 2024. Les deux nouveaux investissements immobiliers réalisés en 2024 ont également eu un impact sur les loyers, dont les effets seront pleinement visibles en 2025. Enfin, le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille a également eu un effet positif en 2024.
- les travaux de gros entretiens, les charges d'entretien du patrimoine locatif et les provisions pour gros entretiens représentent un produit net global de 13 K€ en 2024, contre une charge nette globale de 126 K€ en 2023, soit une réduction des charges de 139 K€ sur l'exercice 2024. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2024 par une reprise nette de 182 K€, contre une dotation nette de 50 K€ en 2023.

Le résultat de l'activité d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une perte nette de 541 K€ à fin 2024, contre une perte nette de 421 K€ en 2023, soit une charge nette complémentaire de 120 K€ sur un an.

En 2024, les provisions pour créances douteuses ont représenté une dotation nette complémentaire de 106 K€, contre une dotation nette

complémentaire de 43 K€ en 2023. Par ailleurs, une rentrée nette sur créances irrécouvrables de 64 K€ a été comptabilisée en 2024, contre aucune rentrée ni perte nette en 2023. Nous noterons également l'impact de la hausse du nombre de parts en jouissance de votre SCPI, passant de 253 263 fin 2023 à 277 322 fin 2024, et a eu un effet sur les charges relatives aux commissions de la Société de gestion, passant de 271 K€ à 380 K€ au cours de la période.

Le résultat financier 2024 fait ressortir un produit net de 226 K€, contre un produit net de 126 K€ lors de l'exercice 2023. En 2024, les produits générés par les intérêts des comptes-courants ont été renforcés par le remboursement de l'emprunt au cours du premier trimestre 2024, générant moins de frais financiers.

Il convient de rappeler qu'une charge exceptionnelle de 452 K€ a été comptabilisée en 2023. En effet, 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 en 2023, 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 12,14 € par part. Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des Associés, s'élève à 13,45 € par part, dont 2,00 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI, à 1,56 € par part, contre 0,97 € par part lors de l'exercice précédent.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,04 %, rapporté au prix de souscription de 267 € par part, contre 4,46 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 6,44 % sur dix ans et à 9,10 % 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)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Totaux
Paris	4,19 %	31,64 %	1,18 %	37,01 %
Ile-de-France	13,78 %	12,10 %	0,00 %	25,88 %
Régions	11,08 %	26,03 %	0,00 %	37,11 %
Totaux	29,05 %	69,77 %	1,18 %	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⁾
2020	34 227 520 €	8 786 774 €	213 922	417	2 679 844 €	261 €
2021	38 467 520 €	7 106 995 €	240 422	603	880 555 €	267 €
2022	40 614 080 €	3 609 562 €	253 838	653	457 339 €	267 €
2023	43 783 680 €	5 289 270 €	273 648	720	698 985 €	267 €
2024	46 307 360 €	4 321 619 €	289 421	787	589 311 €	267 €

⁽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
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.	-
2024	2 620	0,91 %	0	N.S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,25 €	10,50 €	11,80 €	11,90 €	13,45 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	25,21 %	14,87 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier / Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	204,92 €	261,00 €	267,00 €	267,00 €	267,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	261,00 €	267,00 €	267,00 €	267,00 €	267,00 €
Taux de distribution ⁽⁴⁾	4,31 %	4,02 %	4,42 %	4,46 %	5,04 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	4,41 €	2,78 €	0,61 €	0,97 €	1,56 €

⁽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

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	12,99	45,38 %	11,81	55,88 %	14,69	85,79 %	13,22	56,85 %	13,83	75,59 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,10	0,35 %	0,02	0,11 %	0,00	0 %	1,28	5,48 %	1,00	5,48 %
Produits divers	15,54	54,27 %	9,30	44,01 %	2,43	14,21 %	8,76	37,67 %	3,46	18,93 %
Total	28,63	100 %	21,13	100 %	17,12	100 %	23,26	100 %	18,29	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,01	3,52 %	0,99	4,68 %	1,24	7,26 %	1,07	4,60 %	1,37	7,49 %
Autres frais de gestion	15,87	55,44 %	4,45	21,05 %	2,38	13,12 %	3,17	13,61 %	2,54	13,89 %
Entretien du patrimoine	0,60	2,10 %	1,65	7,83 %	0,81	4,71 %	0,30	1,30 %	0,61	3,32 %
Charges financières	0,24	0,83 %	0,33	1,56 %	0,41	2,40 %	0,78	3,35 %	0,19	1,03 %
Charges locatives non récupérables	1,12	3,90 %	6,20	29,33 %	1,52	8,89 %	6,85	29,45 %	1,92	10,49 %
Sous-total charges externes	18,84	65,79 %	13,62	64,45 %	6,36	36,38 %	12,17	52,31 %	6,62	36,22 %
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⁾	0,50	1,75 %	-0,58	-2,74 %	0,36	2,89 %	0,38	1,65 %	-0,49	-2,69 %
Sous-total charges internes	0,50	1,75 %	-0,58	-2,74 %	0,36	2,89 %	0,38	1,65 %	-0,49	-2,69 %
Total	19,33	67,53 %	13,04	61,71 %	6,72	39,27 %	12,55	53,95 %	6,13	33,53 %
Résultat courant	9,30	32,47 %	8,09	38,29 %	10,40	60,73 %	10,71	46,05 %	12,16	66,47 %
Résultat exceptionnel	0,58	2,03 %	0,06	0,30 %	1,90	11,07 %	-1,78	-7,67 %	-0,02	-0,10 %
Résultat net	9,88	34,50 %	8,15	38,59 %	12,30	71,80 %	8,93	38,38 %	12,14	66,47 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,37	4,79 %	2,34	11,07 %	- 0,49	- 2,86 %	2,97	12,77 %	-0,69	-3,77 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,25	39,29 %	10,49	49,66 %	11,81	68,94 %	11,90	51,15 %	11,45	62,60 %

⁽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 31/12/2023	Durant 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	72 160 173,00	4 443 688,00	76 603 861,00
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	18 110 398,12		18 110 398,12
+/- Values de cession	12 962 143,89	-80 050,00	12 882 093,89
- Distribution de plus-value	-3 572 053,00	-578 842,00	-4 150 895,00
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achats d'immeubles	-73 157 606,95	-4 671 050,00	-77 828 656,95
- Travaux immobilisés		-107 561,12	-107 561,12
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-15 760 484,08	-1 143 797,98	-16 904 282,06
- Frais d'acquisition non récupérables	-4 357 656,00		-4 357 656,00
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées			
- Divers : prélèvements s/primes fusion	-148 613,86		-148 613,86
Sommes restant à investir	6 236 301,12	-2 137 613,10	4 098 688,02

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	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	4 542 424	352 319	4 894 743
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 Trémolle - 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	208	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIOFLAY	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 Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	428	Commerce	733 630	0	733 630
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	38	Commerce	140 000	0	140 000
26, 26 bis Avenue Jean Rondeaux - 76100 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 474 900	0	1 474 900
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	320	Commerce	2 130 645	0	2 130 645
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	2 824	Bureau	3 891 403	0	3 891 403
"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	81	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	85	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	95	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	1 792	Bureau	2 334 865	47 900	2 382 765
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	182	Commerce	2 650 000	217 081	2 867 081
1 Rue Soleau - 2 Avenue Gambetta - 06004 ANTIBES	14/09/2021	486	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	5 204 900	180 100	5 385 000
51 Rue du Poteau - 75018 PARIS	16/12/2021	233	Commerce	2 750 000	290 800	3 040 800
58 Rue Boucicaut - 92260 FONTENAY AUX ROSES	17/12/2021	268	Commerce	1 490 000	142 100	1 632 100
1 Rue Pierre Brossolette - 92500 RUEIL MALMAISON	17/12/2021	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
39 rue Amelot - 75011 PARIS	09/07/2024	221	Commerce	2 930 350	214 725	3 145 075
30 Rue Antoine Parmentier - 02100 SAINT-QUENTIN	19/12/2024	1 147	Commerce	1 740 700	0	1 740 700
Totaux		17 181		59 814 723	4 062 347	63 877 070

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



Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	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	+ 59 814 723,08	+ 59 397 000,00	+ 55 036 111,96	+ 55 411 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 214 400,00		- 396 000,00	
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)	59 600 323,08	59 397 000,00	54 640 111,96	55 411 000,00
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...)	+ 11 095,83	+ 11 095,83	+ 11 095,84	+ 11 095,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 582 999,91	+ 582 999,91	+ 502 031,79	+ 502 031,79
Autres créances	+ 856 277,57	+ 856 277,57	+ 10 499 292,43	+ 10 499 292,43
Provision pour dépréciation des créances	- 340 776,29	- 340 776,29	- 234 875,93	- 234 875,93
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 784 180,16	+ 5 784 180,16	+ 10 363,45	+ 10 363,45
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 707 786,42	+ 707 786,42	+ 1 794 013,86	+ 1 794 013,86
Total III (actifs d'exploitation)	7 601 563,60	7 601 563,60	12 581 921,44	12 581 921,44
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 869 281,05	- 869 281,05	- 3 710 046,65	- 3 710 046,65
Dettes d'exploitation	- 240 043,57	- 240 043,57	- 490 147,74	- 490 147,74
Dettes diverses	- 223 690,26	- 223 690,26	- 419 372,04	- 419 372,04
Dettes diverses/Distribution	- 1 497 745,48	- 1 497 745,48	- 1 060 489,64	- 1 060 489,64
Total IV (passifs d'exploitation)	- 2 830 760,36	- 2 830 760,36	- 5 680 056,07	- 5 680 056,07
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 4 569,16	+ 4 569,16	+ 10 108,31	+ 10 108,31
Produits constatés d'avance			- 7 343,47	- 7 343,47
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			+ 3 333,33	+ 3 333,33
Total V (comptes de régularisation)	4 569,16	4 569,16	6 098,17	6 098,17
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	64 375 695,48		61 548 075,50	
Valeur estimée du patrimoine *		64 172 372,40		62 318 963,54

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	43 783 680,00		2 523 680,00	46 307 360,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	28 965 470,44		1 920 008,00	30 885 478,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-24 427 782,61		-1 143 797,98	-25 571 580,59
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	12 962 143,89		-658 892,00	12 303 251,89
Moins-value				
Réserves				
Report à nouveau	264 651,10	-87,32		264 563,78
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 261 334,98	-2 261 334,98		
Résultat de l'exercice N			3 366 387,54	3 366 387,54
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 261 422,30	2 261 422,30		
Acomptes sur distribution N			-3 179 765,58	-3 179 765,58
Total général	61 548 075,50	-0,00	2 827 619,98	64 375 695,48

* 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	31/12/2024
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	31/12/2024
Aval et cautions bancaires locataires	273 517
Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	15 000 000
Total	15 273 517

Compte de résultat

	Au 31/12/23 (en €)	Au 31/12/24 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 307 081,66	3 832 378,99
Charges facturées	677 585,27	729 441,84
Autres revenus locatifs	41 865,47	1 620,83
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	963,30	5 164,42
Reprises de provisions	346 400,00	396 000,00
Transferts de charges immobilières	1 519 390,27	365 721,96
Total I : Produits Immobiliers	5 893 285,97	5 330 328,04
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	677 585,27	729 441,84
Travaux de gros entretiens	7 839,66	113 316,48
Charges d'entretien du patrimoine locatif	68 510,65	54 934,01
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 734 795,07	531 804,96
Dotations aux provisions pour gros entretiens	396 000,00	214 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	2 884 730,65	1 643 897,29
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 008 555,32	3 686 430,75
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	698 984,64	589 311,72
Divers produits d'exploitation	0,23	5,02
Rentrées sur créances irrécouvrables		63 954,15
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	28 730,91	18 760,86
Total I : Produits d'exploitation	727 715,78	672 031,75
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	271 080,20	380 032,03
Honoraires de souscription	698 984,64	589 311,72
Diverses charges d'exploitation	102 652,66	115 401,02
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 000,00	3 333,33
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	72 172,40	124 661,23
Total II : Charges d'exploitation	1 148 889,90	1 212 739,33
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-421 174,12	-540 707,58
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	322 739,73	175 479,45
Autres produits financiers	318,24	102 285,59
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	323 057,97	277 765,04
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	168 631,29	21 586,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	28 561,79	30 647,20
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	197 193,08	52 234,12
Résultat financier (C=I-II)	125 864,89	225 530,92
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 202,30	
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	1 202,30	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	453 113,41	4 866,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	453 113,41	4 866,55
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-451 911,11	-4 866,55
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 261 334,98	3 366 387,54

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	17 381 744	17 252 000	15 562 983	15 481 000
Locaux commerciaux	41 725 274	41 447 040	39 473 129	39 930 000
Habitations	707 705	697 960		
Résidences gériatriques				
Total	59 814 723	59 397 000	55 036 112	55 411 000
Total général	59 814 723	59 397 000	55 036 112	55 411 000

1 Rue Pierre Brossolette à Rueil Malmaison (92)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

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 vénale des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert externe en évaluation. 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 créateur 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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	55 036 111,96	4 778 611,12		59 814 723,08
Immobilisations en cours				
Total	55 036 111,96	4 778 611,12		59 814 723,08

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	396 000,00	214 400,00	396 000,00	214 400,00
Provisions pour risques et charges				
Total	396 000,00	214 400,00	396 000,00	214 400,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2024	
Dépenses sur 2024	248 000,00			113 316,48	134 683,52	
Dépenses sur 2025	107 200,00		104 000,00		107 200,00	104 000,00
Dépenses sur 2026	40 800,00		110 400,00		40 800,00	110 400,00
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
TOTAL PGE	396 000,00		214 400,00	113 316,48	282 683,52	214 400,00

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	11 095,83		11 095,83	
Créances locataires	242 223,62		242 223,62	
Autres créances	856 277,57		856 277,57	
Charges constatées d'avance	4 569,16		4 569,16	
Autres comptes de régularisation				
Total	1 114 166,18		1 114 166,18	
Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	869 281,05			869 281,05
Dettes d'exploitation	240 043,57	240 043,57		
Dettes diverses	223 690,26	223 690,26		
Dettes diverses / Distributions	1 497 745,48	1 497 745,48		
Produits constatés d'avance				
Total	2 830 760,36	1 961 479,31		869 281,05

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciations des créances clients	234 875,93	124 661,23	18 760,86	340 776,29
Total	234 875,93	124 661,23	18 760,86	340 776,29

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	12					164	3					193
Montant des factures en €	-176 009	87 676	498	1 835	72 365	162 374	-228 528	10 018	14 000	21	557 108	581 147
Pourcentage des achats de l'exercice	-6,73%	3,35%	0,02%	0,07%	2,77%	6,21%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-4,06%	0,18%	0,25%	0,00%	9,90%	10,32%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
Capital	43 783 680,00	2 547 360,00	23 680,00	46 307 360,00
Prime d'émission	25 715 525,03	1 935 844,00	15 836,00	27 635 533,03
Prélèvement sur prime d'émission	-24 279 168,74		1 143 797,98	-25 422 966,72
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	12 962 143,89	-80 050,00	578 842,00	12 303 251,89
Total	61 283 511,72	4 403 154,00	1 762 155,98	63 924 509,74

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2024
Report à Nouveau début d'exercice	264 651,10	2 261 334,98	2 261 422,30	264 563,78
Résultat de l'exercice N-1				
Dividendes versés aux Associés				
Total	264 651,10	2 261 334,98	2 261 422,30	264 563,78

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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 31/12/2024	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	53 631,49	33 339,85	- 20 291,64
Honoraires divers	1 586 812,40	416 950,75	- 1 169 861,65
Impôts et taxes non récupérables	94 351,18	81 514,36	- 12 836,82
Total	1 734 795,07	531 804,96	- 1 202 990,11
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	963,30	5 164,42	4 201,12
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	974 689,46	283 520,73	- 691 168,73
Transferts de charges sur honoraires de ventes	541 193,84	80 050,00	- 461 143,84
Transferts de charges sur prime d'émission	3 506,97	2 151,23	- 1 355,74
Total	1 520 353,57	370 886,38	- 1 149 467,19
Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	76 324,18	83 891,44	7 567,26
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	11 627,60	17 041,14	5 413,54
Autres charges d'exploitation	14 700,88	14 468,44	- 232,44
Total	102 652,66	115 401,02	12 748,36
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	698 984,64	589 311,72	- 109 672,92
Autres produits d'exploitation	0,23	5,02	4,79
Total	698 984,87	589 316,74	- 109 668,13

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, PIERRE EXPANSION SANTE a engagé des discussions en vue d'acquérir deux boutiques d'opticiens, l'une rue de Rivoli à PARIS (4^{ème}), pour laquelle elle a signé une promesse de vente, l'autre dans la zone commerciale de Caen-Mondeville, pour laquelle elle est entrée en due diligence exclusive. Ajoutées à une autre exclusivité en cours pour l'acquisition des murs d'une pharmacie à Paris, ces acquisitions représentent un volume total d'investissement d'environ 7 M€ acte en main.

En avril 2025, votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a passé avec succès son audit initial de son second cycle de labellisation ISR Immobilier.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de "guerre commerciale") apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2024 : 289 421		
Placements immobiliers	59 600 323,08	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 775 372,40	
Valeur comptable	64 375 695,48	222,43
Valeur vénale des immobilisations locatives	59 397 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 775 372,40	
Valeur de réalisation	64 172 372,40	221,73
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
12,00 % HT du prix de souscription	9 296 676,74	
Total	9 296 676,74	
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 %	4 003 257,00	
Total	4 003 257,00	
Valeur de reconstitution	77 472 306,14	267,68

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

Dispositif de contrôle et de conformité

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 politique de gestion de conflits d'intérêts, 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 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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. La dernière réunion s'est tenue le **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,2 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance de la vie de votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des Associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2024 ont atteint 3 832 378,99 € contre 3 307 081,66 € en 2023.
 - Le bénéfice de l'exercice 2024 est de 3 366 387,54 € contre 2 261 334,98 € en 2023, correspondant à un résultat net par part de 12,14 € en 2024 contre 8,93 € en 2023.
 - Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 97,28 % au 1^{er} trimestre à 98,72 % au dernier trimestre 2024 avec une moyenne sur l'année de 97,20 % contre 96,66 % en 2023.
 - La collecte brute s'élève 4,9 M€ au titre de l'exercice, en deçà de celle réalisée au titre de l'exercice 2023, laquelle était de 5,8 M€.
 - Transactions hors marché : 1 115 parts ont été échangées de gré à gré.
 - Le dividende au titre de l'exercice 2024 est de 11,45 € par part auquel il convient d'ajouter la distribution de plus-values sur cession d'actifs immobiliers d'un montant de 2 € par part, notamment issues de la vente de l'actif situé 15 rue Boissière à PARIS 16^{ème}, laquelle a généré, pour mémoire, une plus-value immobilière de l'ordre de 13 M€, dont une quote-part est pour partie distribuée progressivement aux Associés en complément du dividende, le reste étant réinvesti dans des actifs immobiliers conformes à la politique d'investissement de votre SCPI.
- Conformément à la sensibilisation du Conseil de Surveillance, les modalités de cette distribution au titre de l'exercice 2024 ont permis de renforcer le report à nouveau de votre SCPI, passant de 0,97 € par part à 1,56 € par part. Il conviendra au titre des prochains exercices de poursuivre son abondement pour atteindre un niveau permettant de pallier à des événements non prévisibles.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a légèrement évolué sur l'exercice, dans le cadre des nouvelles souscriptions, davantage au profit de personnes physiques (+ 5,91 %) que de personnes morales (+ 5,71 %).

Au 31 décembre 2024, 15 773 parts sociales ont été créées, contre 19 810 parts créées au titre de l'exercice 2023. Les souscriptions ayant été plus importantes que les retraits, notre SCPI ne présentait aucune part en attente de retrait.

La Société de Gestion effectue un important travail de 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 moyen 2024 reste supérieur à 96 %, même s'il est noté une forte tension sur les encaissements au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2024.

Au cours de l'exercice, sur la base de sa politique d'investissement, votre SCPI a acquis deux (2) actifs dédiés aux activités du bien-être et de la santé représentant un montant global de 4,9 M€ acte en mains et procurant un rendement moyen initial de 6,5 % net acte en mains. L'objectif est que votre SCPI soit toujours en surinvestissement.

Au titre de l'exercice 2024, aucun arbitrage d'actifs immobiliers n'a été réalisé.

Plusieurs projets d'investissements pour 2025 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, laquelle doit représenter, à fin 2025, 70 % du patrimoine de la SCPI, lesdits investissements ont pour objectif de contribuer progressivement à l'augmentation de la résilience de votre 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 l'actif de Louveciennes (78), celui-ci ne s'inscrivant plus dans la stratégie actuelle de votre SCPI.

Il est rappelé l'obtention par votre 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 a, d'ailleurs, validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier en avril 2025.

Votre SCPI est également propriétaire du site Le Thèbes situé à MONTPELLIER qui est certifié BREEAM In Use – niveau Good tant pour l'asset performance que pour le management performance.

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 particulières de notre part. Il traduit bien les résultats de votre SCPI et le travail de proximité accompli par la Société de Gestion. Il est constaté un bon maintien des indicateurs principaux de votre SCPI ainsi que la progression du TOF sur l'exercice. Les principaux indicateurs constituent un point de vigilance pour votre Conseil de Surveillance.

L'évolution légèrement à la baisse mais contenue des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI reflète la résilience de cette SCPI axée sur le bien-être et la santé.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Concernant les résolutions à caractère ordinaire qui n'appellent d'observations particulières de la part du Conseil de Surveillance, il est attiré votre attention sur celles portant :

- sur la modification proposée de fixer la limite maximale de dotation du fonds de remboursement à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente en vue d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts et d'être en concordance avec la variation du capital ;
- sur la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place.

Nous attirons également votre attention sur le fait que huit (8) mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 et vous rappelons que, pour l'élection des membres au Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et les votes exprimés par correspondance ou de manière dématérialisée sont pris en compte.

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

- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion pour le porter à 9,5 % ;
- L'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 18 et 19 du rapport annuel.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions à caractère extraordinaire.

Concernant la nouvelle modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation représente cinq (5) centimes par part. Cette nouvelle augmentation est sollicitée en vue d'accompagner le renforcement des équipes internes dédiées, désormais indispensables, en matière de reporting extra-financier et de durabilité et en considération du benchmark des taux pratiqués par les autres sociétés de gestion de la place.

Comme pour l'année précédente, 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 sans oublier de désigner, en case D, les huit (8) membres au Conseil de Surveillance.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou précision en espérant vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

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

Rapports du Commissaire aux Comptes

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 2024

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 SCPI PIERRE EXPANSION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 du commissaire 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 du commissaire 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.821-55 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 6 mai 2025
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 2024)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier
PIERRE EXPANSION SANTE,

En notre qualité de commissaire 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 avisées 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,
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.

CONVENTION SOUMISE 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.

CONVENTION DEJA APPROUVEES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que
l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée
générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de
l'exercice écoulé.

1 - Commission 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.

Au titre de l'exercice 2024, cette commission a été comptabilisée pour
90 500.00 € 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 : 68 175.00 € 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 : 2 151.23 € 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 puis, à compter des délibérations de l'Assemblée Générale
Extraordinaire en date du 08 juillet 2024, de 9% hors taxes des produits
locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de :
242 837.35 € HT sur la période du 1^{er} janvier au 31 juillet 2024 et de
135 043.45€ HT du 1^{er} août au 31 décembre 2024.

5 -Commission de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux
statuts de votre société une commission de souscription qui ne peut
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.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de :
589 311. 72 € HT. ■

Fait à Lyon, le 6 mai 2025
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 effectif au 31 décembre 2024 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
1°/ arrête le capital social effectif au 31 décembre 2024 à 46 307 360 € ;
2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 22 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

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 2024,
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 2024.

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 2024.

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 214 400,00 €;
2°/ décide
après avoir constaté que :
■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 366 387,54 €
■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 264 563,78 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 630 951,32 €
de répartir une somme de 3 179 765,58 €, correspondant à 11,45 € par part, entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;
3°/ prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux Associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;
4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 186 621,96 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 451 185,74 €.

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 2 € 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 2024 à 13,45 € par part ;
2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2024.

Septième résolution
- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
conformément à l'article 22 des statuts,
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :
■ valeur comptable : 64 375 695,48 €, soit 222,43 € par part
■ valeur de réalisation : 64 172 372,40 €, soit 221,73 € par part
■ valeur de reconstitution : 77 472 306,14 €, soit 267,68 € 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

- Fixation du montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement – Modification -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ de l'article 8 – 2° des statuts,
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,
décide de modifier le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement, initialement de 1 000 000 €, en la fixant à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dixième résolution

- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024 -

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,
prend acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024.

Onzième résolution

- Arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux Comptes - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
sur proposition de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
décide
de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes de la société CABINET ESCOFFIER dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2030.

Douzième résolution

- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide

de renouveler en qualité d'expert externe en évaluation le mandat de la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE** [327 657 169 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) – 50 cours de l'Île Seguin et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Treizième résolution

- Election de membres au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Paul COLTAT, Vincent DANIS, Christian DESMAREST, Dominique GUILLET et Jacques TCHENG ainsi que des sociétés AAAZ, AVENIR IMMOBILIER et EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de huit (8) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2027, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

■ AAAZ

Société civile immobilière
Détenant 60 parts
490 714 458 R.C.S. VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 allée de Marivel – 96 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Serge BLANC
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 12

■ AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière
Détenant 59 parts
498 830 926 R.C.S. BLOIS
APE 6820B
Siège social : 1 route de Sassay Contres -
41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE
Représentée par Madame Brigitte GIRARDIN
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ Monsieur Jean-Paul COLTAT

Né le 12 mars 1954
Demeurant à AUBAGNE (13)
Détenant 45 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président d'une association territoriale (Provence) d'Habitat et Humanisme (HH) ; Précédemment, Directeur Général d'une SEM immobilière (management de transition) et bénévole au sein du mouvement Habitat et Humanisme (HH). Auparavant, exercice de mandats de Directeur Général de sociétés immobilières
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ Monsieur Vincent DANIS

Né le 17 mai 1964
Demeurant à VINCENNES (94300)
Détenant 10 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président de la SAS SAVINIANNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

■ **Monsieur Christian DESMAREST**

Né le 08 avril 1961
Demeurant à SAINT ISMIER (38)
Détenant 100 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Ingénieur marketing chez SCHNEIDER ELECTRIC à la retraite. Bailleur privé d'un logement locatif. Associé dans une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans. Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI de rendement
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

■ **EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS**

Société par actions simplifiée
Détenant 16 parts
411 524 580 R.C.S. PARIS
APE 7022Z
Siège social : 106 rue de Miromesnil – 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Gérard ADDA
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ **Monsieur Dominique GUILLET**

Né le 02 juillet 1961
Demeurant à BRUXELLES (1050)
Détenant 152 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Consultant en direction d'entreprise
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ **Monsieur Jacques TCHENG**

Né le 25 avril 1948
Demeurant à LA TRONCHE (38)
Détenant 444 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Bureau Ingénierie Partenariat Public – Président – Secrétaire honoraire ASTEE
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ **Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1^{er} mars 1966
Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)
Détenant 70 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Ingénieur en charge de l'exploitation de bâtiments – Dirigeant d'association immobilière
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ **Monsieur Christophe REYNAUD**

Né le 8 mai 1971
Demeurant LE VESINET (78110)
Détenant 10 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Inspection générale dans le secteur bancaire ; précédemment, chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et analyste crédit senior en financements structurés
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ **Monsieur Albert (Alby) SCHMITT**

Né le 14 octobre 1961
Demeurant SEICHAMPS (54280)
Détenant 128 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Inspecteur général de l'environnement et du développement durable depuis 2016 – Membre de l'autorité environnementale (Président entre 2022 et 2023)
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

Quatorzième 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

Quinzième résolution

- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélatrice de l'article 2 des statuts -

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'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - Objet comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;

■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Seizième résolution

- Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier - Modification corrélatrice des articles 15 et 22 des statuts -

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 mettre en conformité le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier portant (i) sur la suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance, (ii) sur l'établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe et (iii) sur l'absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle,

et

2°/ modifie corrélativement l'alinéa portant sur l'arrêté des valeurs réglementaires de l'article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion des statuts comme suit :

« ■ Elle arrête **et publie** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société **à la clôture de chaque exercice et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication.** ».

■ l'article 22 – Assemblée Générale Ordinaire en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. ».

Dix-septième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire - Modification de l'article 23 des statuts -

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, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier, 1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'alinéa 3 de l'article 23 – Assemblée Générale Extraordinaire des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins le quart du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. ».

Dix-huitième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 21 - 1. des statuts -

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, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer in fine de l'article 21 - 1. – Assemblées Générales des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Dix-neuvième résolution

- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance – Mise en conformité de l'alinéa 5 de l'article 18 - 1. des statuts -

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, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant, notamment, sur la modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance désormais fixé à trois (3) au lieu de sept (7), de mettre en conformité l'alinéa 5 de l'article 18 – 1. Conseil de Surveillance – Nomination des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal ;

et

2°/ modifie ledit alinéa comme suit :

« Si le nombre de ses membres devient inférieur au minimum légal de trois (3), la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membres du Conseil au minimum légal. ».

Vingtième résolution

- Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser -

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 9 % à 9,5 % et ce, en considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations sont internalisées progressivement par la Société de Gestion

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 9,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. ».

Vingt et unième résolution

- Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologies, harmonisation de clauses -

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, dans le cadre d'une actualisation statutaire portant (i) sur la numérotation de textes codifiés, (ii) sur la modification de terminologies et (iii) sur l'harmonisation de clauses de modifier :

1°/ la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. Organes de contrôle – Commissaire(s) aux Comptes des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;

2°/ la terminologie de « expert immobilier » en « expert externe en évaluation » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en procédant à sa substitution au sein de l'article 20 – Expert immobilier et dans l'ensemble des statuts lorsqu'il en est fait référence : « l'expert immobilier » devenant « l'expert externe en évaluation » ;

3°/ l'alinéa 5 de l'article 21 – 1. Assemblées générales – Convocation des statuts afin d'être en conformité avec l'article 11 Droits des parts des statuts en adoptant la rédaction suivante : « Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. ».

Vingt-deuxième 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 suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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 30/100, 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 30/100.

Le produit financier a obtenu le label ISR immobilier pour son second cycle en avril 2025.

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 30 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 second cycle du label ISR début 2025. La note du fonds est passée de 60,40/100 au 31/12/2024 et les notes projetées sont à 62,59/100 au 31/12/2025, 64,07/100 au 31/12/2026 et 64,25/100 au 31/12/2027.

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. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00%.
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 59,59%.

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 : 7,49%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Rue Amelot 75011 PARIS	Commerce	4,72 %	France
Rue Antoine Parmentier 02100 SAINT QUENTIN	Commerce	2,77 %	France

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

Quelle était l'allocation d'actifs ?

- 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.

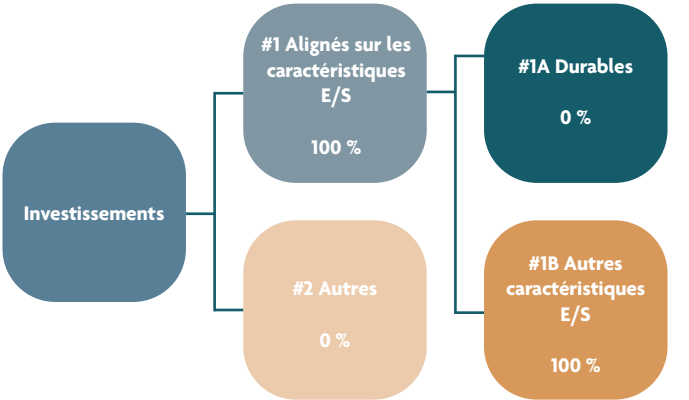
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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 ?

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

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 taxinomie 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