



FIDUCIAL
GÉRANCE

**Pierre Expansion
Santé**

Rapport Annuel 2020



PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2020 : 34 227 520 €

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 Ordinaire du 16 juin 2021

Exercice 2020

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

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20360000€

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.associes.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.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS,

prise en la personne de Monsieur Gérard ADDA,

Président

AAAZ, *prise en la personne de Monsieur Serge BLANC*

Jean-Paul COLTAT

Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

Christian DESMAREST

Xavier FAIRBANK

Dominique GUILLET

Henri-Jacques NOUGEIN

SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE –

Sigle SAF BTP VIE, *prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN*

Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2020 : UNE ORIENTATION VERS LA THÉMATIQUE SANTÉ - BIEN ÊTRE

La SCPI PIERRE EXPANSION oriente aujourd'hui sa stratégie d'investissement vers la santé, la vie et le bien-être. Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2020, les associés de la SCPI PIERRE EXPANSION ont décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI en vue, conformément aux orientations stratégiques arrêtées lors de la séance du Conseil de Surveillance en date du 04 novembre 2020, de renforcer la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être dans le but de transformer progressivement la SCPI PIERRE EXPANSION en une SCPI spécialisée « Santé ». Dans cet objectif, les associés ont ainsi adopté le nom commercial PIERRE EXPANSION SANTÉ afin que la SCPI soit identifiée et identifiable sur le marché comme telle.

La SCPI PIERRE EXPANSION est une SCPI investie en France et en Europe. Pour se conformer à sa nouvelle orientation d'investissement, la SCPI ciblera en priorité des acquisitions de type « Santé » et « bien-être » en fonction des opportunités.

La SCPI prend l'engagement ferme d'atteindre graduellement le seuil de 60 % minimum sur ces typologies d'actifs « Santé » et « Bien-être » à horizon fin 2022, ce seuil sera ensuite porté à 70 % en fin 2023.

Le capital social statutaire maximum a, quant à lui, été porté de 100 M€ à 200 M€ avec un montant de 160 € de nominal par part sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Ce seuil constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Votre SCPI résiste à l'impact de la Covid-19 et distribue 11,25 € par part au titre de l'exercice 2020, contre 11 € par part en 2019. Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 4,31 %. Le taux d'occupation financier moyen (TOF) s'élève à 86,8 % sur l'exercice 2020.

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements.

A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

Néanmoins, le déploiement des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

15, Rue Boissière
à Paris 16^e

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	55 833 642 €
Nombre de parts	213 922
Nombre d'associés	417
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	239,76 €
Valeur de reconstitution par part	282,56 €
Prix de souscription au 1 ^{er} mars 2021 ⁽¹⁾	267,00 €
Prix de retrait au 1 ^{er} mars 2021 ⁽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 31/12/2020

Nombre d'immeubles	27
Valeur vénale hors droits	42 218 000 €
Taux d'occupation financier annuel	86,77 %
Loyers quittancés HT	2 254 043 €

Compte de résultat 2020 en € par part

Revenus locatifs	12,99 €	Charges non récupérables	1,83 €
		Charges d'exploitation	1,72 €
		Charges financières	0,24 €
Produits financiers	0,10 €	Résultat net	9,88 €
Résultat exceptionnel	0,58 €		

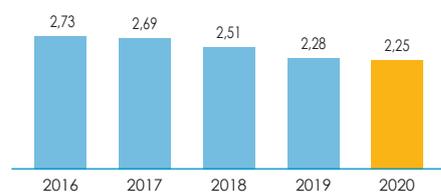
PIERRE EXPANSION

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2020	11,25 € / part
TRI 10 ans 2020 ⁽³⁾	6,98 %
Taux DVM 2020 ⁽⁴⁾	4,31 %

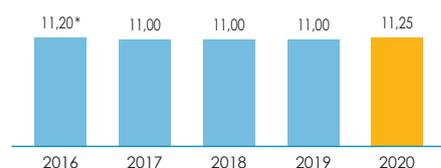
⁽³⁾ source IEIF

⁽⁴⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)



* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

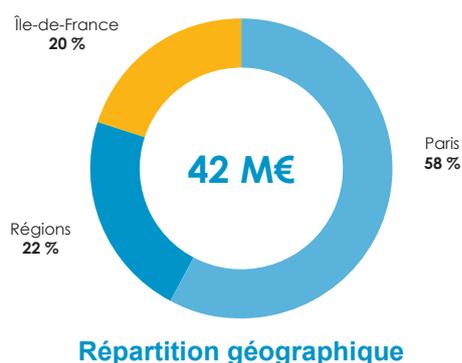


Évolution du taux DVM



* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Sommaire

Conjoncture économique : 2020 - 2021	page 7
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021	page 8
SCPI 2020 : Nouvelle année record	page 9
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 10
Rapport de la Société de Gestion	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	page 19
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance	page 31
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 32
Projet de texte des résolutions	page 35



© Photo : Christophe Aucebert

26, allée de Mycène
à Montpellier (34)

RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie de la Covid-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m² en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m² (recul de 45 % par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m² dont 24 % d'offres neuves ou restructurées (+ 50 % en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5 % à 6,8 %. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m² en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1^{ère} couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8 %. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13 % dans Paris QCA, 27 % à La Défense, 26 % en 1^{ère} couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5 % par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5 % pour les SCPI de bureaux et de 15 % pour les SCPI de commerces.

PERSPECTIVES 2021

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5 % en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8 % en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4 % en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2 % en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6 % en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6 % en 2020 après une hausse de 2,1 % en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39 % en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'État.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'État en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

CONCLUSION

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la Covid-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement / risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

*** le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6 Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35 Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3 % en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

*** le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4.6 Mds€ ; un montant en repli de 30 % par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17 % contre 15 % en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingles du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

*** le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée. Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'État au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

*** le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions €, représentant une baisse de 67 % par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30 % au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82 %. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84 % avant ce dernier confinement.

PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Energie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL; Extendam ■

SCPI 2020 : Nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la Covid-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23 %. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71.2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55 % de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019, soit un repli de 8,7 %. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65 % des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321M€ et des Ehpad pour un montant de 271M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1.2 Mds€ de patrimoine immobilier contre 1.7 Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4 % malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18 % en 2020 contre 4,43 % en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12 % (contre 1,18 % en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15 % sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03 % et 7,89 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6 % de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3 % et le rendement en capital à 0,3 %.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	-4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	-29,5 %

Les performances des SCPI Immo- bilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %



Principles for
Responsible
Investment

Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la Covid-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'État.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, 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 suivis 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 2020 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.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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 31/12/2020, il est à noter que la SCPI dispose d'une ligne de crédit revolving tirée à hauteur de 3.5 M€.

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 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. En conséquence, nous sollicitons le renouvellement de ladite autorisation et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale sur ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de ces opérations.

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.

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 2020, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.

En raison de la tenue exceptionnelle à distance de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, 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 2020, il a été enregistré la souscription de 102 676 parts au nominal de 160 € et le retrait de 76 678 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 25 998 parts au nominal de 160 €, soit 4 159 680 €, pour atteindre 34 227 520 € au 31 décembre 2020 répartis sur 213 922 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 26 798 436 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 261 € et la capitalisation de la Société a été portée à 55 833 642 € au 31 décembre 2020.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2020, 45 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2020, ce sont 435 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (5 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

Compte tenu de la crise sanitaire, votre SCPI a préféré ne pas donner suite aux acquisitions envisagées à Toulouse (31) et Bonneuil-sur-Marne (94). Elle a en revanche identifié de nouvelles opportunités correspondant à sa cible désormais privilégiée, les actifs liés à la santé et au bien-être. Dans cet objectif, elle s'est positionnée, postérieurement à la clôture, sur un actif neuf à Dardilly (69). La réitération de cette acquisition devrait intervenir mi-2021.

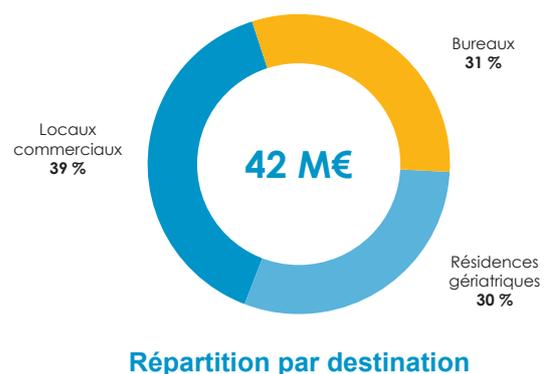
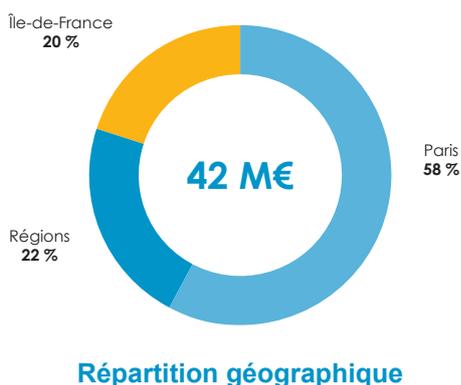
Arbitrages

Au cours de l'exercice, votre SCPI a signé la cession des deux immeubles de bureaux Pise et Sienne, rue des Apothicaires à Montpellier (34), pour un prix net vendeur de 1.150 K€, supérieur de 29 % à la dernière valeur d'expertise (890 K€).

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 12 853 m² répartis sur 27 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant.

Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 42 218 K€ hors droits au 31 décembre 2020.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Résidence gériatrique (K€)	TOTAUX (K€)
Paris	2 150	9 730	12 820	24 700
Île-de-France	6 400	1 980	0	8 380
Régions	4 465	4 673	0	9 138
Totaux	13 015	16 383	12 820	42 218

Taux d'occupation financier (TOF)

2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	86,42 %	88,86 %	88,91 %	82,94 %

(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) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 ^{ème} trimestre	83,70 %	82,94 %
TOF annuel moyen	83,56 %	86,77 %

Le taux d'occupation financier moyen sur 2020 est en hausse par rapport à celui de 2019, essentiellement dû aux entrées en année pleine des locataires des immeubles situés à Provins (612 m²), à Montpellier Thèbes (389 m² + 376 m²), et à Louveciennes (232 m²).

Situation locative

Le contexte économique et la pandémie de la COVID-19 et ses deux confinements ont eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.

Le volume des loyers quittancés en 2020, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 248 K€ à 2 351 K€, soit une variation à la hausse de 4,58 %.

État des vacants

Au 31 décembre 2020, le stock des surfaces vacantes est en forte baisse (bureaux, locaux commerciaux confondus).

La vacance locative concerne des locaux situés :

- 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m²),
- 25K rue de la République à Avignon (548 m²),
- Le Thèbes à Montpellier (287 m²),
- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m²),
- Point du Jour à Boulogne Billancourt (147 m²),
- Résidence Belvédère Grammont à Tours (134 m²).

Il est rappelé que l'actif immobilier situé au 45, rue René Goscinny à Angoulême est en arbitrage.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2020 représentent une surface globale de 1 726 m², portant principalement sur les surfaces suivantes :

- 765 m² au 26/28, allée des Mycènes à Montpellier;

- 589 m² à Provins;
- 232 m² à Louveciennes;
- 67 m² à Paris (rue de Longchamps - 16^{ème});
- 73 m² à Paris (avenue Mozart - 16^{ème});

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

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 2020, des travaux votés en Assemblées Générales de copropriété portant notamment :

- sur la réfection de la toiture :
 - au 98 avenue des Ternes à Paris (17^{ème})
 - au 55 rue Thiers à Boulogne,
- sur le remplacement du réseau CVC sur :
 - le Thèbes à Montpellier.

L'ensemble de ces travaux représente un coût de 87 K€. Sont à prévoir des travaux de remplacement de verrière au 7 rue de Clichy à Paris et la reprise d'étanchéité à Avignon.

Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2020 ont concerné le site d'Avignon en permettant la création du local commercial indépendant. L'ensemble de ces travaux représente un coût de 24 K€. ■

Accompagnement COVID-19

La SCPI PIERRE EXPANSION a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyer défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020.

Le résultat net ressort à 1 719 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 986 K€ au 31 décembre 2019 soit une baisse de 13,5 %. Cette évolution s'explique par la baisse du résultat immobilier de 14 % principalement liée à la hausse de la dotation aux provisions pour gros entretiens.

Les loyers restent stables à 2 254 K€ contre 2 279 K€ sur l'année 2019.

Les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette à la provision pour gros entretiens génèrent une charge de 148 K€ contre un produit de 194 K€ l'an passé, soit un impact sur le résultat de 342 K€.

Les provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables nettes des reprises génèrent elles aussi à présent une charge de 39 K€ après avoir constitué un produit de 9 K€ lors de l'exercice précédent.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net s'élève, cette année, à 9,88 €. Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, est relevé à 11,25 € par part. Ce dividende fait ressortir un rendement de 4,31 % par rapport au prix de souscription de 261 € contre 5,00 % en 2019, cette fois-ci rapporté à un prix d'achat moyen de 220,13 €. ■

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	Résidence gériatrique	TOTAUX
Paris	5,09 %	23,05 %	30,37 %	58,51 %
Île-de-France	15,16 %	4,69 %	-	19,85 %
Régions	10,58 %	11,06 %	-	21,64 %
Totaux	30,83 %	38,80 %	30,37 %	100 %

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⁾
2016	30 067 840 €	Néant	187 924	286	Néant	219,60 €
2017	30 067 840 €	Néant	187 924	289	Néant	209,00 €
2018	30 067 840 €	Néant	187 924	292	Néant	219,60 €
2019	30 067 840 €	Néant	187 924	293	Néant	225,00 €
2020	34 227 520 €	8 786 774 €	213 922	417	2 679 844 €	261,00 €

1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

- Pour l'année 2017, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 octobre 2017.

- Pour l'année 2018, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2018.

- 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
2016	615	0,32 %	366	N.S.	4 913,48 €
2017	47 788	25,43 %	54	N.S.	6 395,36 €
2018	52 805	28,10 %	0	N.S.	8 026,93 €
2019	493	0,26 %	0	N.S.	2 758,93 €
2020	76 723	40,83 %	0	N.S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,20 €*	11,00 €	11,00 €	11,00 €	11,25 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €	190,35 €	200,00 €	204,92€
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,60 %	5,50 %	5,78 %	5,50 %	5,49 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	219,41	222,73	219,25	220,13	261
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	5,10 %*	4,94 %	5,02 %	5,00 %	4,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	7,38 €	7,09 €	7,23 €	5,45 €	4,41 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre:

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,50	98,24 %	14,30	99,37 %	13,38	96,78 %	12,13	97,69 %	12,99	45,38 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,04	0,27 %	0,03	0,19 %	0,06	0,47 %	0,10	0,79 %	0,10	0,35 %
Produits divers	0,22	1,49 %	0,06	0,44 %	0,38	2,76 %	0,19	1,52 %	15,54	54,27 %
Total	14,76	100,00 %	14,39	100,00 %	13,82	100,00 %	12,41	100,00 %	28,63	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,25	8,47 %	1,17	8,12 %	1,18	8,52 %	1,09	8,81 %	1,01	3,52 %
Autres frais de gestion	0,54	3,66 %	0,61	4,24 %	1,14	8,23 %	1,22	9,85 %	15,87	55,44 %
Entretien du patrimoine	0,47	3,18 %	0,49	3,38 %	1,42	10,27 %	0,69	5,59 %	0,60	2,10 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,20 %	0,24	0,83 %
Charges locatives non récupérables	1,26	8,54 %	0,85	5,87 %	1,88	13,57 %	1,33	10,68 %	1,12	3,90 %
Sous-total charges externes	3,52	23,85 %	3,11	21,61 %	5,61	40,58 %	4,36	35,12 %	18,83	65,78 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	1,13	7,84 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,69	4,67 %	-0,01	-0,05 %	-0,96	-6,92 %	-2,52	-20,31 %	0,50	1,75 %
Sous-total charges internes	0,69	4,67 %	1,12	7,79 %	-0,96	-6,92 %	-2,52	-20,31 %	0,50	1,75 %
Total	4,21	28,52 %	4,23	29,41 %	4,65	33,66 %	1,84	14,81 %	19,33	67,53 %
Résultat courant	10,55	71,48 %	10,16	70,59 %	9,17	66,34 %	10,58	85,19 %	9,30	32,47 %
Résultat exceptionnel	0,36	2,44 %	0,00	0,00 %	0,05	0,35 %	-0,01	-0,06 %	0,58	2,03 %
Résultat net	10,91	73,92 %	10,16	70,63 %	9,22	66,69 %	10,57	85,13 %	9,88	34,50 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,29	-1,96 %	0,84	5,84 %	1,78	12,88 %	0,43	3,47 %	1,37	4,79 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,20	75,88 %	11,00	76,47 %	11,00	79,56 %	11,00	88,60 %	11,25	39,30 %

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	41 271 746	14 529 956	55 801 702
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	8 570 531	1 453 616	10 024 147
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-43 512 557	-24 125	-43 536 682
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-71 093	-8 440 656	-8 511 750
- Frais d'acquisition non récupérables	-4 357 656		-4 357 656
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-148 614		-148 614
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-1 093 507	-315 931	-1 409 438
Sommes restant à investir	658 850	7 202 859	7 861 709

Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	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	938	Bureau	3 946 946	352 319	4 299 265
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	658 331	131 403	789 734
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	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	427	Commerce	733 630	0	733 630
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 129 895	0	2 129 895
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 450 980	0	3 450 980
"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	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	817 500	0	817 500
45 rue René Goscinny - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
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
Totaux		12 853		33 501 438	1 807 033	35 308 471

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locales				
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	+ 33 501 438,19	+ 42 218 000,00	+ 34 930 928,84	+ 43 212 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locales				
Gros entretiens	- 529 800,00		- 486 200,00	
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)	32 971 638,19	42 218 000,00	34 444 728,84	43 212 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 310 704,72	+ 310 704,72	+ 28 854,69	+ 28 854,69
Autres créances	+ 642 184,60	+ 642 184,60	+ 62 513,13	+ 62 513,13
Provision pour dépréciation des créances	- 54 995,30	- 54 995,30	- 15 628,45	- 15 628,45
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 316 327,14	+ 2 316 327,14	+ 2 707 283,09	+ 2 707 283,09
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 10 830 732,13	+ 10 830 732,13	+ 435 778,06	+ 435 778,06
Total III (actifs d'exploitation)	14 056 049,13	14 056 049,13	3 229 896,36	3 229 896,36
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 3 893 581,60	- 3 893 581,60	- 3 858 510,53	- 3 858 510,53
Dettes d'exploitation	- 195 726,99	- 195 726,99	- 3 537 933,07	- 3 537 933,07
Dettes diverses	- 150 492,86	- 150 492,86	- 170 732,46	- 170 732,46
Dettes diverses/Distribution	- 759 543,75	- 759 543,75	- 657 734,00	- 657 734,00
Total IV (passifs d'exploitation)	-4 999 345,20	-4 999 345,20	-1 149 043,92	-1 149 043,92
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 15 333,33	+ 15 333,33	+ 19 333,33	+ 19 333,33
Total V (comptes de régularisation)	15 333,33	15 333,33	19 333,33	19 333,33
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	42 043 675,45		36 544 914,61	
Valeur estimée du patrimoine *		51 290 037,26		45 312 185,77

* 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 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00		4 159 680,00	34 227 520,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	11 792 883,44		10 370 276,00	22 163 159,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 166 339,81		-8 440 656,34	-13 606 996,15
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-1 093 506,62		-315 931,51	-1 409 438,13
Réserves				
Report à nouveau	1 025 029,42	-80 991,82		944 037,60
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 986 172,18	-1 986 172,18		
Résultat de l'exercice N			1 718 850,46	1 718 850,46
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 067 164,00	2 067 164,00		
Acomptes sur distribution N			-1 993 457,77	-1 993 457,77
Total général	36 544 914,61	-0,00	5 498 760,84	42 043 675,45

État des engagements hors bilan

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

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	77 042
Crédit revolving non tiré au 31/12/2020	1 500 000
Total	1 577 042

Compte de résultat au 31 décembre 2020

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 254 042,95	2 279 146,87
Charges facturées	453 404,78	466 447,70
Autres revenus locatifs	6 733,71	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	11 316,43	30 223,98
Reprises de provisions	486 200,00	437 000,00
Transferts de charges immobilières	12 315,83	1 150,00
Total I : Produits Immobiliers	3 224 013,70	3 213 968,55
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	453 404,78	466 447,70
Travaux de gros entretiens	87 641,90	93 089,47
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 742,48	37 312,75
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	194 272,18	249 105,16
Dotations aux provisions pour gros entretiens	529 800,00	112 800,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	1 281 861,34	958 755,08
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	1 942 152,36	2 255 213,47
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	2 679 843,60	
Divers produits d'exploitation	105,03	3,09
Rentrées sur créances irrécouvrables		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	8 340,90	158 698,83
Total I : Produits d'exploitation	2 688 289,53	158 701,92
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	175 268,88	205 517,08
Honoraires de souscription	2 679 843,60	
Diverses charges d'exploitation	82 121,04	84 348,86
Pertes sur créances irrécouvrables		145 497,91
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 000,00	666,67
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	47 707,75	8 377,97
Total II : Charges d'exploitation	2 988 941,27	444 408,49
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-300 651,74	-285 706,57
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	17 589,23	18 346,40
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	17 589,23	18 346,40
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	35 095,90	1 821,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	6 227,08	2 736,80
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	41 322,98	4 558,72
Résultat financier (C=I-II)	-23 733,75	13 787,68
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	101 083,59	7 552,21
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	101 083,59	7 552,21
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		4 674,61
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		4 674,61
Résultat exceptionnel (D=I-II)	101 083,59	2 877,60
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	1 718 850,46	1 986 172,18
Total Général	6 030 976,05	3 398 569,08

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	12 670 179	13 015 000	14 141 020	13 132 000
Locaux commerciaux	13 940 603	16 383 000	13 899 253	17 680 000
Habitations				
Résidences gériatriques	6 890 656	12 820 000	6 890 656	12 400 000
Total	33 501 438	42 218 000	34 930 929	43 212 000
Total général	33 501 438	42 218 000	34 930 929	43 212 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 16 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 immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles 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 immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles 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 immeuble 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 immeuble 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 entretien 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.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	34 930 928,84	24 125,03	-1 453 615,68	33 501 438,19
Immobilisations en cours				
Total	34 930 928,84	24 125,03	-1 453 615,68	33 501 438,19

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	486 200,00	529 800,00	-486 200,00	529 800,00
Provisions pour risques et charges				
Total	486 200,00	529 800,00	-486 200,00	529 800,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2020	
Dépenses sur 2020	318 000			87 642	230 358	
Dépenses sur 2021	116 000		428 000		116 000	428 000
Dépenses sur 2022	52 200		37 600		52 200	37 600
Dépenses sur 2023			64 200			64 200
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
TOTAL PGE	486 200		529 800	87 642	398 558	529 800

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	11 095,84	11 095,84	
Créances locataires	255 709,42	255 709,42	
Autres créances	642 184,60	642 184,60	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	15 333,33	15 333,33	
Total	924 323,19	924 323,19	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	3 893 581,60	3 508 599,19		384 982,41
Dettes d'exploitation	195 726,99	195 726,99		
Dettes diverses	150 492,86	150 492,86		
Dettes diverses / Distributions	759 543,75	759 543,75		
Produits constatés d'avance				
Total	4 999 345,20	4 614 362,79		384 982,41

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciations des créances clients	-15 628,45	-47 707,75	8 340,90	-54 995,30
Total	-15 628,45	-47 707,75	8 340,90	-54 995,30

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												
Nombres de factures	7					80	0					94
Montant des factures en €	3 793 788	3 603 427	3 603 145	3 603 145	3 650 610	14 460 326	0	0	15 474	0	266 937	282 411
Pourcentage des achats de l'exercice	107,64 %	102,24 %	102,23 %	102,23 %	103,58 %	410,29 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,37 %	0,00 %	6,45 %	6,82 %

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2020
Capital	30 067 840,00	7 921 120,00	-3 761 440,00	34 227 520,00
Prime d'émission	8 542 938,03	10 370 276,00		18 913 214,03
Prélèvement sur prime d'émission	-5 017 725,94	-8 440 656,34		-13 458 382,28
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	-1 093 506,62		-315 931,51	-1 409 438,13
Total	35 600 877,01	9 850 739,66	-4 077 371,51	41 374 245,16

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2020	Affectation	Montants au 31/12/2020
Report à Nouveau début exercice	1 025 029,42	-80 991,82	944 037,60
Résultat de l'exercice N-1	1 986 172,18	-1 986 172,18	
Dividendes versés aux associés		2 067 164,00	
Total	3 011 201,60	-0,00	944 037,60

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	48 502,17	91 234,06	-42 731,89
Honoraires divers	75 697,32	42 948,68	32 748,64
Impôts et taxes non récupérables	70 072,69	114 922,42	-44 849,73
Total	194 272,18	249 105,16	-54 832,98
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	11 316,43	30 223,98	-18 907,55
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	12 315,83	1 150,00	11 165,83
Total	23 632,26	31 373,98	-7 741,72

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	51 344,17	47 927,06	3 417,11
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	8 966,00	8 760,46	205,54
Autres charges d'exploitation	21 810,87	27 661,34	-5 850,47
Total	82 121,04	84 348,86	-2 227,82
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	2 679 843,60		2 679 843,60
Autres produits d'exploitation	105,03	3,09	101,94
Total	2 679 948,63	3,09	2 679 945,54

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de la Covid-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI Pierre Expansion Santé, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2020 : 213 922		
Placements immobiliers	32 971 638,19	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	9 072 037,26	
Valeur comptable	42 043 675,45	196,54
Valeur vénale des immobilisations locatives	42 218 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	9 072 037,26	
Valeur de réalisation	51 290 037,26	239,76
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00% HT du prix de souscription	6 044 617,70	
Total	6 044 617,70	
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 7,37%	3 111 522,00	
Total	3 111 522,00	
Valeur de reconstitution	60 446 176,96	282,56

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

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. 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'origine 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, et mise en place de façon progressive 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 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance 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 l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e 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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

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, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021.

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 2019-2020 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **59 personnes** au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **93,66 %** 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 **6,34 %** 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**, 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 2020 ont atteint 2 254 042,95 € contre 2 279 146,87 € en 2019.
- Le bénéfice de l'exercice 2020 est de 1 718 850,46 € contre 1 986 172,18 € en 2019.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 86,42 % au 1^{er} trimestre à 82,94 % au dernier trimestre 2020 avec une moyenne sur l'année de 86,77 % contre 83,56 % en 2019.
- La collecte brute s'élève 27 M€ au titre de l'exercice.
- Transactions hors marché : 45 parts ont été échangées de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2020 est de 11,25 € par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 1,3 € par part.

Le Conseil de Surveillance attire l'attention de la Société de Gestion sur la nécessité de préserver le report à nouveau dans le cadre des exercices futurs afin de pouvoir faire face à tout événement imprévu.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué sur l'exercice. Au 31 décembre 2020, 25 998 parts sociales ont été créées, les souscriptions ayant été plus importantes que les retraits.

Concernant les faits significatifs de l'exercice, il est à noter la modification de la politique d'investissement de votre SCPI en fin d'année 2020, lui permettant ainsi de réaliser des investissements dans des actifs ayant pour objet la santé, la vie et le bien-être.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a eu des répercussions sur nos locataires. Le rôle du Conseil de Surveillance a été de s'assurer qu'il n'y ait pas trop d'abandon de loyers sur l'exercice en privilégiant l'étalement des échéances. La Société de Gestion effectue un important suivi des locataires pour éviter tout incident ou prendre les décisions nécessaires pour protéger au mieux les intérêts des associés. Jusqu'à présent, le taux d'encaissement de la SCPI est relativement bien maîtrisé.

En outre, votre Conseil de Surveillance veille à ce qu'il n'y ait pas de dilution des associés et a suggéré un délai de jouissance de six (6) mois. L'objectif est que votre SCPI soit en surinvestissement et votre Conseil de Surveillance va y veiller.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part si ce n'est qu'il est constaté une diminution du taux d'occupation financier en fin

d'exercice. Ce point fait l'objet d'un suivi de la part de votre Conseil de Surveillance.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent :

- La commission sur cession d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payables après signature des actes de vente. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 11 500 € H.T.
- La commission de gestion de 8,50 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la Société versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 175 268,88 € hors taxes;
- la commission de souscription ne pouvant excéder 10 % 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, versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 2 679 843,60 € hors taxes.

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.

Nous attirons votre attention sur la huitième résolution, sollicitant le renouvellement de l'autorisation concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier. Cette autorisation est usuelle et ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Nous vous indiquons qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2021.

Vous avez reçu un bulletin de vote. A titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire qui perdure, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou précision sachant qu'au vu des impacts de la crise sanitaire sur nos locataires, votre Conseil de Surveillance s'informe périodiquement de la résilience de votre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches ■

Le Conseil de Surveillance

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 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTÉ,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés à la crise sanitaire sur les comptes.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs

correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 vénales 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.441-4 du code de commerce.

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.

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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant renouvelé par votre Assemblée Générale du 17 juin 2020.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification,

les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 13 mai 2021,

Le Commissaire aux comptes,
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

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 2020)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

1 - Commission de cession d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 11 500 € 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.

Cette convention n'a trouvé à s'appliquer sur l'exercice.

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.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

4 - Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8.50 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 175 268.88 € HT.

5 - Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, TVA en sus aux taux en vigueur, soit toutes taxes comprises : 12 %.

La commission de souscription versée par la SCPI à la société de Gestion supporte : les frais de collecte des capitaux, les frais de recherche des investissements.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 2 679 843.60 € HT. ■

Fait à Lyon, le 13 mai 2021,

Le Commissaire aux comptes,
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2020 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2020 à 34 227 520 €.

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 2020,

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 2020.

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 2020.

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 529 800,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	1 718 850,46 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	944 037,60 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

2 662 888,06 €

de répartir une somme de 1 993 457,77 €, correspondant à 11,25 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

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

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 274 607,31 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 669 430,29 €.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

- **valeur comptable :**
42 043 675,45 €, soit 196,54 € par part
- **valeur de réalisation :**
51 290 037,26 €, soit 239,76 € par part
- **valeur de reconstitution :**
60 446 176,96 €, soit 282,56 € par part.

Septième 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.

Huitième résolution

- Autorisation de la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier -

L'Assemblée Générale,

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

autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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



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