

PIERRE EXPANSION

Santé



Rapport annuel 2025

PIERRE EXPANSION SANTÉ

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

Capital social au 31/12/2025 : 48 576 800 €

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 04 juin 2026

Exercice 2025

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Mme Dominique DUDAN épouse DELOCHE de NOYELLE

Présidente

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

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

M. Jean-Paul COLTAT

M. Vincent DANIS

M. Christian DESMAREST

M. Dominique GUILLET

Société REGARD IMMOBILIER 2, prise en la personne de M. François COSNIER

M. Albert (Alby) SCHMITT

M. Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Sylvie CASTEL-SAMES

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique en voie de stabilisation. La décline progressive de l'inflation et l'assouplissement engagé par la Banque Centrale Européenne ont permis de restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Après deux années d'ajustement marqué, le marché amorce un nouveau cycle, dans un contexte toujours attentif aux équilibres géopolitiques et budgétaires.

L'immobilier de santé confirme son positionnement parmi les classes d'actifs alternatives les plus résilientes. Porté par des besoins structurels liés au vieillissement de la population et au renforcement de l'offre de soins sur les territoires, le secteur bénéficie de fondamentaux solides et de barrières réglementaires élevées limitant le risque de suroffre. En 2025, les volumes investis en immobilier de santé en Europe ont dépassé ceux des deux années précédentes, traduisant un regain d'intérêt des investisseurs pour des actifs offrant visibilité locative et stabilité des revenus. Les rendements prime se maintiennent dans une fourchette cohérente avec ce repositionnement du marché, confirmant la confiance accordée à cette typologie d'actifs.

Le positionnement de votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit pleinement dans cette dynamique, en ciblant des actifs à taille humaine en lien avec les secteurs de la santé, du bien-être et des services à la personne. L'engagement en matière d'amélioration énergétique contribue à renforcer la qualité du patrimoine et à inscrire la stratégie dans une logique durable, reconnue par le label ISR immobilier obtenu en 2022. Cette orientation vers des usages essentiels confère au portefeuille un profil défensif et peu corrélé aux cycles immobiliers traditionnels.

La distribution annuelle s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés, portée par la stabilité des loyers et la gestion active de la relation locative. La concentration du patrimoine sur des établissements sélectionnés avec rigueur contribue à la visibilité des revenus distribués pour un montant de 13,45 € par part, incluant une distribution de 2,45 € par part de plus-value immobilière.

Votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE affiche ainsi des indicateurs financiers solides : Le taux de distribution s'établit à 5,04 % pour l'exercice 2025 et son TRI 20 ans s'élève quant à lui à 9,08 %, confirmant la pertinence de sa stratégie patrimoniale sur le long terme.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

ZAC de l'Etoile MONDEVILLE (14)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2025

Capitalisation	81 062 535 €
Nombre de parts	303 605
Nombre d'associés	856
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	219,99 €
Valeur de reconstitution par part	266,67 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	267,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	234,96 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} mars 2021 dont commission de souscription incluse de 32,04 € HT, soit 12 % HT

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} mars 2021

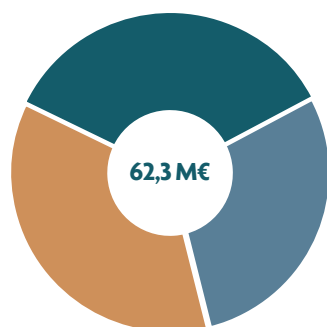
Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	39
Valeur vénale hors droits	62 262 000 €
Taux d'occupation financier annuel	99,37 %
Loyers quittancés HT	4 322 749,69 €

Compte de résultat 2025 en € par part

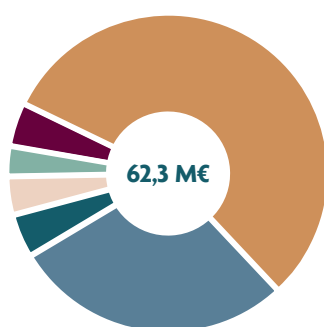
Revenus locatifs	14,67 €	Charges non récupérables	1,20 €
		Charges d'exploitation	2,87 €
		Charges financières	0,27 €
Produits financiers	0,88 €	Résultat net	11,21 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique

- Paris : 38,4%
- Ile de France : 23,8%
- Régions : 37,8%



Répartition sectorielle

- Santé et bien-être : 62,0%
- Services : 24,7%
- Restauration : 3,9%
- Equipement de la maison : 3,3%
- Alimentaire : 2,6%
- Autres : 3,5%

PIERRE EXPANSION SANTÉ

Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾
Catégorie	Santé et éducation
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2025	13,45 € / part
TRI 10 ans 2025 ⁽⁴⁾	5,79 %
Performance Globale Annuelle 2025 ⁽⁵⁾	5,04 %
Taux de distribution 2025 ⁽⁶⁾	5,04 %

⁽³⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

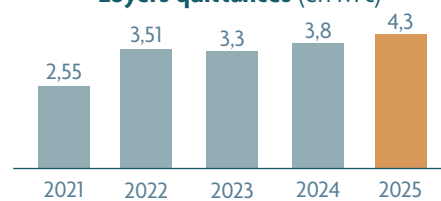
⁽⁴⁾ Source IEIF.

⁽⁵⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

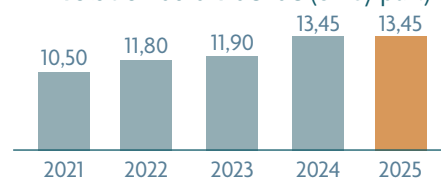
⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

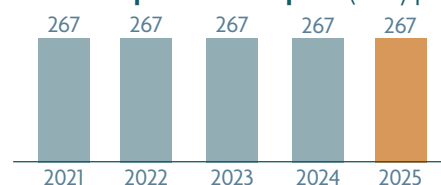
Loyers quittancés (en M€)



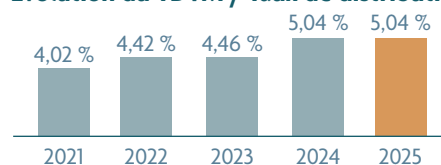
Évolution du dividende (en € / part)



Variation du prix de souscription (en € / part)



Évolution du TDVM / Taux de distribution



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026	page 7
Les SCPI en 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 17
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 22
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 24
Présentation des comptes annuels	page 25
Annexe aux comptes annuels	page 29
Rapport du Conseil de Surveillance	page 35
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 37
Projet de texte des résolutions	page 40
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 42



30 Avenue Mozart PARIS (16^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conjoncture économique 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et localitatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture immobilière 2025 - 2026

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m² n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m².

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1^{ère} couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m². Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4^{ème} trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressés en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4^{ème} trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

*Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank
Rédigé en février 2026*

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

1. CONTEXTE GLOBAL

Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

Protection des investisseurs et dispositifs du marché

a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions "antarctiques" atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.



Principles for
Responsible
Investment



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes

soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité.

Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Environnementaux :



- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :



- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :



- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangé à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture mélangée à couvert continu est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'est fixée trois objectifs :

1. **Investir dans des actifs délivrant des services de santé et de bien-être ainsi que des activités socialement utiles** (crèches, etc.) et ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (changement démographique et accessibilité aux soins, développement des territoires, création d'emploi, etc.) ;
2. S'inscrire dans une **démarche de progrès et d'amélioration continue**. Ce faisant, FIDUCIAL Gérance a développé une démarche d'engagement et de dialogue auprès de ses parties prenantes de façon à les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ;
3. Contribuer au **développement d'une société vertueuse** en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
<ol style="list-style-type: none">1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ; <p>La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieure à 30/100.</p>	<ol style="list-style-type: none">2. Réunion de passation du dossier entre les équipes "Investissements" et "Gestion" ;3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration ;	<ol style="list-style-type: none">5. Exécution des plans d'amélioration ;6. Mise à jour des plans d'amélioration ;7. Mise à jour des notes ESG.

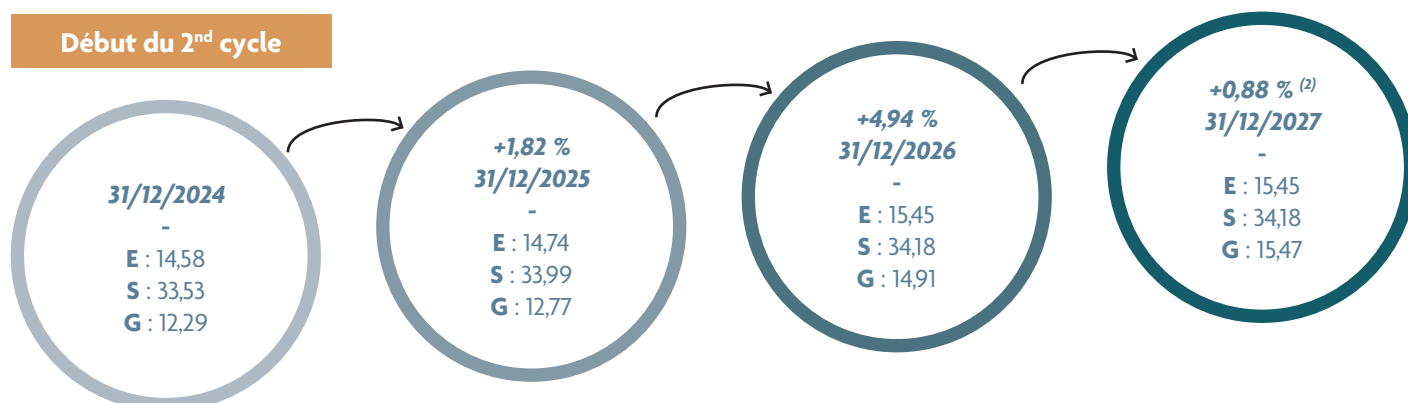
GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

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

<p>ENVIRONNEMENT 10 indicateurs 30%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Energie■ GES■ Eau■ Déchets■ Biodiversité	<p>SOCIAL 11 indicateurs 40%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Mobilité■ Santé et confort des occupants■ Services rendus aux occupants■ Services rendus à la communauté	<p>GOVERNANCE 9 indicateurs 30%</p> <p>Thématiques</p> <ul style="list-style-type: none">■ Certification■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement■ Relations avec les locataires, usagers et riverains■ Résilience des actifs
---	---	---

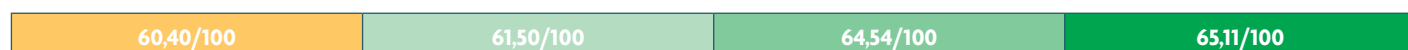
ÉVALUATION ESG⁽¹⁾ DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

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



⁽¹⁾ Dans le cadre du label ISR Immobilier.

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



Note minimale

64/100

- La note minimale de 64/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants
- 29% des actifs de la SCPI en valeur € (soit 11 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale au début du second cycle de labellisation.

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

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+1 31/12/2025
Les 5 + importants (en €)	≈ 18 300 000 €	
20503 - DARDILLY		63,88
20156 - LE THEBES		61,78
20166 - POINT DU JOUR		65,58
20512 - AMELOT		62,35
20508 - LAGRANGE		60,83
Les 5 + performants (ESG)	≈ 7 000 000 €	
20178 - RUE DE CLICHY		82,80
20473 - LE NEWTON		77,20
20506 - RUEIL		72,50
20505 - FONTENAY		71,90
20466 - NICOLAS LEBLANC		71,70
Les 5 - performants (ESG)	≈ 8 700 000 €	
20174 - 31 BOISSIERE		52,10
20509 - BORDEAUX		50,60
20510 - MARSEILLE		50,30
20179 - DOUMER		50,10
20513 - SAINT QUENTIN		45,20

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy.OID/ CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/ CEREN/ULI*	Commerce alimentaire	Moy. OID/ CEREN/ULI*	Unité
Consommations énergétiques	87,90	138,43	153,60	110	226,40	308	kWhEF.m².an
Emission de GES	7,50	12,29	11,90	25	13,20	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	0,30	0,39	1,10	0,64	0,60	1,10	m3.m².an

*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	89 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	97 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	92 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	95 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	100 %
% des actifs ayant 4 ou plus services / restauration à moins de 10min à pied	97 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	97 %

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

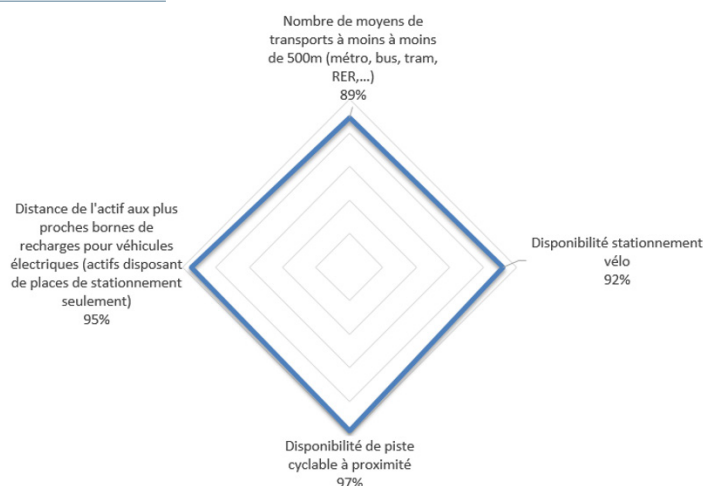
Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG*	64 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	100 %
% de réponse au questionnaire de satisfaction	82 %

* Part de contrats porté par PIERRE EXPANSION SANTE

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a choisi deux indicateurs de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité.

MOBILITÉ DOUCE



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

- Plus de **89% des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m** ;
- **97% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable** ;
- **92% des actifs possèdent** également à minima un **dispositif de stockage vélo à l'extérieur** ;
- **95% des actifs** disposent d'une **borne de recharge à moins de 500 mètres**.

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

Minimum fixé : 3 lignes

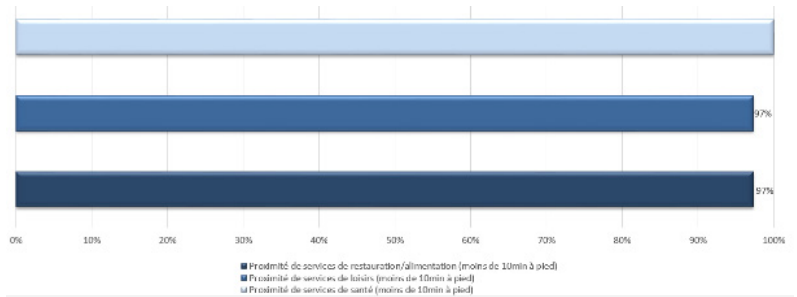
SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS

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

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

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

Minimum fixé : 3 services



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans l'amélioration de leurs performances sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ.

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les locataires ;
- Les gestionnaires d'immeubles dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les syndicats de copropriété ;
- Les prestataires externes dont font partie les prestataires de travaux.

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

	N+1 (31/12/2025)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers externes sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	0
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	73 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	5
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	52 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçus le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	78 %
Sensibilisation des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	1
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	1/1
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndicats de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndicats	12,5 %
Nombre de sollicitations des syndicats de copropriété (email ou lettre)	26
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	6
Part de prestataires et fournisseurs locaux	97 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	34

* Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

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

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

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Confirmation de la poursuite de la politique d'investissement de la SCPI,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Deux (2) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir les mandats de :

- Madame **Dominique DUDAN** épouse **DELOCHE de NOYELLE**,
- La société **SC REGARD IMMOBILIER 2**,

prise en la personne de Monsieur François COSNIER,

Seule Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE se représente à vos suffrages. La société SC REGARD IMMOBILIER 2, en la personne de Monsieur François COSNIER, a informé la Société de Gestion de sa décision de ne pas se porter candidat à son renouvellement de mandat au sein du Conseil de Surveillance. La Société de Gestion la remercie pour sa contribution aux travaux du Conseil de Surveillance.

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

- Monsieur **Xavier FAIRBANK**
- Monsieur **Christophe REYNAUD**
- La société **SAUNIER**, prise en la personne de Monsieur Gilles SAUNIER.

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

Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des Associés en date du 10 juillet 2017, actualisée par la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour

du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au 31/12/2025, il est à noter que la SCPI dispose d'une ligne de crédit revolving pour un montant global de 10 M€ non tirée.

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés en date du 16 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » :

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés en date du 8 juin 2023, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2025, la distribution d'un montant global de 13,45 € par part intègre 2,45 € par part prélevées sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 10 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 17 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 1 000 000 €, ledit fonds.

Afin d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts, eu égard au contexte actuel de faible collecte, et permettre un maintien de la fluidité et de la liquidité dudit marché, l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 05 juin 2025 aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolutions a décidé de modifier le montant de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement en la fixant à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente. Au titre de l'exercice 2025, aucune dotation n'a été effectuée.

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

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

- La possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois ;
- L'encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » ;
- L'encadrement de la durée de validité des ordres de retrait ;

■ Le fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion.

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires, ce dont l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 05 juin 2025 a pris acte aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire à la fin du rapport annuel.

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi »

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

Conformément aux stipulations de l'article 21 – 1° des statuts, la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale 2026 est envisagée **sous réserve du bon fonctionnement des nouvelles technologies**. Toute information vous sera donnée en temps utiles dans la partie « Actualité » du site internet de la Société de Gestion et les modalités de connexion à distance seront, le cas échéant, mises à disposition.

En tout état de cause, il est précisé que le vote à distance des Associés ayant opté pour cette modalité de vote devra avoir été opéré avant la tenue de l'Assemblée Générale car la connexion à distance ne permettra pas le vote en ligne en simultané.

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.associés.scp@fiducial.fr
- soit par courrier : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DÉFENSE CEDEX

La Société de Gestion



Évolution du capital

Durant l'exercice 2025, il a été enregistré la souscription de 15 050 parts au nominal de 160 € et le retrait de 866 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 14 184 parts au nominal de 160 €, soit 2 269 440 €, pour atteindre 48 576 800 € au 31 décembre 2025 répartis sur 303 605 parts sociales.

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

La collecte brute s'est élevée à 4 018 350 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € à compter du 1er mars 2021 et la capitalisation de la Société a été portée à 81 062 535 € au 31 décembre 2025.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2025, 886 parts ont fait l'objet d'une mutation (2 dossiers de successions soit 374 parts) au titre de donations (3 dossiers, soit 144 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI poursuit ses acquisitions dans le domaine de la santé et du bien-être au sens large, avec deux nouveaux investissements au cours de l'année 2025 :

(i) en date du 16/07/2025, un local commercial de 57 m² situé 20 rue de Rivoli, à Paris (4^{ème}), loué à Alain Afflelou dans le cadre d'un bail de 3/6/9 ans, acquis pour un montant de 1.835 K€ acte en mains et procurant un rendement d'environ 5,77 % net AEM ;

(ii) en date du 14/10/2025, des locaux à usage principal de commerce d'une surface de 430 m² situés dans la zone commerciale de l'Etoile, à Mondeville (14), loués à Ecouter Voir dans le cadre d'un bail de 3/6/9 ans, acquis pour un montant de 1.068 K€ acte en mains et procurant un rendement d'environ 6,70 % net AEM.

D'autres projets d'acquisitions sont en cours. Une promesse a notamment été signée en date du 16/12/2025 pour l'acquisition de locaux commerciaux situés à Paris 12.

Conformément à l'orientation d'investissement décidée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, votre SCPI est investie au 31 mars 2026 à hauteur de 63 % dans la classe d'actifs dédiés à la Santé et au Bien-être. Ces investissements sont réalisés de manière sélective et non dilutive. Le seuil de 70 % fixé n'ayant pas encore été atteint, une résolution visant à confirmer la poursuite de la politique d'investissement de la SCPI dans cette thématique est soumise à votre vote. A toutes fins utiles, la Société de Gestion souligne qu'elle a identifié des actifs immobiliers qui lui permettraient d'atteindre le seuil requis.

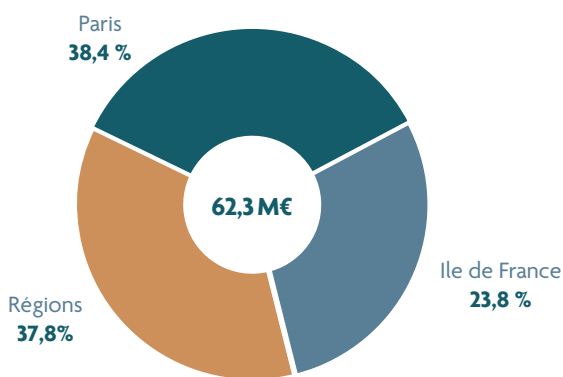
Arbitrages

Votre SCPI a procédé à l'arbitrage d'un actif au cours de l'exercice : il s'agit de locaux à usage principal de commerce situés à Louveciennes (78), cédés en date du 11/12/2025 pour un montant de 400 K€ net vendeur.

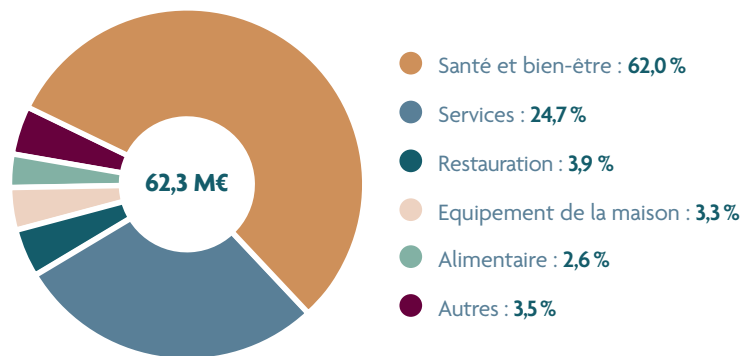
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ totalise une superficie de 16 412 m² répartis sur 39 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique



Répartition sectorielle

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation. Cette actualisation a été réalisée par application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 62 262 K€ hors droits au 31 décembre 2025. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en hausse de 2 865 K€ hors droits, soit +4,82 % sur un an, s'expliquant essentiellement par les deux (2) investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice, et dont l'effet positif a été légèrement atténué par la cession de l'actif situé à Louveciennes (78). La conjoncture immobilière et économique, d'une manière plus générale, a également atténué cette augmentation annuelle. A périmètre constant, en retraçant les deux (2) acquisitions et la cession réalisées en 2025, la valeur vénale du patrimoine fait ressortir une augmentation de +645 K€ hors droits, +1,09 % sur un an.

	Bureaux	Locaux commerciaux	Totaux
Paris	2 560 000 €	21 330 000 €	23 890 000 €
Ile-de-France	8 194 000 €	6 650 000 €	14 844 000 €
Régions	6 570 000 €	16 958 000 €	23 528 000 €
Total	17 324 000 €	44 938 000 €	62 262 000 €

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	99,45 %	99,02 %	99,51 %	99,52 %

(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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 ^{ème} trimestre	98,72 %	99,52 %
TOF annuel moyen	97,20 %	99,37 %

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur 2025 s'est amélioré par rapport à celui de 2024, essentiellement dû à l'acquisition de 2 actifs et à un arbitrage et aux nouveaux locaux mis en location pendant l'exercice.

Il convient de rappeler que la formule a évolué à compter du 1^{er} janvier 2022. Jusqu'au 31 décembre 2021, le TOF ne se composait que des locaux occupés. A compter de l'exercice 2022, le TOF se compose des locaux occupés incluant les locaux sous franchises et les locaux vacants sous promesse de vente et/ou en restructuration sous conditions (travaux permettant un passage à la TVA ou visant une amélioration de deux crans de la note DPE).

Situation locative

Le volume des loyers quittancés en 2025 a augmenté par rapport à 2024 passant de 3 832 K€ à 4 322 K€.

Les deux (2) acquisitions de l'année 2025 et l'impact en année pleine des deux acquisitions 2024 ainsi que le travail de relocation ont été des facteurs importants de l'augmentation des revenus locatifs.

État des vacants

Au 31 décembre 2025, le stock des surfaces vacantes a diminué. La vacance locative concerne des locaux situés :

- 8, square Newton à Montigny le Bretonneux (221 m²) qui a fait l'objet d'une relocation sur 2026,
- 15 avenue Robert Soleau à Antibes (69 m² d'archives)

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2025 représentent une surface globale de 661 m², portant principalement sur les surfaces suivantes :

- Un commerce de 134 m² au 258 avenue Grammont à Tours
- 2 plateaux de bureaux : 324 m² et 130 m² au 24/68 Allée de Mycènes à Montpellier ;
- et une surface commerciale de 73 m² au 15 avenue R.Soleau à Antibes

Travaux

Ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2025, s'est limité à des dépenses à concurrence de 79 K€.

Il convient de noter qu'il y a eu des travaux d'entretien courants plus importants pour un montant de 299 K€. Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2025 ont concerné le site de Montpellier (Rénovation de l'électricité des parties communes, remplacement d'un ascenseur, fermeture du porche) et également réfection des espaces verts à Boulogne, Point du Jour. L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 343 K€.

Provision pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 463 K€, soit une hausse de +123 K€ par rapport au 31 décembre 2024 (341 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 199 K€ sur l'exercice 2025. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 322 K€.

Au cours de l'exercice 2025, des entrées et des pertes sur créances irrécouvrables ont été comptabilisées pour un montant total de 162 K€.

Labellisation ISR

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

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

Onze (11) actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » ce qui correspond à plus de 28 % du patrimoine et 61 % de la surface du portefeuille

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote-part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

Au 31/12/2025 : 19 EFA ont été déclarées sur OPERAT représentant 70 % des locataires assujettis.

Afin d'avoir une parfaite connaissance de l'impact énergétique du patrimoine, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a initialisé la collecte énergétique pour l'ensemble des actifs.

Certification environnementale

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a obtenu en 2022 la validation de la certification BREEAM In Use V6 pour le site Le Thebes situé à Montpellier au niveau Good pour les 2 parts jusqu'au 12 juin 2025.

Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION SANTÉ arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025.

Le résultat net de votre SCPI ressort à 3 302 K€ au 31 décembre 2025, contre 3 366 K€ pour l'exercice 2024, soit un léger repli de -64 K€ (-1,91 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 3 973 K€ à fin 2025, en hausse de +282 K€ (soit +7,66 %) sur un an. Cette évolution s'explique par la variation des principaux postes suivants :

- les loyers quittancés ont généré une hausse de +490 K€ (+12,80 %), à 4 323 K€, en 2025. L'acquisition en 2024 de deux actifs (39 Amelot – Paris 11 et Saint-Quentin (02)) ont produit leurs pleins effets en 2025. Les deux nouveaux investissements immobiliers réalisés en 2025 ont également eu un impact sur les loyers, dont les effets seront pleinement visibles en 2026. Enfin, le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille a également eu un effet positif en 2025. L'arbitrage de l'actif situé à Louveciennes (78) a très légèrement atténué cette dynamique positive ;
- les travaux de gros entretiens, les charges d'entretien du patrimoine locatif et les provisions pour gros entretiens représentent une charge nette globale de 176 K€ en 2025, contre un produit net global de 13 K€ en 2024. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2025 par une reprise nette de 18 K€, contre une reprise nette de 182 K€ en 2024.

Le résultat de l'activité d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une perte nette de 825 K€ à fin 2025, contre une perte nette de 541 K€ en 2024, soit une charge nette complémentaire de 284 K€ sur un an.

En 2025, les provisions pour créances douteuses ont représenté une dotation nette complémentaire de 123 K€, contre une dotation nette complémentaire de 106 K€ en 2024. Par ailleurs, une perte nette sur créances irrécouvrables de 162 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une rentrée nette de 64 K€ en 2024. Nous noterons également l'impact de la hausse du nombre de parts en jouissance de votre SCPI, passant d'une moyenne de 277 322 sur l'exercice 2024 à une moyenne de 294 627 sur l'exercice 2025 et, de fait, un effet sur les charges relatives aux commissions de la Société de gestion, passant de 380 K€ à 449 K€ au cours de la période.

Le résultat financier 2025 fait ressortir un produit net de 180 K€, contre un produit net de 226 K€ lors de l'exercice 2024.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 11,21 € par part. Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 13,45 € par part, dont 2,45 € prélevés sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,04 %, rapporté au prix de souscription de 267 € par part, stable sur un an.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 5,79 % sur dix ans et à 6,49 % sur quinze ans.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Totaux
Paris	4,11 %	34,26 %	38,37 %
Ile-de-France	13,16 %	10,68 %	23,84 %
Régions	10,55 %	27,24 %	37,79 %
Totaux	27,82 %	72,18 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2021	38 467 520 €	7 106 995 €	240 422	603	880 555 €	267 €
2022	40 614 080 €	3 609 562 €	253 838	653	457 339 €	267 €
2023	43 783 680 €	5 289 270 €	273 648	720	698 985 €	267 €
2024	46 307 360 €	4 321 619 €	289 421	787	589 311 €	267 €
2025	48 576 800 €	4 018 350 €	303 605	856	482 202 €	267 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur

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
2021	983	0,41 %	0	N.S.	-
2022	858	0,36 %	0	N.S.	-
2023	2 006	0,79 %	0	N.S.	-
2024	2 620	0,91 %	0	N.S.	-
2025	866	0,29 %	0	N.S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,50 €	11,80 €	11,90 €	13,45 €	13,45 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	25,21 %	14,87 %	18,22 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	261,00 €	267,00 €	267,00 €	267,00 €	267,00 €
Performance globale annuelle (PGA) ⁽³⁾	6,32 %	4,42 %	4,46 %	5,04 %	5,04 %
Taux de distribution ⁽⁴⁾	4,02 %	4,42 %	4,46 %	5,04 %	5,04 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	2,78 €	0,61 €	0,97 €	1,56 €	1,69 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Prix de souscription au 01.01 de l'année N à partir de l'exercice 2021.

⁽³⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

⁽⁵⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	11,81	55,88 %	14,69	85,79 %	13,22	56,85 %	13,83	75,59 %	14,67	86,85%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,02	0,11 %	0,00	0 %	1,28	5,48 %	1,00	5,48 %	0,88	5,19%
Produits divers	9,30	44,01 %	2,43	14,21 %	8,76	37,67 %	3,46	18,93 %	1,35	7,97%
Total	21,13	100 %	17,12	100 %	23,26	100 %	18,29	100 %	16,89	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	0,99	4,68 %	1,24	7,26 %	1,07	4,60 %	1,37	7,49 %	1,53	9,03%
Autres frais de gestion	4,45	21,05 %	2,38	13,12 %	3,17	13,61 %	2,54	13,89 %	0,38	2,27%
Entretien du patrimoine	1,65	7,83 %	0,81	4,71 %	0,30	1,30 %	0,61	3,32 %	0,66	3,92%
Charges financières	0,33	1,56 %	0,41	2,40 %	0,78	3,35 %	0,19	1,03 %	0,27	1,58%
Charges locatives non récupérables	6,20	29,33 %	1,52	8,89 %	6,85	29,45%	1,92	10,49 %	1,94	11,50%
Sous-total charges externes	13,62	64,45 %	6,36	36,38 %	12,17	52,31 %	6,62	36,22 %	4,78	28,30%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,06	-0,37%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,58	-2,74 %	0,36	2,89 %	0,38	1,65 %	-0,49	-2,69 %	0,96	5,71%
Sous-total charges internes	-0,58	-2,74 %	0,36	2,89 %	0,38	1,65 %	-0,49	-2,69 %	0,90	5,34%
Total	13,04	61,71 %	6,72	39,27 %	12,55	53,95 %	6,13	33,53 %	5,68	33,64%
Résultat courant	8,09	38,29 %	10,40	60,73 %	10,71	46,05 %	12,16	66,47 %	11,21	66,36%
Résultat exceptionnel	0,06	0,30 %	1,90	11,07 %	-1,78	-7,67 %	-0,02	-0,10 %	0,00	0,00%
Résultat net	8,15	38,59 %	12,30	71,80 %	8,93	38,38 %	12,14	66,47 %	11,21	66,36%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	2,34	11,07 %	- 0,49	- 2,86 %	2,97	12,77 %	-0,69	-3,77 %	0,21	1,22%
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,49	49,66 %	11,81	68,94 %	11,90	51,15 %	11,45	62,60 %	11,00	65,14%

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises 11,90 € incluant les distributions de PVI (3,00 € / part en 2023 (2,60 € + 0,40 €))

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	76 603 861,00	3 879 790,00	80 483 651,00
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	18 110 398,12	400 429,00	18 510 827,12
+/- Values de cession	12 882 093,89	-7 381,50	12 874 712,39
- Distribution de plus-value	-4 150 895,00	-743 832,25	-4 894 727,25
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion		557,48	557,48
- Commission de souscription			
- Achats d'immeubles	-77 828 656,95	-2 614 195,00	-80 442 851,95
- Travaux immobilisés	-107 561,12	-220 160,01	-327 721,13
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-16 904 282,06	-985 378,34	-17 889 660,40
- Frais d'acquisition non récupérables	-4 357 656,00		-4 357 656,00
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées			
- Divers : prélèvements s/primes fusion	-148 613,86		-148 613,86
Sommes restant à investir	4 098 688,02	-290 170,62	3 808 517,40

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	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	937	Bureaux	4 553 127	352 319	4 905 446
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureaux	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	Bureaux	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureaux	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	106	Commerce	658 331	131 403	789 734
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	79	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	208	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	312	Bureaux	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	42	Bureaux	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	428	Commerce	733 630	0	733 630
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	38	Commerce	140 000	0	140 000
26, 26 bis Avenue Jean Rondeaux - 76100 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 474 900	0	1 474 900
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	320	Commerce	2 130 645	0	2 130 645
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	2 824	Bureaux	4 099 609	0	4 099 609
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	81	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	85	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	185	Commerce	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	95	Commerce	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	590	Commerce	841 250	0	841 250
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	896	Bureaux	2 336 115	47 900	2 384 015
66/68, rue de la Tombe Isoire/25, rue d'Alembert - 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
91 Rue de Prony - 75017 PARIS	26/07/2021	182	Commerce	2 650 000	217 081	2 867 081
1 Rue Soleau - 2 Avenue Gambetta - 06004 ANTIBES	14/09/2021	486	Bureaux	1 945 850	203 400	2 149 250
58 Chemin du Moulin Carron et Rue du Perrolier - 69570 DARDILLY	28/09/2021	1 225	Commerce	5 204 900	180 100	5 385 000
51 Rue du Poteau - 75018 PARIS	16/12/2021	233	Commerce	2 750 000	290 800	3 040 800
58 Rue Boucicaut - 92260 FONTENAY AUX ROSES	17/12/2021	268	Commerce	1 490 000	142 100	1 632 100
1 Rue Pierre Brossolette - 92500 RUEIL MALMAISON	17/12/2021	340	Commerce	2 275 000	86 375	2 361 375
94 Avenue des Grésillons - 92600 ASNIERES	04/07/2022	502	Commerce	2 550 000	92 133	2 642 133
12 rue Lagrange - 75005 PARIS	28/02/2023	180	Commerce	2 800 000	309 800	3 109 800
16-18 Allée de Tourny - 33000 BORDEAUX	05/04/2023	132	Commerce	2 300 000	156 107	2 456 107
7 Place Felix Baret - 13006 MARSEILLE	05/04/2023	243	Commerce	2 300 000	156 707	2 456 707
12 bis rue Collange - 92300 LEVALLOIS PERRET	05/09/2023	388	Bureaux	2 386 000	277 525	2 663 525
39 rue Amelot - 75011 PARIS	09/07/2024	221	Commerce	2 930 350	214 725	3 145 075
30 Rue Antoine Parmentier - 02100 SAINT-QUENTIN	19/12/2024	1 147	Commerce	1 754 895	0	1 754 895
20 rue de Rivoli - 75004 PARIS	16/07/2025	57	Commerce	1 650 000	185 325	1 835 325
9 Rue Ernest Cognacq Jay - 14120 MONDEVILLE	14/10/2025	430	Commerce	950 000	118 660	1 068 660
TOTAUX		16 412		62 248 649	4 366 332	66 614 982

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 62 248 649,09	+ 62 262 000,00	+ 59 814 723,08	+ 59 397 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 196 000,00		- 214 400,00	
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)	62 052 649,09	62 262 000,00	59 600 323,08	59 397 000,00
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...)	+ 10 538,35	+ 10 538,35	+ 11 095,83	+ 11 095,83
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 044 159,61	+ 1 044 159,61	+ 582 999,91	+ 582 999,91
Autres créances	+ 159 068,42	+ 159 068,42	+ 856 277,57	+ 856 277,57
Provision pour dépréciation des créances	- 463 314,32	- 463 314,32	- 340 776,29	- 340 776,29
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 4 950 313,24	+ 4 950 313,24	+ 5 784 180,16	+ 5 784 180,16
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 088 276,46	+ 2 088 276,46	+ 707 786,42	+ 707 786,42
Total III (actifs d'exploitation)	7 789 041,76	7 789 041,76	7 601 563,60	7 601 563,60
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 941 574,35	- 941 574,35	- 869 281,05	- 869 281,05
Dettes d'exploitation	- 344 931,97	- 344 931,97	- 240 043,57	- 240 043,57
Dettes diverses	- 403 687,13	- 403 687,13	- 223 690,26	- 223 690,26
Dettes diverses/Distribution	- 1 568 270,93	- 1 568 270,93	- 1 497 745,48	- 1 497 745,48
Total IV (passifs d'exploitation)	- 3 258 464,38	- 3 258 464,38	- 2 830 760,36	- 2 830 760,36
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 317,50	+ 317,50	+ 4 569,16	+ 4 569,16
Produits constatés d'avance	- 3 500,00	- 3 500,00		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	- 3 182,50	- 3 182,50	4 569,16	4 569,16
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	66 580 043,97		64 375 695,48	
Valeur estimée du patrimoine *		66 789 394,88		64 172 372,40

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	46 307 360,00		2 269 440,00	48 576 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	30 885 478,44		1 610 350,00	32 495 828,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-25 571 580,59		-985 378,34	-26 556 958,93
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	12 303 251,89		-750 784,75	11 552 467,14
Moins-value			-429,00	-429,00
Réserves				
Report à nouveau	264 563,78	186 621,96		451 185,74
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 366 387,54	-3 366 387,54		
Résultat de l'exercice N			3 302 046,56	3 302 046,56
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-3 179 765,58	3 179 765,58		
Acomptes sur distribution N			-3 240 895,98	-3 240 895,98
Total général	64 375 695,48	0,00	2 204 348,49	66 580 043,97

* Conformément à l'article 27 des statuts, la prime d'émission est affectée, le cas échéant, aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs.

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2025	Engagements reçus	31/12/2025
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	265 287
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	10 000 000
Garanties hypothécaires		Total	10 265 287
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	Néant		

Compte de résultat

	Au 31/12/25 (en €)	Au 31/12/24 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 322 749,69	3 832 378,99
Charges facturées	806 127,89	729 441,84
Autres revenus locatifs	-1 570,09	1 620,83
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	396 461,70	5 164,42
Reprises de provisions	214 400,00	396 000,00
Transferts de charges immobilières		365 721,96
Total I : Produits Immobiliers	5 738 169,19	5 330 328,04
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	806 127,89	729 441,84
Travaux de gros entretiens	60 000,00	113 316,48
Charges d'entretien du patrimoine locatif	134 871,26	54 934,01
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	572 360,69	531 804,96
Dotations aux provisions pour gros entretiens	196 000,00	214 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	1 769 359,84	1 643 897,29
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 968 809,35	3 686 430,75
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		589 311,72
Divers produits d'exploitation	0,77	5,02
Rentrées sur créances irrécouvrables	23 672,07	63 954,15
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	199 281,32	18 760,86
Total I : Produits d'exploitation	222 954,16	672 031,75
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	449 357,77	380 032,03
Honoraires de souscription		589 311,72
Diverses charges d'exploitation	112 815,30	115 401,02
Pertes sur créances irrécouvrables	185 277,69	
Dotations aux amortissements d'exploitation		3 333,33
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	321 819,35	124 661,23
Total II : Charges d'exploitation	1 069 270,11	1 212 739,33
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-846 315,95	-540 707,58
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		175 479,45
Autres produits financiers	258 018,05	102 285,59
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	258 018,05	277 765,04
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		21 586,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	78 464,89	30 647,20
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	78 464,89	52 234,12
Résultat financier (C=I-II)	179 553,16	225 530,92
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		4 866,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		4 866,55
Résultat exceptionnel (D=I-II)		-4 866,55
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 302 046,56	3 366 387,54
TOTAL GENERAL	6 219 141,40	6 280 124,83

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Bureaux	17 601 904	17 324 000	17 381 744	17 252 000
Locaux commerciaux	44 646 745	44 938 000	41 725 274	41 447 040
Habitations	-	-	707 705	697 960
Résidences gériatriques	-	-	-	-
Total	62 248 649	62 262 000	59 814 723	59 397 000
Total général	62 248 649	62 262 000	59 814 723	59 397 000

94 Avenue des Grésillons ASNIERES SUR SEINE (92)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE - ne préjuge pas des investissements futurs.



Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert 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 actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros 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.

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers 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 actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Rue Antoine Parmentier SAINT QUENTIN (02)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	59 814 723,08	2 955 941,93	- 522 015,92	62 248 649,09
Immobilisations en cours				
Total	59 814 723,08	2 955 941,93	- 522 015,92	62 248 649,09

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	214 400,00	196 000,00	214 400,00	196 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	214 400,00	196 000,00	214 400,00	196 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	104 000,00			60 000,00	44 000,00	
Dépenses sur 2026	110 400,00		74 000,00		110 400,00	74 000,00
Dépenses sur 2027			92 000,00			92 000,00
Dépenses sur 2028			30 000,00			30 000,00
Dépenses sur 2029						
Dépenses sur 2030						
TOTAL PGE	214 400,00		196 000,00	60 000,00	154 400,00	196 000,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an	
Immobilisations financières autres que titres de participation	10 538,35	10 538,35		
Créances locataires	580 845,29	580 845,29		
Autres créances	159 068,42	159 068,42		
Charges constatées d'avance	317,50	317,50		
Autres comptes de régularisation				
Total	750 769,56	750 769,56		
Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	941 574,35			941 574,35
Dettes d'exploitation	344 931,97	344 931,97		
Dettes diverses	403 687,13	403 687,13		
Dettes diverses / Distributions	1 568 270,93	1 568 270,93		
Produits constatés d'avance	3 500,00	3 500,00		
Total	3 261 964,38	2 320 390,03		941 574,35

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciations des créances clients	340 776,29	321 819,35	199 281,32	463 314,32
Total	340 776,29	321 819,35	199 281,32	463 314,32

Délai de paiement clients et fournisseurs

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures	9					214	17					218
Montant des factures en €	-112 529	38 932	38 330	6 222	137 551	221 034	-187 876	7 551	18 945	-77	924 876	951 295
Pourcentage des achats de l'exercice	-4,65%	1,61%	1,58%	0,26%	5,68%	9,13%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-3,13%	0,13%	0,32%	0,00%	15,39%	15,83%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital	46 307 360,00	2 269 440,00		48 576 800,00
Prime d'émission	27 635 533,03	1 610 350,00		29 245 883,03
Prélèvement sur prime d'émission	-25 422 966,72	37 053,91	1 022 432,25	-26 408 345,06
Prime de fusion	3 249 945,41			3 249 945,41
Prélèvement sur prime de fusion	-148 613,87			-148 613,87
Fonds de remboursement				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	12 303 251,89		751 213,75	11 552 038,14
Total	63 924 509,74	3 916 843,91	1 773 646,00	66 067 707,65

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	264 563,78	3 366 387,54	3 179 765,58	451 185,74
Total	264 563,78	3 366 387,54	3 179 765,58	451 185,74

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et PIERRE EXPANSION SANTÉ selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre PIERRE EXPANSION SANTÉ et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2025	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	-13 150,99	33 339,85	- 46 490,84
Honoraires divers	502 469,06	416 950,75	85 518,31
Impôts et taxes non récupérables	83 042,62	81 514,36	1 528,26
Total	572 360,69	531 804,96	40 555,73

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	396 461,70	5 164,42	391 297,28
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions		283 520,73	- 283 520,73
Transferts de charges sur honoraires de ventes		80 050,00	- 80 050,00
Transferts de charges sur prime d'émission		2 151,23	- 2 151,23
Total	396 461,70	370 886,38	25 575,32

Éléments	Montants 31/12/2025	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	98 975,12	83 891,44	15 083,68
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	-2 557,60	17 041,14	- 19 598,74
Autres charges d'exploitation	16 397,78	14 468,44	1 929,34
Total	112 815,30	115 401,02	- 2 585,72

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation		589 311,72	- 589 311,72
Autres produits d'exploitation	0,77	5,02	- 4,25
Total	0,77	589 316,74	- 589 315,97

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, PIERRE EXPANSION SANTE a acté l'acquisition d'un laboratoire d'analyses situé Place Félix Eboué à Paris (12^{ème}) et signé une promesse en vue d'acquérir une boutique d'opticien rue des Bourguignons à Asnières, le tout pour un montant d'investissement d'environ 3,8 M€ acte en main procurant un rendement d'environ 6,40 % acte en main.

En avril 2026, votre SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a passé son audit de suivi annuel pour son année N+1.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2025 : 303 605		
Placements immobiliers	62 052 649,09	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 527 394,88	
Valeur comptable	66 580 043,97	219,30
Valeur vénale des immobilisations locatives	62 262 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	4 527 394,88	
Valeur de réalisation	66 789 394,88	219,99
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	9 715 371,39	
12,00 % HT du prix de souscription		
Total	9 715 371,39	
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 7,16 %	4 456 662,00	
Total	4 456 662,00	
Valeur de reconstitution	80 961 428,27	266,67

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

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} 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.

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

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.

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.

5 Place Félix Eboué PARIS (12^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, huit (8) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;

- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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

A/ Chiffres significatifs de la SCPI

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2025 ont atteint 4 322 749,69 € contre 3 832 378,99 € en 2024, soit une augmentation de 12,8 %.
- Le bénéfice de l'exercice 2025 est de 3 302 046,56 € contre 3 366 387,54 € en 2024, correspondant à un résultat net par part de 11,21 € en 2025 contre 12,14 € en 2024, soit en régression de 7,66 %.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 99,45 % au 1^{er} trimestre à 99,52 % au dernier trimestre 2025 avec une moyenne sur l'année de 99,37 % contre 97,20 % en 2024, en hausse de 2 points de base.
- La collecte brute s'élève 4,02 M€ au titre de l'exercice, en deçà de celle réalisée au titre de l'exercice 2024, laquelle était de 4,9 M€.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2025 est de 11,00 € par part auquel il convient d'ajouter la distribution de plus-values sur cession d'actifs immobiliers d'un montant de 2,45 € par part, notamment issues de la vente de l'actif situé 15 rue Boissière à PARIS 16^{ème}, laquelle a généré, pour mémoire, une plus-value immobilière de l'ordre de 13 M€, dont une quote-part est pour partie distribuée progressivement aux Associés en complément du dividende, le reste étant réinvesti dans des actifs immobiliers conformes à la politique d'investissement de votre SCPI. Conformément à la politique de distribution de dividendes arrêtée, les modalités de cette distribution au titre de l'exercice 2025 ont permis de renforcer le report à nouveau de votre SCPI, passant de 1,6 € par part à 1,7 € par part. Il conviendra au titre des prochains exercices de poursuivre son abondement pour atteindre un niveau permettant de pallier à des événements non prévisibles et correspondant à trois (3) mois de loyers au minimum.
- Taux de distribution 2025 : 5,04 %.
- Performance Globale Annuelle 2025 (nouvel indicateur) : 5,04 %

B/ Évolution du capital et marché des parts

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a légèrement évolué sur l'exercice, dans le cadre des nouvelles souscriptions, davantage au profit de personnes physiques (+ 9,05 %) que de personnes morales (+ 3,27 %).

Au 31 décembre 2025, 14 184 parts sociales ont été créées, contre 15 773 parts créées au titre de l'exercice 2024. Notre SCPI ne présentait aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2025.

C/ Gestion locative

La Société de Gestion effectue un important travail de suivi des locataires pour éviter tout incident ou prendre les décisions nécessaires pour protéger au mieux les intérêts des Associés. Au titre de l'exercice, il est constaté une forte tension sur les encaissements. Des échéanciers ont dû être mis en place pour accompagner les locataires en difficultés. Une attention particulière est portée par la Société de Gestion sur les activités paramédicales.

D/ Politique d'investissement de la SCPI

Au cours de l'exercice, sur la base de sa politique d'investissement, votre SCPI a acquis deux (2) actifs dédiés aux activités du bien-être et de la santé représentant un montant global de 2,9 M€ acte en mains et procurant un rendement moyen initial de 6,12 % net acte en mains. L'objectif est que votre SCPI soit toujours en surinvestissement et que le taux de rendement moyen acte en mains soit toujours supérieur à 5 % pour ne pas être dilutif.

Plusieurs projets d'investissements pour 2026 ont d'ores et déjà été présentés au Conseil par la Société de Gestion. Tout en renforçant la thématique "bien-être et santé" de la SCPI, laquelle doit représenter, à terme, 70 % du patrimoine de la SCPI, lesdits investissements ont pour objectif de contribuer progressivement à l'augmentation de la résilience de votre SCPI en multipliant le nombre d'actifs et en abaissant le poids de chaque locataire.

Concernant la politique d'investissement arrêtée aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020, bien que le seuil de 70 % ne soit pas atteint, le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 05 mars 2026, a réitéré son avis favorable pour sa poursuite privilégiant la sélectivité et la qualité des investissements réalisés tout en soulignant l'important travail de la Société de Gestion pour réaliser des investissements avec des rendements relatifs dans le cadre du marché immobilier actuel. En conséquence, Le Conseil suggère aux Associés de voter favorablement à la huitième résolution portant sur la confirmation de la poursuite de la politique d'investissement de la SCPI dans la thématique « Santé – Bien-être ».

E/ Politique d'arbitrage de la SCPI

Le Conseil a donné son aval à des arbitrages d'actifs vacants ou de biens arrivés à maturité tels que l'actif de Louveciennes (78), celui-ci ne s'inscrivant plus dans la stratégie actuelle de votre SCPI, lequel a été vendu au titre de l'exercice 2025 moyennant un prix net vendeur de 400 K€ correspondant à la valeur nette comptable inscrit au bilan de la SCPI. Il a également été décidé la mise en arbitrage de l'actif situé à TOURS (37) – 252-258 Avenue de Grammont au prix net vendeur de 380 K€ correspondant à la valeur d'expertise 2025.

F/ Labellisations et politique de durabilité de la SCPI

Il est rappelé l'obtention par votre SCPI de sa labellisation ISR IMMOBILIER permettant ainsi de l'inscrire dans une démarche de développement éco-responsable et de mieux la promouvoir sur le marché des SCPI. Pour mémoire, votre SCPI a, d'ailleurs, validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier en avril 2025.

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

En outre, conformément à l'article L.111-3-5 de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, votre SCPI étudie un projet d'implantation de points de charge ERP/IGH avec l'installation de bornes électriques sur le parking du site de MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180) – 8 Square Newton. La mise en service desdites bornes électriques devrait être effective courant de l'été 2026.

G/ Avis du Conseil de surveillance sur les résultats de l'exercice ainsi que les perspectives et recommandations de vote

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques particulières de notre part. Il traduit bien les résultats de votre SCPI et le travail de proximité accompli par la Société de Gestion. Il est constaté un bon maintien des indicateurs principaux de votre SCPI ainsi que la progression du TOF sur l'exercice.

Les principaux indicateurs constituent un point de vigilance pour votre Conseil de Surveillance.

La hausse, à périmètre constant, des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI reflète la résilience de cette SCPI et la qualité de son patrimoine, ce qui devrait permettre une redynamisation de la collecte, notamment, avec les différentes actions commerciales mises en place par la Société de Gestion. Au premier trimestre 2026, la tendance était supérieure à celle de 2024 et 2025.

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 également votre attention sur le fait que deux (2) mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et vous rappelons que, pour l'élection des membres au Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et les votes exprimés par correspondance ou de manière dématérialisée sont pris en compte.

H/ Modalités de vote et tenue de l'Assemblée Générale

Comme pour l'année précédente, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance, à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement (Case A) pour que le vote puisse être pris en compte sans oublier de désigner, en Case D, les deux (2) membres au Conseil de Surveillance.

En outre, la Société de Gestion envisage la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale. Les modalités seront indiquées ultérieurement étant précisé que le vote des associés non présents physiquement devra avoir été émis avant la tenue de ladite Assemblée, le vote en simultané n'étant pas techniquement possible.

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

Pour le Conseil de Surveillance
Dominique DUDAN,
Présidente

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 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION SANTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI PIERRE EXPANSION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs 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.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 05 juin 2025.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 6 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL-SAMES

Rapport spécial

SCPI PIERRE EXPANSION

Nom commercial : PIERRE EXPANSION SANTÉ
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTION DEJA APPROUVEES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1 - Commission sur cessions d'actifs immobiliers

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

Au titre de l'exercice 2025, cette commission a été comptabilisée pour 4 000,00 € HT.

2 - Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 39 000,00 € HT.

3 - Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 3 894,63 € HT.

4 - Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 9,00 % HT puis, à compter des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 05 juin 2025, de 9,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 151 247,23 € HT sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025 et de 298 110,54 € HT du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025. Soit un montant total comptabilisé à hauteur de 449 357,77€ hors taxes au titre de l'exercice 2025

5 - Commission de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de souscription qui ne peut excéder 12 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 482 202,00 € HT.

Fait à Lyon, le 6 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL-SAMES

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025 -

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

1°/ arrête le capital social effectif au 31 décembre 2025 à **48 576 800 €** ;

2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 22 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,

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 2025.

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 2025.

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 196 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 302 046,56 €

- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 451 185,74 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

3 753 232,30 €

de répartir une somme de **3 240 895,98 €**, correspondant à 11,00 € par part, entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

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

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 61 150,58 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **512 336,32 €**.

Sixième résolution

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que, conformément à la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 8 juin 2023, le montant de 2,45 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2025 à 13,45 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2025.

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

- Confirmation de la poursuite de la politique d'investissement de la SCPI -

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,

constatant que la SCPI est investie au 31 mars 2026 à hauteur de 63 % dans la classe d'actifs dédiés à la Santé et au Bien-être,
confirme la poursuite de la politique d'investissement dans la thématique « Santé – Bien-être » décidée aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 décembre 2020 pour atteindre le seuil des 70 %, tout en restant sélectif sur les investissements, lesquels ne doivent en aucun cas être dilutifs.

Neuvième résolution

- Election de membres au Conseil de Surveillance -

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE de NOYELLE ainsi que la société REGARD IMMOBILIER 2 arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de deux (2) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

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

Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

■ Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE de NOYELLE

Née le 19 janvier 1954
Demeurant à PARIS 6^{ème} (75006)
Détenant 25 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Senior Advisor LBO France, Senior Adviser HARVESTATE, Administratrice GECINA, MERCIALYS, SELECTIRENTE,
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ Monsieur Xavier FAIRBANK

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

■ Monsieur Christophe REYNAUD

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

■ SAUNIER

Société Civile Immobilière
Détenant 102 parts
824 059 554 R.C.S. LYON
APE 6820B
Siège social : 8 Rue de la Monnaie – 69002 LYON
Représentée par Monsieur Gilles SAUNIER
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI	X NON
<p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p>Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de : ___% d'investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>ayant un objectif social</p> <p>X Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 30/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

Un plan d'amélioration et une note à atteindre seront définis dans le cas où la note ESG de l'actif acquis est inférieure à la note ESG minimale calculée.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 30/100.

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Une liste de 30 indicateurs a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs.

Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO₂/m²/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- la réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du second cycle du label ISR en avril 2025. La note du fonds est passée de 61,50/100 au 31/12/2025 et les notes projetées sont à 64,54/100 au 31/12/2026 et 65,11/100 au 31/12/2027.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif "adaptation au changement climatique" fait l'objet de critères "DNSH". Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine via le scoring DEEPKI. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds PIERRE EXPANSION SANTÉ. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

■ Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00%.

■ Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 57,76%.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 4,18%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
20 Rue de Rivoli 75004 PARIS	Commerce	2,65 %	France
9 Rue Ernest Cognacq Jay 14120 MONDEVILLE	Commerce	1,53 %	France

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

Quelle était l'allocation d'actifs ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

■ du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements

■ des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.

■ des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

■ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

■ la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

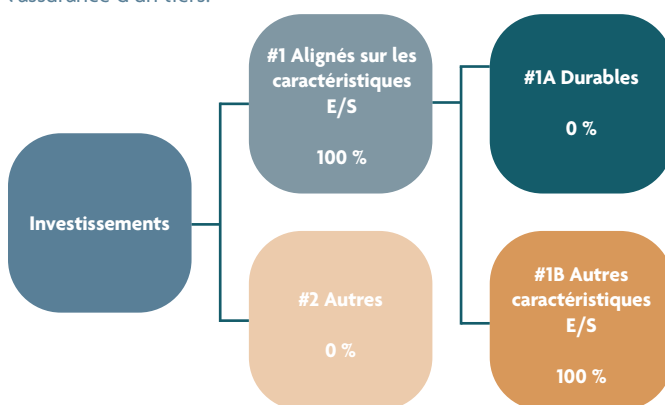
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Dans l'immobilier de la santé et du bien-être.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.



Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTE s'est engagée à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement.

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Dans le processus d'investissement de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit "Taxonomie européenne".

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

En quoi l'indice de référence diffèrait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. ■

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr