



Rapport Annuel / 2024

Sommaire

I. Organes de direction et de gouvernance | 4

II. Chiffres clés | 5

III. Le marché de l'immobilier | 6

1. Le marché de l'immobilier tertiaire

2. Focus sur l'immobilier de santé

3. Le marché des SCPI

IV. Rapport de gestion | 10

1. Synthèse de l'exercice

2. Capital et marché des parts

3. Patrimoine immobilier

4. Valorisation de la SCPI

5. Résultats

6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

7. Profil de risque

8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

9. Autres mentions obligatoires

10. Événements post-clôture

11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Mixte

V. Rapport financier de l'exercice | 32

1. État du patrimoine

2. Tableau de variation des capitaux propres

3. Compte de résultat de l'exercice

4. Annexe aux comptes annuels

VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance | 54

VII. Rapports du Commissaire Aux Comptes | 56

1. Rapport sur les comptes annuels

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale du 18 juin 2025 | 59

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

IX. Annexes | 63

Notes

I. Organes de direction et de gouvernance



Société de gestion de portefeuille

Société Anonyme au Capital de 720.000 €

Siège social :

9 rue de Milan – 75009 PARIS

Agrément AMF n° GP 14000027

Répartition du capital

GROUPE ELIENCE : 68,43 %

EURYALE SERVICES : 21,50 %

David FINCK : 5,0 %

TW Investissement: 5,0 %

Autres : 0,07 %

Conseil d’administration

Jean-Jacques OLIVIE, Président,

Joël LAMANDE, Administrateur,

Pierre SABATIER, Administrateur,

Jean-Marc COLY, Administrateur,

Thierry SEVOUMIANS, Administrateur,

Direction

David FINCK, Directeur Général

Marion COUSIN, Directrice Générale Déléguée

Isabelle CLERC, Directrice Générale Déléguée

Jean-Marie CAZELLES, Directeur Administratif et Financier



Société civile de placement immobilier

Siège social :

9 rue de Milan – 75009 PARIS

Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020

Conseil de surveillance

Monsieur Daniel GEORGES, Président,

Monsieur Michel CATTIN, Vice-Président,

MUTLOG GARANTIES représentée par Jacques FRENEA,

SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,

SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN,

Madame Maryse LUCHE,

Monsieur Pascal SCHREINER,

Monsieur Jean-Louis DERVIN,

SPIRICA représentée par Madame Ugoline DURUFLE.

Fin de mandat :

À l’issue de l’Assemblée Générale de 2026 statuant

sur les comptes 2025

Commissaire aux comptes

Jacques POTDEVIN & Associés (JPA Audit), Titulaire,

Auditeurs et Conseils d’Entreprise (ACE), Suppléant,

Fin de mandat :

À l’issue de l’Assemblée Générale de 2026 statuant

sur les comptes 2025

Expert immobilier

BNP Paribas Real Estate

Fin de mandat :

À l’issue de l’Assemblée Générale de 2028 statuant sur les

comptes 2027.

Dépositaire

Société Générale Securities Services

Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s’agit d’un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d’autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d’information de la SCPI disponibles sur le site Internet d’Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d’investissement.

II. Chiffres clés

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	31/12/2024		31/12/2023	
	En Euros	En Euros/part ¹	En Euros	En Euros/part ¹
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d’associés	60 337 associés		58 121 associés	
Nombre de parts souscrites	16 182 025 parts		15 787 103 parts	
Prix de souscription d’une part		204 €/part		204 €/part
Variation de souscription d’une part sur l’exercice		0 €/part		-
Prix acquéreur moyen pondéré d’une part		204 €/part		204 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d’une part sur l’exercice	-	-		-
Valeur de retrait		182,56 €/part		182,56 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS				
Capital social	2 589 124 000 €		2 525 936 480 €	
Capitaux propres	2 689 596 425 €		2 621 368 771 €	
Capitalisation ²	3 301 133 100 €		3 220 569 012 €	
Collecte brute ³	150 894 108 €		417 581 472 €	
Retraits	70 338 180 €		57 572 064 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁴	3 332 906 €	0,21 €/part	2 323 195 €	0,21 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d’investissements réalisé au cours de l’exercice ⁵	103 738 193 €		409 518 261 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,61%		5,46%
Nombre d’actifs acquis au cours de l’exercice	9 actifs		28 actifs	
PATRIMOINE				
Nombre d’actifs détenus	258 actifs		256 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	1 149 705 m ²		1 134 331 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	2 806 285 114 €		2 745 294 908 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier direct (hors construction en cours)	2 577 094 386 €		2 399 400 581 €	
dont patrimoine détenu en France	738 787 334 €	28,7%	665 599 436 €	27,7%
dont patrimoine détenu en Allemagne	338 994 653 €	13,2%	358 792 774 €	15,0%
dont patrimoine détenu en Irlande	285 170 301 €	11,1%	250 842 620 €	10,5%
dont patrimoine détenu en Portugal	51 056 975 €	2,0%	41 540 535 €	1,7%
dont patrimoine détenu en Grande-Bretagne	730 179 130 €	28,3%	659 777 721 €	27,5%
dont patrimoine détenu aux Pays-Bas	377 698 326 €	14,7%	368 856 657 €	15,4%
dont patrimoine détenu en Espagne	36 279 858 €	1,4%	34 454 524 €	1,4%
dont patrimoine détenu au Canada	18 927 810 €	0,7%	19 536 314 €	0,8%
Valeur vénale des participations contrôlées	130 350 291 €		76 087 764 €	
Valeur comptable de la SCPI	2 689 596 425 €	166,21 €/part	2 621 368 771 €	166,05 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	2 639 278 056 €	163,10 €/part	2 576 188 971 €	163,19 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	3 223 074 986 €	199,18 €/part	3 143 751 733 €	199,14 €/part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁶	96,19%		98,34%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁷				
TRI à 5 ans	2,91%		3,18%	
TRI à 10 ans	4,13%		3,91%	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁴	156 680 269 €	9,95 €/part	157 516 633 €	11,18 €/part
Charges de la SCPI ⁴	58 429 777 €	3,71 €/part	39 805 657 €	2,82 €/part
Résultat de la SCPI ⁴	113 854 311 €	7,23 €/part	122 631 557 €	8,70 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁴	116 539 433 €	7,40 €/part	129 104 978 €	9,16 €/part
dont plus-value sur cession d’actifs	3 559 534 €	0,22 €/part	4 739 553 €	0,31 €/part
Taux de distribution ⁸		4,05%		5,10%
Taux de distribution sur Valeur de marché (TDVM) ⁹		3,63%		4,49%
DONS EFFECTUÉS AU TRAVERS DU FONDS DE PARTAGE DE LA SCPI PIERVAL SANTE				
Dons versés au profit de la recherche (au travers de l’Institut du Cerveau)	83 516 €		65 858 €	

1 - rapporté au nombre de parts souscrites au 31/12 ;

2 - nombre de parts x prix de souscription ;

3 - La Collecte Brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

4 - calculé pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier ;

5 - dont 4M€ investis dans des constructions en cours (en France) ;

6 - Le taux d’occupation financier (TOF) est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée ;

7 - Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l’entrée, le prix de souscription constaté en début d’exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée ;

8 - Le taux de distribution (TD) 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 ;

9 - Le taux de distribution de valeur de marché (TDVM) correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l’année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l’année N

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s’engage à reverser un don annuel à l’Institut du Cerveau (« ICM »). Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d’impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs

III. Le marché de l'immobilier

1. Le marché de l'immobilier tertiaire

— Sources des données chiffrées : BCE, Agence France Trésor, Real Capital Analytics, MSCI, BNP Paribas Real Estate

Un environnement économique qui s'éclaircit en 2024... Après avoir atteint un pic à 4,50 %, les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont été rabaissés en 2024 à 3 %, avec pour objectif en 2025 de se rapprocher de 2 % à mesure que le spectre de l'inflation s'éloigne. Les perspectives de croissance économique de la zone euro sont de l'ordre de 1 % pour 2025 (0,8 % en 2024) ; celles de la France sont identiques.

... mais un point de vigilance sur l'environnement politique. Au niveau de l'Europe, le nouvel ordre international initié par la présidence Trump aux Etats-Unis, devrait avoir pour conséquences une dégradation des termes des échanges commerciaux en défaveur de l'Union Européenne, et une remontée des budgets consacrés à la défense, au détriment d'autres dépenses. Au niveau franco-français, la dissolution de l'Assemblée Nationale en juin 2024 a augmenté l'incertitude quant à la capacité de la France à réduire son déficit. Les taux souverains à 10 ans sont, en fin d'année 2024, supérieurs à 3 % face à un taux allemand autour de 2,50 % et un taux italien autour de 3,50 %... Ces taux révèlent la défiance relative des marchés. Ils ont empêché la baisse des taux courts de se traduire complètement dans les taux de crédit et les taux de capitalisation immobiliers, ralentissant ainsi la reprise du secteur.

Pour l'immobilier, cet environnement mitigé est riche de conséquences. Le volume global s'est élevé à 174 Mds € d'investissement en Europe, soit une augmentation de 8 % par rapport à 2023 mais assez loin des niveaux des années 2013-2022 qui variaient entre 242 et 340 Mds €... L'attraction des capitaux vers l'immobilier n'est donc pas encore rétablie. Il faudra certainement que les investisseurs institutionnels absorbent progressivement les pertes dues à la correction de la valorisation du bureau, et que la surchauffe des marchés financiers s'amenuise, pour que l'immobilier retrouve sa place de valeur-refuge parmi les placements.



Un marché du bureau convalescent

Le volume d'investissement en bureaux en Europe a atteint 41 Mds €, soit un volume équivalent par rapport à 2023, celui-ci étant déjà à un niveau historiquement bas. Hier prédominant, le bureau ne représente plus qu'un quart du volume total d'investissement en immobilier. L'activité locative (demande placée) a elle aussi été stable par rapport à 2023, à un niveau inférieur de 15 % à sa moyenne de long terme. La croissance économique atone et l'évolution des entreprises vers des bureaux plus petits, plus flexibles et plus centraux, poussent à une baisse de l'activité locative. Le taux de vacance moyen des marchés européens est de 9 %, ce qui est relativement élevé et dénote la crise d'usage du secteur. Le rendement prime moyen en Europe est de 4,70 %.



Un marché du commerce qui rebondit

Le volume d'investissement en immobilier de commerce a bondi de 24 % en 2024 en Europe. Le ralentissement de l'inflation a remis les consommateurs sur la voie des commerces. Cependant, le contexte géopolitique pourrait augmenter la tentation de l'épargne chez les Européens et priver le commerce d'une partie de son chiffre d'affaires. Le rendement prime moyen en Europe du pied d'immeuble de centre-ville est de 4,30 %.



Un marché de la logistique en pleine forme

Après avoir été durement touchée, en termes de valorisation, par la hausse des taux en 2022, la logistique bénéficie d'une véritable attractivité, dans un contexte où le rapatriement des chaînes d'approvisionnement et la réindustrialisation sont à l'ordre du jour. La logistique a attiré 23 % des investissements immobiliers en Europe, soit presque autant que le bureau. Cependant les perspectives de croissance ralentissent cet essor. Le rendement prime moyen en Europe est de 5,00 %.



Des marchés résidentiels divergents

Les marchés résidentiels européens ont connu des fortunes diverses. Certains sont fortement impactés par les crédits immobiliers à taux variables (Royaume-Uni, pays scandinaves, Espagne), mais devraient connaître un rebond des prix à mesure que les taux d'intérêt baissent. En France, les prix ont connu une réduction lente. Le point commun des marchés européens est la baisse drastique des volumes de nouveaux logements construits, du fait du renchérissement du coût des matières premières en 2022-2023. Ce ralentissement de la construction entretient un déficit de logements dans la plupart des métropoles européennes, qui a pour conséquence de tendre le marché locatif et de renchérir le coût des biens à l'achat.



2. Focus sur l'immobilier de santé

— Sources des données chiffrées : Real Capital Analytics, MSCI, BNP Paribas Reals Estate

L'immobilier de santé a totalisé un volume d'investissement de l'ordre de 4 milliards € en 2024 en Europe. C'est relativement peu au regard des dernières années où ces volumes s'échelonnaient entre 6 et 10 Mds €. Mais cette baisse des volumes est avant tout la conséquence d'une rareté des produits, car tous les sondages auprès d'investisseurs constatent une hausse de la demande d'investissement en immobilier de santé. L'année a été marquée par une transaction d'envergure: l'acquisition du portefeuille Katharinenhof de Vonovia par le britannique Civitas Investment Management pour un montant de 532 M€. Cette transaction portait sur 27 maisons de retraite médicalisées. En France environ 500 M€ ont été investis en immobilier de santé dont 111 M€ par la foncière santé singapourienne Parkway Life Reit, qui signe son entrée en France par l'acquisition de 11 maisons de retraite auprès de Domus Vi. Ces transactions transfrontalières illustrent la nécessité, compte tenu de la petite taille des marchés domestiques, d'être en capacité d'acquérir des biens à l'international.

En termes de valorisation, 2024 a été l'année de la confirmation de la résilience particulière de l'immobilier de santé. D'après MSCI, sur la période Juin 2022 – Décembre 2023, la baisse des valeurs d'expertise en immobilier de santé a été inférieure à 5 % (contre -18 % pour le marché immobilier en général). Notre constat en 2024 a été une relative stabilité, ou très légère dégradation, des valeurs. Si l'on fait l'analyse que la baisse des taux directeurs entamée en 2024 devrait à présent être favorable aux valorisations, on peut en conclure que l'immobilier de santé aura traversé solidement cette deuxième crise séculaire en 5 ans (après la crise pandémique). Il en résulte une situation où l'immobilier de santé est moins attractif que d'autres classes d'actifs en termes de point d'entrée, mais plus sécurisant en termes de track record. A un niveau national, il est à noter que les élections allemandes ont eu lieu, et vont probablement impacter la réforme Lauterbach, du nom du précédent Ministre de la Santé allemand. Celle-ci restreignait fortement la possibilité, pour les investisseurs privés, d'investir dans les opérateurs de cliniques. La nouvelle coalition, qui n'a pas encore émergé à l'heure où nous écrivons ces lignes, devrait à tout le moins assouplir ces dispositions.

Les perspectives 2025 de l'immobilier de santé sont positives. A mesure que les investisseurs institutionnels reviennent sur le marché, il est raisonnable de penser que l'immobilier de santé représentera une part plus importante de leur allocation qu'avant 2022. Ce mouvement s'inscrit dans une tendance générale vers l'immobilier « alternatif » au détriment notamment du bureau, qui connaît à la fois une crise de valorisation et d'usage. La situation des opérateurs donne quelques signes positifs de retour des indicateurs opérationnels pré-Covid (cf. Clariane qui a annoncé en début d'année une amélioration des taux d'occupation, débouchant sur une hausse de 33 % de leur cours en Bourse). A plus long terme, dans un contexte où les secteurs « cycliques » (bureau, commerces, logistique) pourraient pâtir d'une économie en berne, les facteurs structurels qui portent l'activité de santé (démographie, pénurie d'offre) devraient se révéler rassurants pour les investisseurs.

3. Le marché des SCPI

— Sources des données chiffrées : ASPIM, IEIF

Avec une collecte brute à 4,7 Mds €, le secteur des SCPI a renoué avec des niveaux de collecte inférieurs aux années 2016-2022 tout en restant en ligne avec les années 2014-2015. Alors que l'assurance-vie réduit son exposition à l'immobilier et que les taux d'intérêt sont moins favorables à l'acquisition de parts à crédit, dans un contexte où les marchés financiers battent des records, on peut considérer qu'il s'agit d'une bonne performance du secteur, qui dénote un goût constant des épargnants pour le véhicule SCPI. **La SCPI reste, de loin, le meilleur outil pour attirer des capitaux en immobilier.**

Ce constat doit être nuancé à deux niveaux. D'une part, le flux sortant (les associés qui demandent le retrait de leurs parts, y compris les parts en attente) est d'un niveau élevé en regard du flux entrant (les associés qui acquièrent des parts, i.e. la collecte brute). Il y a donc simultanément attractivité et/ou fuite des capitaux, selon les fonds et les sociétés de gestion. D'autre part, **la collecte est monopolisée par les sociétés de gestion qui sont parvenues à maintenir la valeur de part de leurs principales SCPI.** Cette variable reste un élément de fragilité du secteur, même si **la baisse des taux directeurs devrait progressivement avoir pour effet de relâcher la pression sur les valeurs d'actifs.**

Le taux de distribution moyen du secteur est de 4,72 % en 2024 et l'évolution moyenne de la valeur de part est négative à -4,50 %. La lecture des performances est brouillée par les fortes divergences entre plusieurs groupes de SCPI :

- Les SCPI dont le prix de part a baissé, parfois dans des proportions « à deux chiffres ». Ces SCPI ont généralement en commun d'être exposées à des actifs de bureaux de grande taille, acquis durant les années de taux bas et commercialisées largement via les contrats d'assurance-vie. Elles ont subi de plein fouet les effets de la hausse brutale des taux directeurs en 2022-2023.
- Les SCPI dont le patrimoine a été constitué depuis la hausse des taux, qui emmagasinent des rendements élevés. Dans ce groupe, on trouve des SCPI relativement anciennes, mais aussi des SCPI nouvellement créées (18 créations de SCPI en 2024) et qui se définissent généralement comme opportunistes.
- Les SCPI matures, mais qui sont parvenues à maintenir leur valeur de part. **Le marché a généralement renouvelé sa confiance à ces SCPI résilientes.**

Compte tenu de la divergence entre ces 3 groupes de SCPI, la performance moyenne du secteur a moins de signification en 2024. En outre, c'est à l'aune du track record des SCPI et des Sociétés de Gestion que les conseillers en gestion de patrimoine feront leur choix, plutôt que sur le rendement des premières années. Sur les 10 premiers collecteurs en 2024 parmi les sociétés de gestion, 3 ont été créées après 2015.

Le marché des SCPI reste dans un moment « de transition » entre une période de taux bas propice à une collecte massive et une période de taux plus élevés où l'immobilier sera en compétition avec des produits financiers « alternatifs » en plein essor (structurés, cryptos, private equity etc.).

IV. Rapport de gestion

1. Synthèse de l’exercice

Madame, Monsieur, chers Associés,

L'année 2024 a été l'année de la transition des marchés immobiliers, dans toute l'Europe. Les effets de la hausse spectaculaire des taux d'intérêt, enregistrée entre mi-2022 et fin 2023, ont été absorbés, essentiellement par une baisse des valeurs d'actifs. Particulièrement forte sur le bureau (qui connaît par ailleurs une crise d'usage), la pression à la baisse des prix immobiliers a été généralisée. Cependant on observe que l'immobilier de santé et l'immobilier résidentiel auront été les classes d'actifs les plus résilientes à cet égard.

Le marché des SCPI a reflété cet environnement économique, de façon très différenciée. La plupart des "grosses capitalisations" du marché ont réduit leur valeur de part, souvent par des baisses à deux chiffres. La période a également été marquée par une forte baisse de la collecte brute à 4,7 Mds € (vs 7,7 Mds € en 2023). Le secteur a retrouvé des niveaux de collecte inférieurs aux années 2016-2022 toutefois en ligne avec les années 2014-2015.

Une collecte soutenue dans un marché contraint

Malgré une baisse globale de la collecte sur le marché des SCPI (-38 % par rapport à 2023, source ASPIM), Pierval Santé a démontré sa résilience avec une collecte brute de 151 M€, confirmant l'attrait des investisseurs pour le secteur de la santé. Votre SCPI se place en termes de collecte annuelle dans le top 10 des SCPI sur plus de 220 SCPI et 1^{ère} SCPI sur le secteur des SCPI de « Santé et Education ». Pierval Santé se distingue par un taux de parts en attente de retrait particulièrement bas (0,1 % de sa capitalisation), nettement inférieur à la moyenne du marché qui s'établit à près de 3 % (source ASPIM). Cette stabilité du fonds témoigne de la confiance des investisseurs et des distributeurs dans la stratégie déployée.

Une stratégie d’investissement active pour un portefeuille renforcé

En 2024, nous avons poursuivi les opérations de construction d’actifs neufs pour lesquels nous avons des engagements financiers et contractuels. Cette stratégie immobilière, qui est spécifique au secteur de la santé, garantit de mettre à disposition de nos locataires un immobilier parfaitement adapté à leurs besoins sur le long terme. Cela permet de sécuriser au mieux les revenus futurs par la signature de baux fermes de longue durée (16 ans en moyenne) ainsi que la valeur du patrimoine en limitant les dépenses de travaux sur les actifs.

Notre politique d’acquisition et de cession, autrement dit la "gestion active", a permis d’optimiser la structure du portefeuille de votre SCPI. En 2024, nous avons réalisé 9 acquisitions pour un prix de revient global de 103,7 M€ (frais inclus), avec une prédominance d’investissements en Europe (Royaume-Uni, Italie, Espagne, Pays-Bas et Portugal) et 1 habitat partagé à construire en France pour Cosima, spécialisé dans le domaine des habitats partagés pour seniors en perte d’autonomie.

Parallèlement, 9 actifs neufs ont été livrés cette année pour un montant de 129,2 M€ (6 en France, 2 EHPAD au Royaume-Uni et 1 EHPAD en Irlande). Enfin nous avons procédé à 7 cessions opportunes durant l’année : celle de la Clinique de l’Espérance en Guadeloupe en juillet pour 9 M€, un portefeuille de 3 EHPAD de Care UK en Grande-Bretagne en septembre pour 45 M€ et un portefeuille de 3 établissements pour personnes âgées dépendantes en Irlande, exploités par Sonas, cédés en décembre pour 14,7 M €. Ces arbitrages, qui ont permis de réaliser une plus-value de 3,7 M€, avaient pour objectif de rééquilibrer géographiquement notre patrimoine immobilier et ont démontré notre capacité à exécuter des transactions significatives à l’international.

Le portefeuille immobilier de votre SCPI se caractérise par sa modernité, avec 50 % des actifs âgés de moins de 10 ans, assurant une meilleure adaptation des immeubles aux normes environnementales actuelles et répondant à l’usage spécifique de nos locataires du secteur de la santé. Nous avons donc maintenu notre cap et posé les bases d'une reprise de la performance pour les années à venir.

Le patrimoine diversifié de votre SCPI

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI Pierval Santé est composé de 258 actifs représentant 1 154 786 m² de surfaces gérées. Pierval Santé est une SCPI diversifiée sur le plan immobilier avec 73 % de son patrimoine sur le secteur médico-social (hébergements médicalisés pour personnes âgées dépendantes, coliving, Résidences Services Seniors, ...), 18 % sur le secteur sanitaire et soins de ville (cliniques, maisons médicales, centres de dialyse...) et 9 % sur les autres secteurs de la santé (laboratoires de recherche, sièges sociaux, locaux d’activités, ...).

L'une des forces de Pierval Santé réside également dans sa diversification internationale avec 70 % des actifs situés hors de France (13 % du patrimoine en Allemagne, 26 % au Royaume-Uni, 13 % au Pays-Bas, 10 % en Irlande, 2 % au Portugal, 1 % en Espagne, près de 4 % en Italie) et sur le continent Nord-Américain avec 0,6 % au Canada. Cette répartition géographique offre une protection naturelle contre les fluctuations des marchés locaux (inflation, réglementation, politique publique locale...) et permet de bénéficier d’une fiscalité favorable grâce au mécanisme du crédit d’impôt notamment.

Un ajustement temporaire de la distribution et un maintien de la valeur de part

La durée résiduelle moyenne des baux – établie à 16 ans – se révèle particulièrement avantageuse comparée au standard français des baux 3-6-9, assurant une visibilité accrue sur les revenus locatifs. Le taux d'occupation de 96,2 %, a permis de dégager un résultat de 113 854 311 € qui s’est traduit par le versement, aux associés titulaires de parts ayant pleine jouissance sur l’exercice 2024, d’un dividende annuel de 7,18 € par part (net de fiscalité étrangère). A cela s’ajoute la distribution d’une plus-value sur cession d’actifs de 0,22 € par part, conséquence d’une plus-value de plus de 3,7 M€. Le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payés par la SCPI pour le compte des associés) de 8,24 €/part s’est traduit par un TRI sur 10 ans à 4,13 % et un taux de distribution de 4,05 %.

La baisse du rendement de l’exercice 2024* est la conséquence directe de l’impact transitoire d’une stratégie d’investissement active dans la construction d’actifs neufs (VEFA), justifiant pour moitié la baisse du rendement 2024 par rapport à 2023. Le rajeunissement du portefeuille immobilier sera favorable en rendements futurs pour la SCPI dans une stratégie de long terme de détention d’un patrimoine immobilier spécifique qui représente l’outil de travail d’acteurs de la santé dans le domaine du soin et de l’hébergement. Afin de maintenir la bonne exécution des opérations de construction dans un environnement de baisse de la collecte, votre SCPI s’est endettée de façon raisonnable (14,64 % de la valeur vénale de ses actifs), ce qui a eu un impact défavorable, pour un tiers de la baisse du rendement 2024 par rapport à 2023, du fait des intérêts financiers, sur la rentabilité à court terme du fonds mais reste bénéfique en termes de sécurisation de la valeur intrinsèque de son patrimoine.

Ainsi, la valeur de la part de la SCPI a été maintenue à 204 €, alors que le marché des SCPI spécialisées dans la santé et l'éducation a connu une baisse des valeurs immobilières de l’ordre de -4,7 % (source ASPIM).

Chiffres clés de l'année

au 31/12/2024



150,9 M €
collecte brute¹

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



204 €
valeur de la part



258
actifs



60 337
associés



3,3Mds €
capitalisation²



7,40 €
dividende par part

1 - La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

2 - Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

* Il est rappelé que les rendements ne sont pas garantis.

Perspectives 2025 : vers un redressement du rendement

Il est rappelé que les rendements ne sont pas garantis.

L'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices pour le marché immobilier, grâce à une dynamique économique moins inflationniste et à des perspectives de baisse des taux d'intérêt qui aura un effet positif sur les valeurs immobilières. Le mouvement de baisse des taux directeurs de la BCE a été amorcé en 2024 et devrait se poursuivre en 2025 jusqu'à tendre vers l'objectif de 2 %, dès lors que la menace inflationniste se dissipe.

Dans ce contexte, votre SCPI Pierval Santé aborde l'année en poursuivant une politique de gestion rigoureuse et prudente mais toujours active, afin de délivrer une valeur durable à nos investissements.

Pour cela nous allons renforcer notre engagement ESG avec un programme spécifique de travaux mettant l'accent sur la performance énergétique de nos actifs, l'intégration de solutions durables et l'amélioration du confort des utilisateurs finaux, contribuant ainsi à un modèle de gestion plus responsable et vertueux.

Nous reconduirons également notre stratégie d'investissement dans les pays les plus dynamiques et porteurs, notamment au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Italie. Ces marchés offrent des perspectives de croissance solides et nous permettront d'optimiser la diversification de notre portefeuille.

Nous procéderons à nouveau à des livraisons d'actifs neufs en cours de construction ainsi qu'à des cessions stratégiques, afin de maintenir un patrimoine récent et aligné avec les évolutions du secteur de la santé qui nous permettra d'envisager la réduction de l'endettement en vue de revenir vers un rendement normatif en phase avec notre secteur de marché.

Toute l'équipe d'Euryale vous remercie à nouveau pour votre fidélité et votre confiance. Ensemble, nous continuons de bâtir un avenir solide pour votre SCPI Pierval Santé, en adaptant notre stratégie aux opportunités du marché tout en gardant comme objectif la stabilité et la pérennité de votre investissement.



David Finck
Directeur Général

Focus sur notre démarche ISR (Investissement Socialement Responsable)

La SCPI Pierval Santé s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'ISR conforme aux exigences du label ISR immobilier, qui s'est concrétisée par l'obtention du label ISR au printemps 2023. Cette démarche traduit la conviction d'Euryale selon laquelle la performance financière de la SCPI doit bénéficier à toute la société et permettre par ailleurs de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts. La SCPI souhaite dans ce cadre offrir une croissance durable à ses investisseurs.

Afin d'atteindre ces objectifs généraux de durabilité et de bénéfices pour la société, le fonds Pierval Santé s'est fixé différents objectifs ESG tels que : la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, l'optimisation du confort des occupants et résidents, l'amélioration de la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population et l'établissement de relations de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs. Pour atteindre ces objectifs, la SCPI a notamment été en mesure d'améliorer son taux de collecte de données énergétiques de 9 % à 22 % en 2024, permettant une meilleure représentativité de nos données de consommation énergétique.

Cette démarche se traduit également dans les processus de sélection et de gestion des actifs de la SCPI par une évaluation de la performance ESG des actifs effectuée en amont de l'acquisition, puis, par une actualisation tout au long de la détention des actifs dans le portefeuille. Ainsi, à la fin de l'année 2024, la SCPI a également mis en place une note minimale en-deçà de laquelle les investissements ne peuvent pas avoir lieu : ce mécanisme de sélection s'applique depuis début 2025, et nous permettra de contribuer efficacement à l'amélioration en matière d'ESG du patrimoine sous gestion.



Sabine Nevers
Directrice Développement Durable



L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI Pierval Santé compte 60 337 associés au 31 décembre 2024.

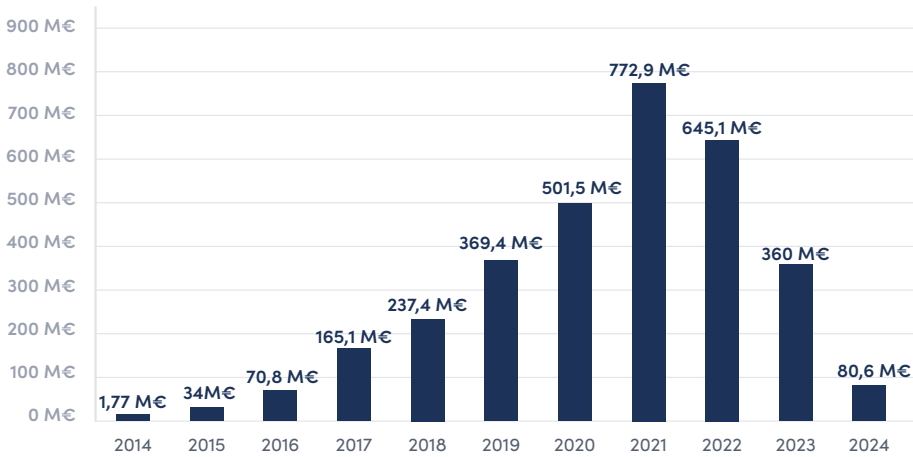
Le capital de la société était constitué de 15 787 103 parts au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice 2024, 739 677 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 344 795 parts ont fait l'objet d'une demande de retrait. La quasi-totalité des demandes de retrait de l'année a été satisfaite (325 413 parts) assurant ainsi la liquidité du marché des parts; un carnet d'ordre de 19 382 parts est en attente de réalisation. Ainsi avec 16 182 025 parts au 31 décembre 2024, la capitalisation¹ de Pierval Santé s'élève à 3 301 133 100 €.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux détenus par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année ²	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion, lors des souscriptions au cours de l'année	Prix souscription au 31 décembre
2024	2 589 124 000 €	80 555 904 €	16 182 025	60 337	15 864 095 €	204 €
2023	2 525 936 480 €	360 009 408 €	15 787 103	58 121	43 505 144 €	204 €
2022	2 243 576 160 €	645 132 600 €	14 022 351	51 530	69 043 706 €	204 €
2021	1 727 518 400 €	772 873 000 €	10 796 640	40 778	81 537 501 €	200 €
2020	1 109 220 000 €	501 478 000 €	1 386 525	27 132	52 483 929 €	1 000 €
2019	708 037 600 €	369 395 000 €	885 047	17 902	38 781 427 €	1 000 €
2018	412 521 600 €	237 361 000 €	515 652	10 934	24 780 685 €	1 000 €
2017	222 632 800 €	165 074 000 €	278 291	6 462	17 190 832 €	1 000 €
2016	90 573 600 €	70 756 000 €	113 217	2 748	8 167 801 €	1 000 €
2015	33 968 800 €	33 968 800 €	42 461	951	2 486 911 €	1 000 €
2014	14 720 000 €	17 667 850 €	18 400	285	1 211 595 €	1 000 €

1 - Capitalisation = nombre de parts x prix de souscription

2 - Diminué des retraits

Collecte nette en millions d'euros ³



3 - Collecte nette = collecte brute - retraits de parts

b/ Évolution du marché des parts (retraits ou cession)

344 795 parts ont fait l’objet d’un retrait au cours de l’exercice, 4 144 parts ont été cédées de gré à gré au cours de l'exercice.

Année	Nombre de parts cédées ¹	Nombre de parts retirées	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2024	4 144	344 795	2,21%	2,16%	19 382	30 jours	- €
2023	6 131	282 216	2,06%	1,83%	-	30 jours	- €
2022	5 315	72 041	0,72%	0,55%	-	30 jours	- €
2021	1 150	38 225	0,57%	0,36%	-	30 jours	- €
2020	37 910	18 590	1,28%	0,81%	-	30 jours	- €
2019	3 875	9 485	0,52%	0,30%	-	30 jours	- €
2018	25 185	4 750	2,15%	1,16%	-	30 jours	- €
2017	-	3 000	0,53%	0,22%	-	30 jours	- €
2016	60	40 685	19,19%	7,20%	-	30 jours	- €
2015	-	25	0,03%	0,01%	-	30 jours	- €
2014	-	0	0,00%	0,00%	-	N/A	- €

1 - Cessions de gré à gré hors successions



3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, la SCPI Pierval Santé détient 258 actifs, dont 9 ont été acquis sur l’exercice 2024, développant une surface totale de 1 154 786 m² dont une surface de 159 842 m² relative aux immeubles en cours de construction.

a/ Investissements réalisés dans l’exercice

Au cours de l’exercice, la SCPI Pierval Santé a notamment acquis les murs de 7 EHPAD, 1 habitat partagé et 1 centre de jour, pour un prix de revient global de 103,7 M€ (frais inclus) dont 4 % correspondent aux actifs à construire. Ces acquisitions ont été réalisées au Royaume-Uni (50 % en valeur), en Italie (33 %), aux Pays-Bas (8 %), au Portugal (4 %), en France (3 %) et en Espagne (2 %).

Au 31 décembre 2024, les acquisitions à construire (VEFA, CPI) représentent 4% des acquisitions de l’année et 17 % de la valeur totale des actifs en portefeuille.

Ces investissements sont résumés dans le tableau ci-dessous et détaillés dans les vignettes suivantes :

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m²)	Valeur d'acquisition AEM		Date d'acquisition
Portugal	Centro	Coimbra	EHPAD	1 791 m²	4,05 M€		20/02/2024
France	Île-de-France	Saint-Leu-la-Forêt	Habitat partagé	751 m²	4,42 M€	⁽¹⁾	29/02/2024
Italie	Pordenone	Fontanafredda	EHPAD	6 515 m²	8,26 M€	⁽²⁾	29/02/2024
Espagne	Barcelone	Vilanova i La Geltrú	Centre de Jour	651 m²	1,97 M€		23/05/2024
Italie	Pordenone	La Loggia	EHPAD	4 656 m²	8,52 M€	⁽²⁾	25/09/2024
Royaume-Uni	Devon	Bideford	EHPAD	3 665m²	23,70 M€		30/09/2024
Italie	Lombardie	Beregardo	EHPAD	9 000 m²	16,50 M€	⁽²⁾	18/12/2024
Royaume-Uni	Derbyshire	Matlock	EHPAD	4 238 m²	28,41 M€		31/12/2024
Pays-Bas	Groeningen	Oude Pekela	EHPAD	3 570 m²	7,93 M€		31/12/2024

1 - Actifs en cours de construction livrables entre 12 et 36 mois à compter de la date d'acquisition
2 - Actifs détenus au travers d'une structure ad hoc

Acquisitions de 2024



📍 Coimbra (Portugal)

Date d'acquisition **20/02/2024**
Prix de revient de l'acquisition **4,05 M€**
Surface locative **1 791 m²**
Locataire **PSHC Portugal Senior Health Care LDA**



📍 Bideford (Royaume-Uni)

Date d'acquisition **30/09/2024**
Prix de revient de l'acquisition **23,70 M€**
Surface locative **3 665 m²**
Locataire **Care Concern Group**



📍 Saint-Leu-la-Forêt (France)

Date d'acquisition **29/02/2024**
Prix de revient de l'acquisition **4,42 M€**
Surface locative **751 m²**
Locataire **Cosima Immo**



📍 Bereguardo (Italie)

Date d'acquisition **18/12/2024**
Prix de revient de l'acquisition **16,50 M€**
Surface locative **9 000 m²**
Locataire **Codess Sociale**



📍 Fontanafredda (Italie)

Date d'acquisition **29/02/2024**
Prix de revient de l'acquisition **8,26 M€**
Surface locative **6 515 m²**
Locataire **Sereni Orizzonti**



📍 Matlock (Royaume-Uni)

Date d'acquisition **31/12/2024**
Prix de revient de l'acquisition **28,41 M€**
Surface locative **4 238 m²**
Locataire **Care Concern Group**



📍 Vilanova i La Geltrú (Espagne)

Date d'acquisition **23/05/2024**
Prix de revient de l'acquisition **1,97 M€**
Surface locative **651 m²**
Locataire **Harmonia R**



📍 Oude Pekela (Pays-Bas)

Date d'acquisition **31/12/2024**
Prix de revient de l'acquisition **7,93 M€**
Surface locative **3 570 m²**
Locataire **Municipalité Pekala**



📍 La Loggia (Italie)

Date d'acquisition **25/09/2024**
Prix de revient de l'acquisition **8,52 M€**
Surface locative **4 656 m²**
Locataire **Serini Orizzonti**

b/ Arbitrage

En 2024, Pierval Santé a réalisé 7 cessions d’actifs :

- La Clinique de l’Espérance (Les Abymes), en Guadeloupe, a été cédée en juillet au regard des conclusions d’une étude récente publiée par l’Agence Régionale de Santé sur la situation de vulnérabilité sismique et cyclonique de l’île. Compte tenu de la nature des risques et des travaux de renforcement du bâtiment très importants qui seraient nécessaires, la cession a été réalisée au profit de l’exploitant au prix de vente de 9 M€.
- Un portefeuille de 3 EHPAD de Care UK en Grande-Bretagne a été cédé en septembre pour 45 M€ à un investisseur américain, permettant de réaliser des plus-values de 3,7 M€.
- Un portefeuille de 3 établissements pour personnes âgées dépendantes en Irlande, exploités par Sonas, leader Irlandais, a été cédé en décembre pour 14,7 M €. Ces actifs se situent au Nord du pays (Enniscrone), au Nord-Ouest de Cork (Cloverhill), et dans le Comté de Carlow (Tullow).

La société de gestion Euryale poursuit la stratégie de gestion active de sa SCPI Pierval Santé, dans un marché restreint mais riche en opportunités. Ces cessions démontrent la capacité de la société à exécuter des transactions significatives à l’international.

c/ Composition du patrimoine immobilier

Répartition par typologie

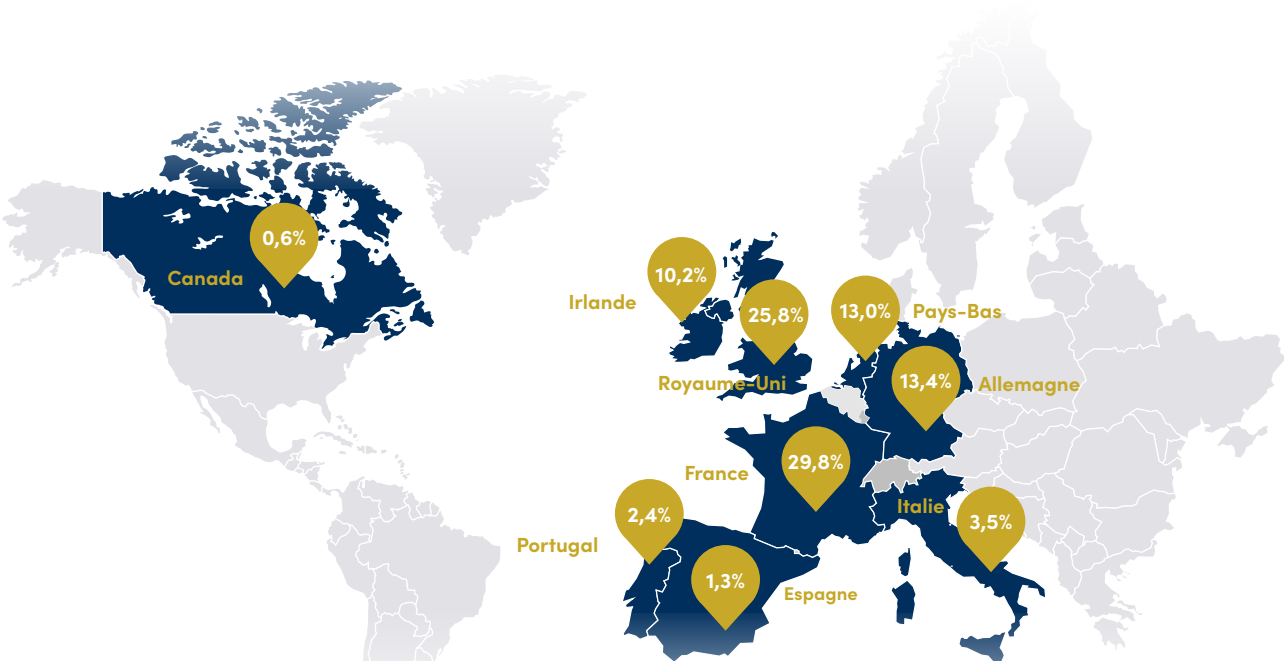
(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine total au 31 décembre 2024)



- **73,12 %** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d’hébergement, RSS...
- **17,98 %** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- **8,90 %** Autres secteurs de la santé : Laboratoires, sièges sociaux, bureaux, locaux d’activités

Répartition géographique

(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine total au 31 décembre 2024)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI Pierval Santé s’élève à 2 936,63 M€ au 31 décembre 2024.
Déterminée sur la base des valeurs d’expertise réalisées par BNP Paribas Real Estate et revue par l’expert externe en évaluation indépendant Euroflemming, la valeur vénale du portefeuille est en hausse de 3 % par rapport à 2023 à périmètre constant.

e/ Financement bancaire et engagement financier sur constructions

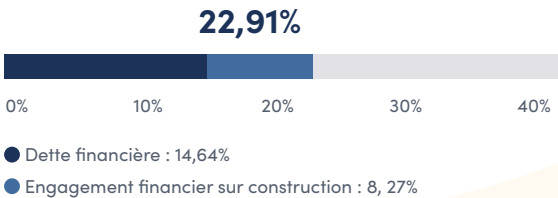
Afin de financer ses acquisitions, la SCPI Pierval Santé peut avoir recours à des emprunts bancaires et engagements financiers relatifs à des immeubles à construire dans la limite de 40 % de la valeur vénale hors droits de ses actifs immobiliers, conformément à sa note d’information visée par l’AMF.

Au 31 décembre 2024, le montant total des emprunts bancaires de la SCPI Pierval Santé s’élève à 406 M€ et se décompose comme suit :

- Un crédit amortissable (81 %) et in fine (19 %) à taux fixe (1,70 %) avec un capital restant dû de 10,1 M€, adossé à l’actif situé à Biot (06) ;
- Un crédit corporate amortissable à taux fixe (1,60 %) avec un capital restant dû de 51,03 M€, adossé aux actifs situés à Lyon (69), Toulouse (31) et Mantes-la-Jolie (78).
- Un crédit corporate in-fine à taux Euribor 3 M + 1.30 % avec un capital restant dû de 15 M€.
- Un crédit hypothécaire in-fine d'un montant de 20 M€ au taux fixe (4,18 %), adossé à certains actifs situés à Marseille (33) et Roussillon (38).
- Un crédit hypothécaire in-fine d'un montant de 20 M€ au taux Euribor 3M + 3 % adossé à trois actifs Irlandais.
- Un crédit hypothécaire amortissable d'un montant de 18,7 M€ au taux Euribor 3 M + 1.60 % adossé à trois actifs français.
- Un Revolving credit facility d'un montant de 99,5 M€ au taux Euribor 3M + 1.45 % adossé à un panier de 16 actifs.
- Un Revolving credit facility d'un montant de 100 M€ au taux Euribor 3M + 0.85 %.
- Une ligne de découvert autorisé d'un montant de 50 M€ au taux Euribor 3M + 1.52 %.
- Une ligne de financement court-terme renouvelable mensuellement d'un montant de 10 M€ au taux Euribor 3M + 1 %
- Une ligne de découvert autorisé court terme d'un montant de 11,3 M€.

L'ensemble des charges financières s'élève à 14,6 M€ sur 2024.

Dans le cadre de sa stratégie d’investissement, la SCPI Pierval Santé acquiert des immeubles en état futur d’achèvement et procède au paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l’avancement des travaux. Le reliquat restant à payer constitue un engagement hors bilan évalué au 31 décembre 2024 à 249,2 M€.
Au 31 décembre 2024, l’utilisation du ratio maximum d’emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



f/ Situation locative

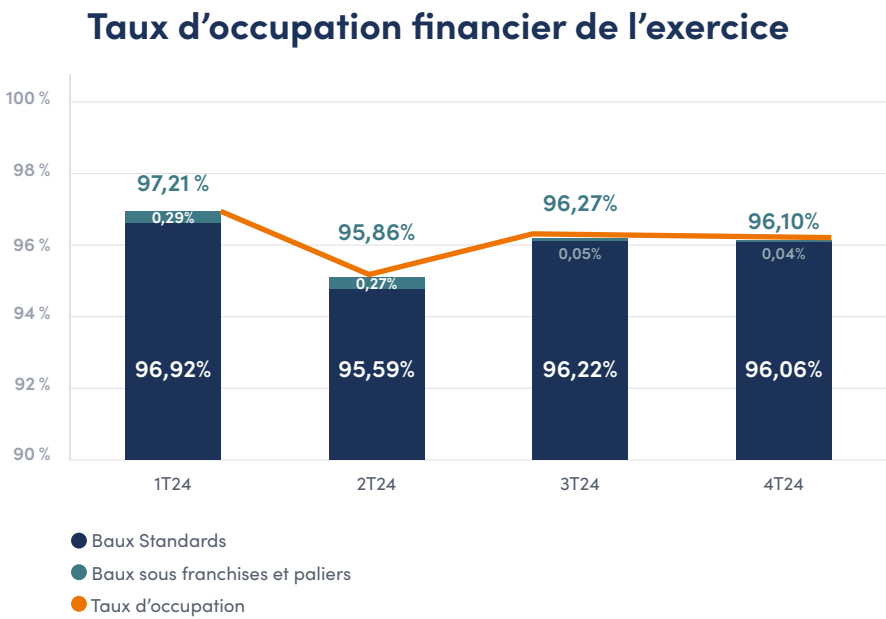
Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus locatifs facturés par transparisation (détention indirecte) par Pierval Santé en 2024 s’élèvent à 162 M€ contre 159 M€ pour 2023. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 1 006 locataires au 31 décembre 2024.

Le taux d’occupation financiers (TOF) moyen de l’exercice 2024 s’élève à 96,19 %.

Surface vacante au 31 décembre 2024 : 55 531 m².

Définition du TOF : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.



D’autre part, au 31 décembre 2024, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent 15,7 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI. En 2024, le volume des loyers quittanceables (si les actifs étaient loués à 100 %) s’élève à 166,6 M€, soit un manque à gagner sur la période 2024 de 4,6 M€.

La sécurité des investissements réalisée se traduit en outre à travers la durée ferme résiduelle moyenne des baux de 15,38 années et de la durée résiduelle moyenne des baux de 16,48 années. Les investissements de la SCPI dans les pays européens, offrent des conditions de baux très avantageuses avec des durées fermes de baux longues (entre 20 ans ou 30 ans).

g/ Travaux d’entretien du patrimoine

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit la constitution d’une provision pour gros entretiens (PGE) selon un plan pluriannuel à cinq ans, identifiant les futurs travaux à entreprendre, immeuble par immeuble.

Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l’état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de garantir le bon état de fonctionnement des installations ou d’y apporter un entretien sans, toutefois, prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2024, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s’établit ainsi :

	2024
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	527 451,00 €
Dotation aux provisions	+ 872 362,75 €
Reprise	0,00 €
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N	1 399 813,75 €

Le plan pluriannuel de travaux 2024-2029 réalisé au 31 décembre 2024 a permis de calculer la dotation de la provision pour gros entretien de l’exercice.

Le montant de la PGE reste modeste par rapport à son patrimoine sous gestion notamment à la faveur de baux triple nets dans certains pays européens, d’un pourcentage de constructions récentes (moins de 5 ans) représentant environ 30 % du patrimoine.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d’un élément sont immobilisées à l’actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Ces immobilisations se sont élevées à 3 913 029 €.

A noter que les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d’un actif, comme les dépenses courantes d’entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges (2,7 M€ au titre de l'exercice 2024).



4. Valorisation de la SCPI

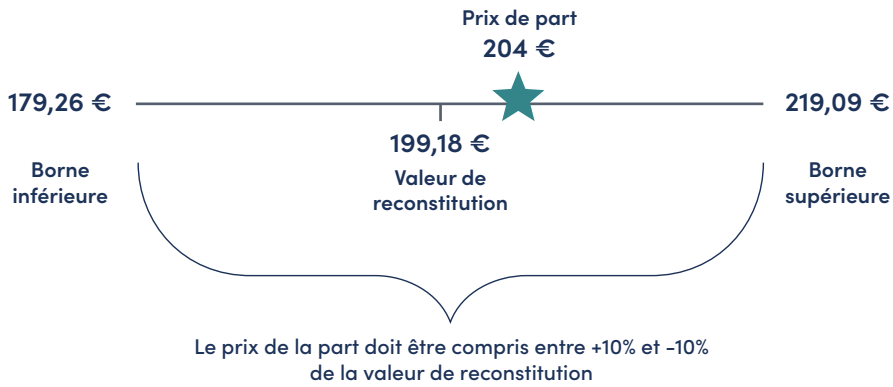
- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination de :
- la valeur comptable, soit la valeur historique résultant de l'état du patrimoine,
 - la valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
 - la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	2 861 345 279,03 €	2 789 900 079,51 €	
Valeur des participations contrôlées	125 608 494,98	77 189 843,34 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-297 357 348,89 €	-245 721 151,97 €	
Valeur comptable	2 689 596 425,12 €	2 621 368 770,88 €	
Valeur comptable ramenée à une part	166,21 € €/part	166,05 € /part	0,10%

Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	2 806 285 113,98 €	2 745 294 907,96 €	
Valeur "ANR" des participations contrôlées (H.D)	130 350 290,80 €	76 087 763,85 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-297 357 348,89 €	-245 193 700,97 €	
Valeur de réalisation	2 639 278 055,89 €	2 576 188 970,84 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	163,10 € /part	163,19 € /part	-0,05%

Frais d'acquisition des immeubles (8,5%)	238 534 234,69 €	233 350 067,18 €	
Frais d'acquisition "ANR" des participations contrôlées (5%)	6 517 514,54 €	3 804 388,19 €	
Commission de souscription (10,51%)	338 745 181,05 €	330 408 307,18 €	
Valeur de reconstitution	3 223 074 986,16 €	3 143 751 733,38 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	199,18 € /part	199,14 € /part	0,02%

Pierval Santé est une SCPI à capital variable, le prix de souscription de la part est donc fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 199,18 €).



5. Résultats

a/ Évolution des résultats par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2024, les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,00 € par part ayant pleine jouissance dont 9,97 € par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 3,71 € par part, soit 33,74 % du total des revenus.

Le résultat net de la SCPI s'établit à 7,23 € par part en pleine jouissance sur l'exercice donnant lieu à un versement d'un dividende de 7,18 € par part après prélèvement sur le report à nouveau. Par ailleurs, un dividende exceptionnel, issu de la plus-value sur cession d'actifs, d'un montant de 0,22 € par part au capital a été versé sur l'exercice, portant le revenu distribué de l'exercice 2024 à 7,40 € par part. Toutefois, il est à noter que ce résultat est net de la fiscalité étrangère acquittée directement par la SCPI pour le compte de ses associés et qu'il conviendrait de la réintégrer pour avoir une notion de résultat brut de toute fiscalité qui s'élèverait alors à 8,24 € par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2024, de 0,21 € par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2024		2023		2022		2021		2020	
	Montant	% du revenu Total	Montant	% du revenu Total	Montant	% du revenu Total	Montant	% du revenu Total	Montant	% du revenu Total
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,97	90,70%	11,30	98,27%	11,88	98,61%	12,13	97,85%	12,37	98,10%
Produits financiers avt P.O	0,32	2,95%	0,17	1,50%	0,14	1,13%	0,07	0,59%	0,01	0,09%
Produits divers	0,70	6,35%	0,03	0,23%	0,03	0,26%	0,19	1,56%	0,23	1,81%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Total des produits	11,00	100,00%	11,50	100,00%	12,04	100,00%	12,40	100,00%	12,61	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,47	4,27%	0,46	4,01%	0,68	5,64%	0,82	6,58%	0,88	7,01%
Autres frais de gestion¹	1,21	11,03%	1,54	13,42%	1,60	13,28%	1,28	10,33%	1,15	9,15%
Entretien du patrimoine	0,17	1,55%	0,01	0,08%	0,02	0,13%	0,00	0,03%	0,02	0,13%
Charges financières	1,14	10,36%	0,48	4,20%	0,35	2,87%	0,12	0,94%	0,18	1,47%
Charges locatives non récupérables	0,27	2,48%	0,21	1,83%	0,37	3,05%	0,61	4,89%	0,52	4,09%
Sous total charges externes	3,26	29,68%	2,71	23,53%	3,01	24,97%	2,82	22,77%	2,76	21,85%
Amortissements nets	0,00	0,03%	0,00	0,03%	0,00	0,04%	0,01	0,06%	0,01	0,09%
Provisions nettes	0,44	4,03%	0,11	1,00%	0,00	0,02%	0,12	0,97%	-0,01	-0,10%
Sous total charges internes	0,45	4,06%	0,12	1,03%	0,01	0,06%	0,13	1,03%	0,00	-0,02%
Total des charges	3,71	33,74%	2,82	24,56%	3,01	25,03%	2,95	23,80%	2,75	21,83%
Résultat courant avant fiscalité étrangère²	8,13	73,93%	9,91	86,17%	10,01	80,74%	10,50	84,71%	10,71	84,97%
Résultat courant	7,29	66,26%	8,67	75,44%	9,03	74,97%	9,45	76,20%	9,86	78,17%
Résultat exceptionnel	-0,06	-0,51%	0,03	0,24%	0,44	6,23%	0,02	0,19%	0,00	0,00%
Résultat net	7,23	65,75%	8,70	75,67%	9,47	78,63%	9,47	76,39%	9,86	78,17%
Report à nouveau	0,21	1,92%	0,16	1,43%	0,35	2,94%	0,31	2,48%	0,44	3,47%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	7,40	67,30%	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	7,40	67,30%	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%

1 - Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, les honoraires de commercialisation et d'expertise de patrimoine, les frais de publication, les frais d'acte, les impôts, les frais du conseil de surveillance et des assemblées générales, les frais bancaires, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscriptions.

2 - La SCPI investit significativement dans des actifs situés en Allemagne depuis 2015, en Irlande depuis 2018, au Portugal depuis 2019, aux Pays-Bas et Royaume-Uni depuis 2020, en Espagne depuis 2021, en Italie depuis 2022 et au Canada à partir de 2023. Les revenus fonciers générés par les immeubles détenus à l'étranger font l'objet d'un impôt prélevé à la source et acquitté par la SCPI directement pour le compte des associés. Retraiter cette fiscalité étrangère semble plus pertinent pour analyser le revenu courant et son évolution. En effet, la SCPI étant une société fiscalement transparente elle ne prend pas en compte la fiscalité des associés (propre à chacun d'eux) pour ce qui concerne les revenus fonciers issus du patrimoine français alors qu'elle prend en compte la fiscalité sur les revenus fonciers issus du patrimoine détenu à l'étranger.

b/ Distribution et performances

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au 31 décembre 2024, votre SCPI affiche un Taux de Rendement Interne (1) à 10 ans de 4,13 %.

Performances 2024 :

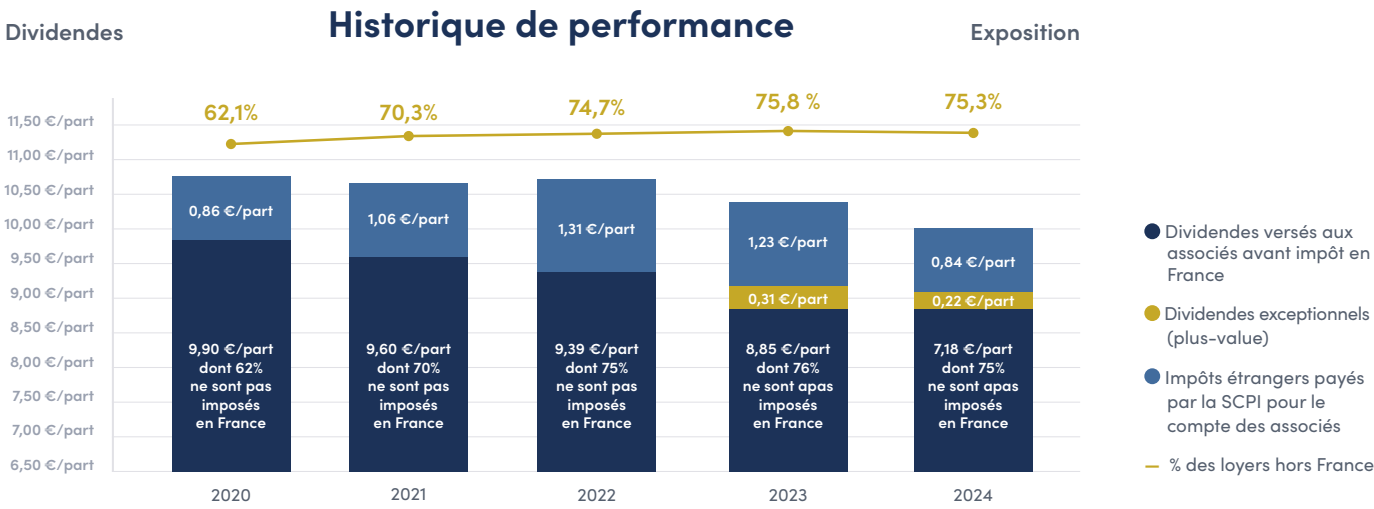


1 - Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée sur les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

	2024	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ¹	204,00 €/part	204,00 €/part
Résultat ²	7,23 €/part	8,70 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ³	7,40 €/part	9,16 €/part
Taux de Distribution sur Valeur Marché (TDVM) ⁴	3,63%	4,49%
Taux de Distribution ⁵	4,05%	5,10%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁶	0,21 €/part	0,15 €/part

1 - Le prix de souscription au 1^{er} janvier correspond au prix acquéreur de l'année en l'absence de variation du prix de souscription ;
2 - Résultat de l'exercice ramené à une part en jouissance totale sur l'exercice ;
3 - Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance totale sur l'exercice en intégrant un dividende exceptionnel de 0,22€ par part au capital ;
4 - Le taux de distribution de valeur de marché (TDVM) correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N ;
5 - Le Taux de distribution (TD) 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 ;
6 - Report à nouveau cumulé par part après affectation du résultat ramené au nombre de part à fin d'exercice ;

L'analyse des principaux indicateurs de performance (TDVM, Dividendes, Résultat...) est affectée par la fiscalité des actifs détenus à l'étranger. En effet, la SCPI acquittant directement pour le compte de ses associés la fiscalité à l'étranger (ne faisant pas l'objet d'une double imposition ensuite), il paraît pertinent de réintégrer cette fiscalité étrangère à ces indicateurs pour analyser la performance de votre SCPI comme si tous ses revenus étaient de source française. A titre d'exemple le taux de distribution (TDVM brute de toute fiscalité y compris fiscalité étrangère) s'élèverait en conséquence à 4,05 % au lieu de 3,63 %.



6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société Euryale est dotée d'une fonction de contrôle interne et de conformité assurée par un Responsable du contrôle interne et de la conformité (le « RCCI »).

Le RCCI assure le suivi du dispositif global de maîtrise des risques liés à l'activité de la Société de Gestion et il a par ailleurs la responsabilité de la rédaction du rapport annuel de contrôle.

Euryale s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour notamment des principes suivants :

- Primauté de l'intérêt des porteurs de la SCPI Pierval santé ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, le Règlement Général et les Doctrines de l'AMF et les règles internes ;
- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de contrôle et de suivi des risques.

b/ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, les clients sont catégorisés dans la catégorie des clients « non professionnels », ce qui leur permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si un client souhaite passer dans la catégorie des clients « professionnels », il est invité à contacter Euryale à serviceclients@euryale.com. Un changement de catégorisation en client « Professionnel », aurait pour conséquence de réduire son niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client est effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de gestion.

c/ Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur : un référentiel de procédures, la définition précise des fonctions et des tâches de chaque collaborateur, la responsabilisation de l'ensemble des acteurs en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle et la formation régulière des collaborateurs.

Le dispositif de contrôle interne et de conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives. Un premier niveau de contrôle est assuré par les équipes opérationnelles.

Un second niveau de contrôle (permanent) est sous la supervision du Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (le "RCCI"). Le troisième niveau de contrôle (périodique) est assuré par un prestataire externe. Dans ce cadre, il est procédé au contrôle du respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, prévention du blanchiment des capitaux et lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...). Le contrôle périodique est en l'occurrence délégué à un acteur externe afin de bénéficier d'une intervention tierce.

Le RCCI rend régulièrement compte du résultat de ses contrôles à la Direction au travers du Comité de conformité et de contrôle interne.

Enfin, des contrôles périodiques externes indépendants sont réalisés par le Dépositaire et le Commissaire aux comptes.

7. Profil de risque

La SCPI répond à un objectif de placement long terme (dix ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

a/ Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, Euryale ne garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait.

Par ailleurs, en cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

b/ Risque de perte en capital

Ce placement ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

c/ Investissement à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

d/ Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie correspond aux risques de défaillance de locataire ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (par exemple un promoteur dans une opération de VEFA).

Le risque locataires est analysé dans le cadre de la procédure d'investissement d'Euryale. Il est ensuite suivi par les équipes de gestion immobilière au sein de la Société de Gestion tout au long de la durée de vie du bail.

e/ Risque de marché immobilier et locatif

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Ainsi de nombreux facteurs pourraient impacter le rendement ou la valeur des actifs immobiliers détenus, et notamment :

- risques de vacances immobilière et ceux liés à l'évolution des loyers en fonction de l'état du marché immobilier et du secteur de la Santé ;
- risques de concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de bien, région géographique ou par exploitant ;
- risques de modifications de la fiscalité appliquée dans les pays où elle détient des biens ainsi que l'existence ou non de conventions fiscales entre la France et les pays cibles ;
- risques liés à l'aspect technique des bâtiments (installations, pollution,...) et à la réalisation de travaux (y compris pour les VEFA)

f/ Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier, et ce notamment sur la valeur des parts.

g/ Risque de change

Compte tenu de la politique d'investissement, il existe un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs. (ci-après les « GFIA »).

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. Euryale a identifié 6,2 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2024, incluant 3,2 équivalents temps plein dans la catégorie des cadres dirigeants.

Les rémunérations variables attribuées à ces collaborateurs sont déterminées en combinant l'évaluation de leurs performances individuelles, ainsi que celles de l'unité opérationnelle à laquelle ils appartiennent. Cette évaluation des performances objectives prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée.

La politique de rémunération variable vise un alignement des intérêts d'Euryale, des salariés de la société de gestion et des épargnants / investisseurs dans le fonds géré.

Sur l'exercice 2024 :

1. Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 72,03 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 732 678 €.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 4 241 760 €, soit 90 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
 - Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Euryale sur l'exercice : 490 918 €, 10 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
2. Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent s'élève à 1 108 475 €, dont la rémunération des cadres dirigeants de 878 008 €.

Aucun carried interest n'a été versé sur l'exercice 2024.



9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	3 163 757 458,00 €	80 555 904,00 €	3 244 313 362,00 €
Emprunt	256 672 963,55 €	150 567 525,38 €	407 240 488,93 €
Achat d’immeubles	-2 733 929 300,28 €	-190 574 779,74 €¹	-2 924 504 080,02 €
Commission de souscription	-339 189 532,04 €	-15 864 094,99 €	-355 053 627,03 €
Frais d’acquisition des immobilisations	-212 890 608,44 €	-6 664 870,30 €	-219 555 478,74 €
Reconstitution du report à nouveau	-4 458 760,91 €	2 000 267,35 €	-2 458 493,56 €
Frais de constitution	- €	- €	- €
Frais de caution bancaire	- €	- €	- €
Sommes restant à investir	129 962 219,88 €	20 019 951,70 €	149 982 171,58 €

1 - Dont appels de fonds constructions pour 93 501 457 €

Au 31 décembre 2024, la SCPI Pierval Santé était donc investie à hauteur de 108,82 % de sa collecte nette². Le tableau ci-dessus est établi conformément à l’instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

2 - La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

b/ Information sur les délais de paiement

En application de l’article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2024, des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l’exercice, dont le terme est échu.

Etant précisé que les accords en cours de finalisation concernent à la fois les factures reçues et les factures émises exigibles à la date de clôture, ils se résument comme suit :

- Dettes fournisseurs d’immobilisation de 1,7 M€ principalement liées à des appels de fonds sur nos opérations en cours de construction (VEFA), soit 1,6 % du montant des Achats,
- Créances clients d’un montant total de 78,5 M€ dont 50 M€ de protocoles signés ou en cours de négociation au UK, Pays-Bas et Allemagne, soit 18,2 % du montant total du chiffre d’affaires

Factures reçues	Article D. 441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l’exercice dont le terme est échu					
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total 1 j et plus
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures	0					222
Montant des factures	- €	112 137,16 €	44 988,14 €	480 484,43 €	1 110 902,06 €	1 748 511,79 €
% du montant des Achats	0,00%	0,10%	0,04%	0,44%	1,02%	1,60%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : une fois et demi le taux d’intérêt légal Délais légaux : taux d’intérêt légal					

Factures émises	Article D. 441 I.1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l’exercice dont le terme est échu					
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total 1 j et plus
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures	0					260
Montant des factures	- €	8 700 926,03 €	1 512 000,91 €	1 750 508,42 €	66 534 025,99 €	78 497 461,35 €
% du chiffre d’affaires	0,00 %	4,72 %	0,82 %	0,95 %	36,09 %	42,80 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant des factures exclues	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : en fonction des baux signés Délais légaux : N/A					

10. Évènements post-clôture

Néant.

11. Rapport de gestion à l’Assemblée Générale Mixte

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Au cours de l’exercice 2024, Pierval Santé a su traverser les turbulences politiques, économiques et immobilières grâce à ses fondamentaux solides, et poursuivre sa trajectoire de création de valeur.

Pierval Santé s’est positionnée parmi les SCPI les plus attractives du marché, en enregistrant une collecte brute annuelle de près de 151 M€ (81 M€ de collecte nette) plaçant votre SCPI comme la plus dynamique et la plus importante SCPI du secteur de la Santé.

Le nombre d’associés a progressé sur l’exercice, passant de 58 121 à 60 337, ce qui témoigne de l’intérêt des investisseurs pour l’immobilier de santé qui reste un secteur résilient et porteur, face aux enjeux démographiques et aux besoins croissants en infrastructures médicales pour les 30 prochaines années.

1 – Politique de gestion et de suivi

En 2024, Pierval Santé a réalisé 9 acquisitions pour 103,7 M€ avec une prédominance d’investissements en Europe (Royaume-Uni, Italie, Espagne, Pays-Bas et Portugal), ainsi que 7 cessions d’immeubles pour 68,7 M€, qui ont eu pour objectifs de rééquilibrer géographiquement le patrimoine immobilier de votre SCPI (Royaume-Uni, Irlande et France) et de réaliser une plus-value de 3,7 M€.

Parallèlement, 9 actifs neufs ont été livrés cette année pour un montant de 129,2 M€ (6 en France, 2 au Royaume-Uni et 1 en Irlande). Cette stratégie immobilière de constructions d’actifs neufs permet de sécuriser les revenus futurs par la signature de baux fermes de longue durée (compris entre 12 et 30 ans lors de la signature du bail) de limiter les dépenses de travaux sur les actifs et de créer de la valeur et de la performance future.

C’est ainsi que la valeur de souscription de la part de votre SCPI a été maintenue à 204 € dans une période inflationniste marquée par la baisse générale des valeurs de l’immobilier et après une augmentation de la valeur de la part de 2% (200 € à 204 €) en 2022.

2 – Situation de la société durant l’exercice écoulé

Le résultat de votre SCPI s’élève au 31 décembre 2024 à 7,23 € par part en pleine jouissance sur l’année. La baisse temporaire du rendement de l’exercice 2024 s’explique pour 55% par la mobilisation de l’essentiel de la collecte de l’exercice sur les opérations de constructions engagées (VEFA) qui sont moins favorables à court terme au niveau revenus locatifs mais qui seront favorables dans une stratégie de détention de long terme d’un patrimoine immobilier spécifique, représentant l’outil de travail d’acteurs de la santé dans le domaine du soin et de l’hébergement.

Afin de sécuriser l’avancement des chantiers de construction, dans un environnement de baisse importante de la collecte, votre SCPI s’est endettée de façon raisonnable (14,64% de la valeur vénale de ses actifs), ce qui a eu un impact défavorable sur le rendement du fait de l’accroissement des intérêts financiers sur la période (représentant 35% de la baisse du rendement).

Nous vous proposons de voter la distribution annuelle de 7,18 € par part au titre de dividende ordinaire (déjà versé sous forme de quatre acomptes) et d’affecter la quote-part des sommes distribuables non distribuées au report à nouveau. Enfin, nous proposons de voter la distribution d’un dividende exceptionnel de 0,22€ par part au titre de plus-values sur cessions d’immeubles réalisées sur l’exercice ayant fait l’objet d’un versement sur le mois de septembre 2024.

3 – Difficultés particulières rencontrées

La société n’a pas connu de difficultés particulières au titre de l’exercice concerné.

4 – Ambitions de développement de la SCPI Pierval Santé

12 ans après sa création en 2013, Pierval Santé a atteint un statut de leader au sein de la catégorie des SCPI « Santé », principalement grâce aux investissements réalisés, dans un marché bénéficiant d’emprunts à taux bas. La SCPI a traversé avec succès deux crises majeures : la pandémie de Covid-19 et la hausse brutale des taux directeurs. Avec un fonds à maturité l’ambition d’Euryale est de continuer d’améliorer la performance de Pierval Santé et la mutualisation des risques.

a. Période initiale de croissance du fonds (2014-2024)

Initialement la performance du fonds se faisait au moment de l’investissement. Cela s’est traduit par la capacité de la Société de gestion à acquérir des actifs immobiliers rapidement en signant des baux de longues durées (12 ans à 30 ans) pour investir, dans les meilleurs délais, la collecte des capitaux dans un environnement de taux très bas. Nous avons fait le choix dans cette période initiale de croissance de la SCPI, afin d’atteindre une taille critique permettant la mutualisation du risque (par natures d’actifs et zones géographiques), de proposer des frais de gestion (8,40 %) très en dessous du marché standard des frais de gestion des SCPI (moyenne de frais de gestion de l’ordre de 11,70 %). Nous avons même revu à la baisse ces frais de gestion initialement de 8,4 % TTC à 7 % TTI en 2022.

b. Période de gestion active du fonds (2025 et suivantes)

Dans cette nouvelle phase, où la collecte sera beaucoup moins dynamique pour les prochaines années, la performance du fonds se fera par l’asset management et la gestion active du fonds.

En effet, la gestion d’un fonds immobilier international (70 % du patrimoine hors France) qui a atteint un niveau de maturité (258 immeubles et 9 pays) impose une gestion immobilière (Asset Management) beaucoup plus importante que cela soit au niveau de la reconduction/renégociation des baux en cours, de la gestion, du suivi des travaux (extension, amélioration énergétique, capex...), de la mise en place d’indicateurs spécifiques de performance ESG (label ISR).

Fait important, Euryale, contrairement à ses concurrents, ne perçoit pas d’honoraires de suivi des travaux, qui représentent une part très significative de son activité (construction, capex).

Aujourd’hui et pour assurer les ambitions ci-dessus présentées, un ajustement des honoraires de gestion au niveau normatif du marché est indispensable. Après une période initiale de croissance de la SCPI avec des frais de gestion très en dessous du marché (7 % TTI contre une moyenne marché de 11,70 %), nous vous proposons de voter pour un relèvement des frais de gestion et de les porter à 10 % TTI maximum des revenus encaissés, qui intégrerons également l’activité liés aux suivis des travaux des immeubles.

Cet ajustement maîtrisé des frais de gestion, qui resteront les plus bas du marché, devrait être sans impact sur le rendement net distribué aux associés car il sera absorbé par l’amélioration de la performance globale du fonds (rendement et valeur).

5 – Évolution prévisible, objectifs et perspectives

En 2024, votre SCPI a été impactée par des éléments conjoncturels de marché mais dispose structurellement de fondamentaux solides (taille importante, patrimoine récent et diversifié) sur un secteur où les besoins sont avérés pour les 30 prochaines années.

La taille significative de votre SCPI, qui est un élément essentiel d’une SCPI, va nous permettre de déployer une gestion active et performante du fonds, en privilégiant la poursuite de cessions ciblées, afin d’assurer le rajeunissement du patrimoine, des acquisitions d’actifs neufs ou récents sur les marchés les plus dynamiques et les zones où les besoins de la santé sont avérés du fait d’un déficit structurel de l’offre, ainsi que la réalisation de travaux « verts » sur les immeubles existants (résolution proposée à l’AGE d’extension de l’objet de la SCPI à l’acquisition d’équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles ou à la réduction de leur consommation d’énergie et/ou de leur empreinte carbone).

L’exercice sera marqué également par la poursuite de livraisons d’immeubles en construction qui sont créatrices de valeur. Enfin, le mouvement de baisse des taux directeurs de la BCE, amorcé en 2024 et qui devrait se poursuivre en 2025, aura un impact favorable sur les frais financiers payés par la SCPI.

Forts de ces éléments, nous sommes confiants quant à la perspective d’amélioration du rendement annuel dès 2025, même si des variations trimestrielles restent possibles.

V. Rapport financier de l'exercice

1. État du patrimoine

	Situation au 31/12/2024		Situation au 31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 862 745 092,78 €	2 806 285 113,98 €	2 789 900 079,51 €	2 745 294 907,96 €
Terrains et constructions	2 634 071 023,47 €	2 577 094 386,06 €	2 444 469 882,27 €	2 399 400 581,47 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	229 190 727,92 €	229 190 727,92 €	345 894 326,49 €	345 894 326,49 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	-516 658,61 €		-464 129,25 €	
TITRES FINANCIERS CONTÔLÉS	125 608 494,98 €	130 350 290,80 €	77 189 843,34 €	76 087 763,85 €
Immobilisations financières contrôlées	125 608 494,98 €	130 350 290,80 €	77 189 843,34 €	76 087 763,85 €
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Frais d'acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-1 399 813,75 €		-527 451,00 €	
Gros entretien à répartir sur plusieurs exercices	-1 399 813,75 €		-527 451,00 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	2 986 953 774,01 €	2 936 635 404,78 €	2 866 562 471,85 €	2 821 382 671,81 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES	237 074 068,01 €	237 074 068,01 €	164 274 745,26 €	164 274 745,26 €
Locataires et comptes rattachés	107 232 099,10 €	107 232 099,10 €	94 027 164,24 €	94 027 164,24 €
Créances fiscales	35 263 136,93 €	35 263 136,93 €	58 016 663,27 €	58 016 663,27 €
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	103 129 650,21 €	103 129 650,21 €	14 679 031,91 €	14 679 031,91 €
Provisions pour dépréciation	-8 550 818,23 €	-8 550 818,23 €	-2 448 114,16 €	-2 448 114,16 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	20 767 605,32 €	20 767 605,32 €	5 022 645,55 €	5 022 645,55 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 767 605,32 €	20 767 605,32 €	5 022 645,55 €	5 022 645,55 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-564 361 658,29 €	-564 361 658,29 €	-419 197 309,77 €	-419 197 309,77 €
Dettes financières				
Emprunts auprès des établissements de crédits	-407 240 488,93 €	-407 240 488,93 €	-256 672 963,55 €	-256 672 963,55 €
Dépôts et cautionnements reçus	-14 063 564,27 €	-14 063 564,27 €	-11 910 079,52 €	-11 910 079,52 €
Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	-56 239 564,12 €	-56 239 564,12 €	-50 114 735,28 €	-50 114 735,28 €
Locataires et comptes rattachés	- €	- €	-8 427 125,57 €	-8 427 125,57 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-36 767 997,33 €	-36 767 997,33 €	-39 858 696,44 €	-39 858 696,44 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Associés à régulariser				
Associés dividendes à payer	-32 890 689,23 €	-32 890 689,23	-34 336 042,36 €	-34 336 042,36 €
Autres dettes diverses	-17 159 354,41 €	-17 159 354,41 €	-17 877 667,05 €	-17 877 667,05 €
Total II	-306 519 984,96 €	-306 519 984,96 €	-249 899 918,96 €	-249 899 918,96 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 629 533,18 €	2 629 533,18 €	4 078 995,68 €	4 078 995,68 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 533 102,89 €	6 533 102,89 €	1 104 520,88 €	1 104 520,88 €
Produits constatés d'avance	- €	- €	-477 298,57 €	-477 298,57 €
Total III	9 162 636,07 €	9 162 636,07 €	4 706 217,99 €	4 706 217,99 €
Capitaux propres comptables	2 689 596 425,12 €		2 621 368 770,88 €	
Valeur de réalisation (estimation du patrimoine)		2 639 278 055,89 €		2 576 188 970,84 €

2. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat n-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	2 525 936 480,00 €		63 187 520,00 €	2 589 124 000,00 €
Capital souscrit	2 525 936 480,00 €		63 187 520,00 €	2 589 124 000,00 €
Capital en cours de souscription	- €			
PRIME D'ÉMISSION	90 490 272,52 €		6 105 787,52 €	96 596 060,04 €
Prime d'émission	637 820 978,00 €		17 368 384,00 €	655 189 362,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-557 308 055,17 €		-18 663 911,68 €	-575 971 966,85 €
Ecart sur remboursement de parts	9 977 349,69 €		7 401 315,20 €	17 378 664,89 €
PRIME DE FUSION	- €			
ÉCART DE RÉÉVALUATION	- €			
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	- €			
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	2 618 823,28 €		-2 075 363,90 €	543 459,38 €
RÉSERVES	- €			
REPORT À NOUVEAU	4 458 760,93 €	2 135 565,85 €	135 298,50 €	2 458 493,58 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- €			
Résultat de l'exercice N-1	122 631 557,36 €	-122 631 557,36 €		
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			113 854 310,79 €	113 854 310,79 €
Acomptes sur distribution N-1	-124 767 123,21 €	124 767 123,21 €		
Acomptes sur distribution N			-112 979 898,67 €	-112 979 898,67 €
Prélèvement libératoire payé pour compte	- €			
Total général	2 621 368 770,88 €	0,00 €	68 227 654,24 €	2 689 596 425,12 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	156 680 268,99 €	157 516 633,20 €
Charges refacturées	16 346 675,93 €	19 692 290,36 €
Produits des participations contrôlées	380 506,04 €	1 727 827,52 €
Produits annexes	10 941 651,32 €	295 879,31 €
Reprises de provision pour gros entretiens		101 810,00 €
Transfert de charges immobilières		
Total 1 : produits immobiliers	184 349 102,28 €	179 334 440,39 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-16 346 675,93 €	-19 692 290,36 €
Travaux de gros entretiens	-2 676 926,17 €	-129 698,65 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-872 362,75 €	-344 951,00 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-52 529,36 €	-52 529,36 €
Autres charges immobilières	-4 296 909,13 €	-2 957 617,08 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Total 2 : charges immobilières	-24 245 403,34 €	-23 177 086,45 €
Résultat de l'activité immobilière A = (1-2)	160 103 698,94 €	156 157 353,94 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Autres produits d'exploitation	56 953,77 €	79 107,14 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 474 181,89 €	261 073,74 €
Total 1 : produits d'exploitation	1 531 135,66 €	340 180,88 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	-7 393 352,98 €	-6 500 000,00 €
Charges d'exploitation de la société	-18 370 090,44 €	-21 743 071,68 €
Diverses charges d'exploitation	-721 853,39 €	-43,01 €
Autres charges de gestion courantes		
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	-7 576 885,96 €	-1 632 968,80 €
Total 2 : charges d'exploitation	-34 062 182,77 €	-29 876 083,49 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= (1-2)	-32 531 047,11 €	-29 535 902,61 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	1 319 402,85 €	2 432 624,27 €
Autres produits financiers	3 786 813,21 €	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total 1 : produits financiers	5 106 216,06 €	2 432 624,27 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-14 601 272,26 €	-6 100 888,41 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-3 341 776,33 €	-706 772,77 €
Dépréciations		
Total 2 : charges financières	-17 943 048,59 €	-6 807 661,18 €
Résultat financier C= (1-2)	-12 836 832,53 €	-4 375 036,91 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	65 218,28 €	425 000,00 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total 1 : produits exceptionnels	65 218,28 €	425 000,00 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-946 726,79 €	-39 857,06 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total 2 : charges exceptionnelles	-946 726,79 €	-39 857,06 €
Résultat exceptionnel D= (1-2)	-881 508,51 €	385 142,94 €
Résultat net	113 854 310,79 €	122 631 557,36 €

Le compte de résultat est conforme au plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 et n'indique pas les commissions de sous-criptions et les frais d'acquisitions des immeubles, ainsi que la neutralisation de leur impact dans le compte de résultat par un prélèvement sur la prime d'émission. Toutefois, ces mouvements sont explicités dans l'annexe au B. (informations sur les règles générales d'évaluation) paragraphe Prélèvement sur Prime d'émission

4. Annexe aux comptes annuels

a/ Informations générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- aux règles spécifiques applicables aux SCPI issues du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

b/ Informations sur les règles générales d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes :

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

Déroations :

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : NÉANT.
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : NÉANT.
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : NÉANT.

Principales règles d'évaluation :

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou de la durée de concession.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « Valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA et en CPI

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour le montant des sommes versées en contrepartie des travaux réellement effectués. Le versement au titre des appels de fonds se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte fournisseur d'immobilisation. Les immeubles acquis en CPI sont comptabilisés de la même manière à l'exception près des terrains qui sont enregistrés en immobilisation dès la signature du contrat.

Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. En 2024, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 15 864 094,99 €. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. En 2024, les frais d'acquisition des immobilisations acquises au cours de l'exercice, s'élèvent à 6 664 870,30 €, et ont été prélevés sur la prime d'émission. Conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI Pierval Santé, il peut être prélevé sur la prime d'émission et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2024, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevée à 135 298,50 €.

j/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Montant des amortissements au 31/12/2024
Agencement, aménagement, installation				
Construction sol d'autrui	464 129,25 €	52 529,36 €		516 658,61 €
Total général	464 129,25 €	52 529,36 €		516 658,61 €

L'immeuble d'Arles (Centre de dialyse) acquis en VEFA a été livré en mars 2015 dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 50 ans avec le centre hospitalier Joseph Imbert à Arles. La dotation aux amortissements de l'exercice s'est élevée à 52 529,36 euros.

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2023	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2024
Provision pour grosses réparations	527 451,00 €	872 362,75 €		1 399 813,75 €
Provision pour créances douteuses	2 448 114,16 €	7 576 885,96 €	1 474 181,89 €	8 550 818,23 €
Total général	2 975 565,16 €	8 449 248,71 €	1 474 181,89 €	9 950 631,98 €

Détail des créances	31/12/2024	31/12/2023
DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES		
Locataires	45 633 456,09 €	51 499 350,67 €
Locataires : factures à établir	28 734 637,75 €	40 079 699,41 €
Locataires: créances douteuses	33 106 586,91 €	2 448 114,16 €
Total général	107 474 680,75 €	94 027 164,24 €
DÉTAIL DES CRÉANCES FISCALES		
Crédit de TVA	- €	32 568 047,00 €
Acompte impôt Irlande	2 287 817,00 €	- €
TVA sur immobilisations	2 908 505,30 €	12 827 431,77 €
TVA sur factures non parvenues	- €	279 487,82 €
TVA déductible	4 714 347,70 €	12 056 811,78 €
Taxe foncière France	586 866,53 €	- €
Taxe foncière Espagne	- €	- €
TVA Collectée	726 889,51 €	- €
Remboursement TVA	- €	- €
TVA à décaisser Allemagne	580 257,27 €	280 470,87 €
TVA à décaisser Portugal	456 922,64 €	1 890,60 €
TVA à décaisser Espagne	98 322,76 €	2 440,25 €
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
Acompte impôt GBR	14 339 424,39 €	- €
Acompte impôt Pays-Bas	4 282 787,00 €	- €
Acompte impôt Allemagne	3 476 961,45 €	- €
Etat retenue à la source impôt Etranger	793 555,92 €	- €
Etat retenue à la source impôt Espagne	10 396,28 €	- €
CVAE à payer	- €	- €
Total général	35 263 136,93 €	58 016 663,27 €

DÉTAIL DES AUTRES CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseur débiteur	- €	- €
Autres comptes débiteurs	61 360 837,29 €	4 406 414,83 €
Avances et acomptes versés/ AAR	- €	
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	- €	- €
Rémunération comptes bancaires	- €	- €
Créances associés	- €	10 272 617,08 €
Créances participations contrôlées	41 768 812,92 €	- €
Total général	103 129 650,21 €	14 679 031,91 €

Disponibilités et valeurs de placement	31/12/2024	31/12/2023
Banque Palatine	3 962 837,42 €	1 863 284,46 €
Caisse Epargne	7 132 038,11 €	2 770 436,50 €
HSBC	9 167 494,27 €	-0,00 €
AIB BANK	8 505,81 €	10 917,71 €
Société Générale (Ex CDN)	1 906,32 €	495,76 €
SG Markets	3 464,26 €	3 031,27 €
CAIXA	465 844,58 €	374 479,85 €
Crédit Agricole	25 514,55 €	- €
Total général	20 767 605,32 €	5 022 645,55 €

Détail des dettes financières	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts bancaires	394 414 049,91 €	204 357 844,17 €
Découvert autorisé	11 334 572,19 €	51 596 163,38 €
Intérêts courus	1 491 866,83 €	718 956,00 €
Dépôts de garanties reçus des locataires	14 063 564,27 €	11 910 079,52 €
Total	421 304 053,20 €	268 583 043,07 €

Détail des dettes d'exploitation	31/12/2024	31/12/2023
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS		
Gérance, fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	1 748 511,79 €	33 922 931,77€
Fournisseurs factures non parvenues	54 491 052,33 €	16 191 803,51 €
Total général	56 239 564,12 €	50 114 735,28 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Compte locataires créditeurs	6 704 407,73 €	8 427 125,57 €
Locataires : avoir à établir	242 581,65 €	- €
Total général	6 946 989,38 €	8 427 125,57 €

Détail des dettes diverses	31/12/2024	31/12/2023
DETTES FISCALES		
Impôts Allemagne	4 780 198,15 €	3 206 928,32 €
Impôts Irlande	875 534,84 €	2 393 375,66 €
Impôts Grande-Bretagne	19 285 270,55 €	24 217 585,77 €
Impôts Pays-Bas	7 398 123,38 €	2 816 029,75 €
Impôts Portugal	100 000,00 €	259 588,60 €
Impôts Espagne	241 449,39 €	104 188,19 €
Impôts Canada	484 760,06 €	207 425,07 €
Impôts France	323 324,24 €	231 828,00 €
État charges à payers		-209 864,92 €
CVAE	84 693,00 €	523 823,50 €
Prélèvement forfaitaire RCM		- €
TVA déductible et TVA à décaisser	240 186,71 €	3 784 194,14 €
TVA collectée	2 540 790,94 €	764 130,33 €
TVA sur facture à établir		71 021,84 €
Taxe Bureaux	10 750,00 €	10 750,00 €
CRL	127 478,77 €	127 526,22 €
CFE	2 518,25 €	2 048,25 €
Régularisation TVA		- €
Impôts fonciers	272 919,05 €	1 348 117,72 €
Total général	36 767 997,33 €	39 858 696,44 €
ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER		
Associés dividendes à payer	31 802 858,56 €	33 321 750,11 €
Associés dividende bloqué	1 087 830,67 €	1 014 292,25 €
Total général	32 890 689,23 €	34 336 042,36 €
AUTRES DETTES DIVERSES		
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	6 410 348,33 €	13 284 348,18 €
Commissions bancaires	- €	- €
Compte d'attente	- €	- €
Autres comptes créditeurs	10 749 006,08 €	4 593 318,87 €
Total général	17 159 354,41 €	17 877 667,05 €
Détail des comptes de régularisation	31/12/2024	31/12/2023
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE		
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)		- €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis		- €
Divers - Charges constatées d'avance	2 629 533,18 €	4 078 995,68 €
Total général	2 629 533,18 €	4 078 995,68 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
Loyers facturés d'avance	- €	- €
charges conservées	- €	- €
Divers PCA	- €	-477 298,57 €
indemnité pour travaux de toiture	- €	- €
Total général	- €	-477 298,57 €

k/ Détail du compte de résultat

Détails produits de l'activité immobilière	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	156 680 268,99 €	157 516 633,20 €
Charges refacturées	16 346 675,93 €	19 692 290,36 €
Produits des participations contrôlées	380 506,04 €	1 727 827,52 €
Produits annexes	10 941 651,32 €	295 879,31 €
dont Article 700	- €	101 000,31 €
dont remboursements d'assurance	- €	- €
dont autres produits de gestion courante	- €	- €
dont refacturation don ICM	41 758,00 €	128 925,00 €
dont refacturation opérations non réalisées		
dont produits annexes	10 899 893,32 €	65 954,00 €
Reprises de provision pour gros entretiens	- €	101 810,00 €
Transfert de charges immobilières		
Total général	184 349 102,28 €	179 334 440,39 €

Détails charges de l'activité immobilière	31/12/2024	31/12/2023
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 346 675,93 €	19 692 290,36 €
dont Charges locatives	11 806 584,01 €	13 858 659,06 €
dont Taxe foncière	3 459 100,45 €	4 741 810,16 €
dont Taxes CRL	142 989,00 €	221 524,22 €
dont Taxes bureaux et stationnement		93 998,00 €
dont Loyer Bail à construction Arles		
dont Prime d'assurance	938 002,47 €	776 298,92 €
dont honoraires sur acquisitions non réalisées		
Travaux de gros entretiens	2 676 926,17 €	129 698,65 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- €	- €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	872 362,75 €	344 951,00 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	4 296 909,13 €	2 957 617,08 €
dont assurance non refacturables	1 308 657,09 €	624 172,00 €
dont charges non refacturables	2 988 252,04 €	2 276 993,63 €
dont charges sur locaux vacants		45 759,45 €
dont honoraires de relocation		10 692,00 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- €	- €
Total général	24 245 403,34 €	23 177 086,45 €

Détail des produits d'exploitation	31/12/2024	31/12/2023
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 474 181,89 €	261 073,74 €
Autres produits d'exploitation	56 953,77 €	79 107,14 €
Total général	1 531 135,66 €	340 180,88 €

Détail des charges d’exploitation	31/12/2024	31/12/2023
Commissions de la société de gestion	7 393 352,98 €	6 500 000,00 €
Charges d’exploitation de la société	18 370 090,44 €	21 743 071,68 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i>	4 818 542,12 €	3 126 607,65 €
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>		1 466,15 €
<i>dont Informations associés</i>	545 312,70 €	421 709,88 €
<i>dont commissions et frais de banque</i>		
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	33 652,73 €	10 408,69 €
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>		-18 921,30 €
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	18 803,15 €	18 775,00 €
<i>dont Don ICM</i>	83 516,00 €	65 958,00 €
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Allemagne / Irlande)</i>	12 870 263,74 €	18 117 067,61 €
Diverses charges d’exploitation	721 853,39 €	43,01 €
Dépréciation des créances douteuses	7 576 885,96 €	1 632 968,80 €
Total général	34 062 182,77 €	29 876 083,49 €

Détail des produits financiers	31/12/2024	31/12/2023
Produit de placement de la trésorerie	- €	255 594,92 €
Autres produits financiers	5 106 216,06 €	2 177 029,35 €
Total général	5 106 216,06 €	2 432 624,27 €

Détail des charges financières	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts bancaires	14 601 272,26 €	6 100 888,41 €
Autres charges financières	3 341 776,33 €	706 772,77 €
Total général	17 943 048,59 €	6 807 661,18 €

Détail produits exceptionnels	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	65 218,28 €	425 000,00 €
Total général	65 218,28 €	425 000,00 €

Détail charges exceptionnelles	31/12/2024	31/12/2023
Pénalités et amendes	946 726,79 €	39 857,06 €
Total général	946 726,79 €	39 857,06 €

I/ Engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2024	31/12/2023
Engagement d’achats d’immeubles en cours de construction	217 634 859,35 €	249 183 979,19 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire	234 415 771,87 €	83 357 288,95 €
Total général	452 050 631,22 €	332 541 268,14 €

Engagements reçus	31/12/2024	31/12/2023
Cautions reçues des locataires	- €	- €
Cautions bancaires	- €	- €
Total général	- €	- €

m/ Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2024 ¹	31/12/2023 ²
Résultat N	113 854 310,79 €	122 631 557,36 €
Report à nouveau antérieur	2 323 195,10 €	3 939 234,63 €
Dotation du report à nouveau de l’exercice N (prélèvement sur prime d’émission)	135 298,50 €	519 526,32 €
Total distribuable	116 312 804,39 €	127 090 318,31 €
Dividendes distribués	112 979 898,67 €	124 767 123,21 €
Total de la distribution	112 979 898,67 €	124 767 123,21 €
Report à nouveau après affectation du résultat	3 332 905,72 €	2 323 195,10 €

1 - Soumise AG du 18/06/2025

2 - Soumise AG du 12/06/2024

n/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2024

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d’acquisition	Surface (m²)	Valeur d’acquisition frais inclus	Dont frais d’acquisitions prélevés sur prime émission
France	33	114 avenue d'Ares	Bordeaux	CABINET	29/12/2014	1 485 m²	4 464 493,22 €	444 493,22 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	Salon de Provence	CLINIQUE MCO	31/03/2014	4 629 m²	5 802 066,76 €	228 907,98 €
France	59	3 rue des Mariniers	Dunkerque	CABINET	02/06/2015	1 947 m²	3 838 872,44 €	345 372,44 €
France	89	43 rue du 19 mars 1962	Sens	CABINET	30/09/2015	1 576 m²	3 331 380,00 €	81 380,00 €
France	13	Quartier Fourchon	Arles	DIALYSE	25/03/2014	1 040 m²	2 887 448,83 €	313 510,83 €
Allemagne	31	Berliner Strasse 13-16	Guben	EHPAD	01/12/2015	6 751 m²	9 604 523,10 €	1 402 523,10 €
Allemagne	45	Clara-Zetkin Str.9	Bohlen	EHPAD	15/12/2015	5 130 m²	6 299 568,82 €	559 068,82 €
France	69	Avenue Satolas Green	Pusignan	BUREAUX	25/03/2016 et 21/12/2016	12 191 m²	12 313 183,00 €	839 520,00 €
France	77	14 rue Ambroise Croizat	Croissy	BUREAUX	23/06/2016	3 345 m²	3 746 903,23 €	334 901,60 €
Allemagne	15	Am Kirchberg 1c	Muncheberg	EHPAD	12/07/2016	5 525 m²	4 918 326,52 €	493 326,52 €
Allemagne	31	Schulstrasse 8a	Peitz	MAISON MÉDICALE	29/09/2016	2 175 m²	2 378 422,66 €	268 422,66 €
Allemagne	30	An der Priormühle 15	Cottbus	MAISON MÉDICALE	30/09/2016	2 006 m²	3 495 994,78 €	399 994,78 €
France	20	Résidence Bocognano – chemin de l'annonciade	Bastia	EHPAD	09/12/2016	3 893 m²	6 657 397,87 €	308 216,00 €
Allemagne	94	Bajuwarenstrasse 15	Pocking	HÉBERGEMENT MEDICO	25/11/2016	4 545 m²	7 449 062,32 €	629 411,98 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
France	69	Avenue Satolas Green	Pusignan 2	BUREAUX				
France	16	71 avenue d'angoulême	Cognac	CLINIQUE MCO	28/02/2017	9 144 m²	14 725 998,07 €	1 223 498,07 €
France	86	17 rue de Verdun	Chatellerault	CLINIQUE MCO	28/02/2017	5 074 m²	7 236 134,65 €	608 634,65 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	Sens 2	MAISON MÉDICALE	29/03/2017	927 m²	2 414 170,12 €	44 170,12 €
Allemagne	37	Schulstrasse 12	Zorge	EHPAD	23/03/2017	2 509 m²	6 779 435,53 €	540 685,53 €
Allemagne	37	Waldaumsweg 19	Wieda	EHPAD	23/03/2017	5 561 m²	4 158 730,16 €	334 980,16 €
Allemagne	63	Geibelstrasse 18	Hanau	CLINIQUE PSY	23/03/2017	1 414 m²	1 215 546,36 €	158 442,66 €
Allemagne	61	Albert Einstein Strasse	Halle	MAISON MÉDICALE	25/04/2017	5 907 m²	6 031 586,98 €	518 941,91 €
France	78	2 rue Georges Bizet	Mantes La Jolie	BUREAUX	31/05/2017	2 658 m²	9 085 217,96 €	885 217,96 €
France	78	1 rue Jacques Monod	Guyancourt	BUREAUX	05/05/2017	5 625 m²	17 769 120,87 €	939 140,51 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'île Adam	MAISON MÉDICALE	27/04/2017	940 m²	2 985 974,07 €	244 370,06 €
Allemagne	36	Bahnhofstrasse 62	Alsfeld	BUREAUX	29/06/2017	1 301 m²	965 585,42 €	135 585,42 €
Allemagne	36	Volkmarstrasse 13	Lauterbach	BUREAUX	29/06/2017	903 m²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	36	Obertor 10	Rotenburg	BUREAUX	29/06/2017	1 071 m²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	27	Prof Krumbholz Strasse 1a	Grosschonau	RÉSIDENCE HANDICAPÉS	19/07/2017	1 349 m²	1 753 150,93 €	166 949,97 €
Allemagne	27	Zittauer Strasse 58	Jonsdorf	RÉSIDENCE HANDICAPÉS	19/07/2017	2 320 m²	2 737 938,05 €	251 637,05 €
Allemagne	91	Driastrasse 2	Ansbach	MAISON MÉDICALE	30/09/2017	10 517 m²	14 535 827,77 €	995 827,77 €
France	97	Providence	Les Abymes	CLINIQUE SSR	25/07/2017	4 250 m²	9 880 679,42 €	880 679,42 €
France	76	2 rue du Clos Samson	Grand Couronne	EHPAD	21/12/2017	1 489 m²	3 276 876,66 €	269 376,66 €
France	95	2 rue de Reinebourg	Saint-Prix	EHPAD	21/12/2017	4 500 m²	15 481 385,48 €	1 228 085,48 €
France	95	20 rue de Boissy	Saint-Leu-La-Forêt	EHPAD	21/12/2017	2 250 m²	10 829 018,17 €	874 618,17 €
Allemagne	67	Ernst Borsbach Strasse	Bitterfeld Wolfen	HÉBERGEMENT MÉDICO	23/11/2017	18 607 m²	18 038 874,87 €	1 538 874,87 €
Allemagne	47	Am Kieselbach 24	Hartha	EHPAD	27/11/2017	3 000 m²	6 737 614,86 €	537 614,86 €
France	91	Green Parc ZAC de Villepecle	St Pierre du Perray	BUREAUX	15/01/2018	1 152 m²	1 806 903,54 €	86 903,54 €
Allemagne	74	Kaiser-Friedrich-Platz 9	Heilbron	EHPAD	21/02/2018	2 957 m²	16 403 083,38 €	1 313 083,38 €
France	51	ZAC Croix Blandin – rue Marvingt	Reims	CENTRE DE STÉRILISATION	18/06/2018	887 m²	2 824 861,20 €	124 861,20 €
Irlande	Comte de Sligo	Bothar na Cé	Enniscrone	EHPAD	30/05/2018	1 681 m²	5 418 337,25 €	465 635,81 €
Irlande	Comte de Cavan	Lisagallan	Cloverhill	EHPAD	30/05/2018	1 756 m²	5 954 784,86 €	529 771,37 €
Irlande	Comte de Carlow	Shillelagh Road	Tullow	EHPAD	30/05/2018	2 561 m²	4 976 284,89 €	483 721,89 €
Irlande	Comte de Westmeath	Cloghanboy	Athlone	EHPAD	30/05/2018	2 154 m²	6 172 391,23 €	629 828,23 €
Irlande	Comte d'Atrim	Sonas Nursing Home	Carrick	EHPAD	30/05/2018	1 201 m²	4 671 000,01 €	173 715,23 €
Allemagne	52	Otto-Wels-Straße 2A	Alsdorf Luisenpassage	MAISON MÉDICALE	28/06/2018	4 673 m²	4 956 656,82 €	531 656,82 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	52	Rathausstraße 38–40	Alsdorf Sidus	MAISON MÉDICALE	28/06/2018	6 742 m²	6 077 857,48 €	652 857,48 €
Allemagne	42	Zschochersche Allee 68	Leipzig	MAISON MÉDICALE	13/06/2018	7 707 m²	10 398 158,08 €	698 158,08 €
France	69	22 avenue Rockefeller	Lyon	CLINIQUE MCO	11/07/2018	16 565 m²	35 704 494,12 €	2 704 494,12 €
Allemagne	14	Körnerweg 5	Radebeul	EHPAD	10/09/2018	2 279 m²	7 039 315,75 €	539 315,75 €
Allemagne	24	Hüttenstraße 8	Schacht Audorf	EHPAD	25/09/2018	3 060 m²	3 492 159,32 €	522 159,32 €
Allemagne	24	Amalienweg 3	Kronshagen	EHPAD	25/09/2018	5 580 m²	9 068 365,23 €	658 365,23 €
Allemagne	69	Bahnhofstraße 33	Neckargemund	EHPAD	27/11/2018	3 790 m²	7 455 033,95 €	655 033,95 €
Allemagne	32	Brede 29	Lassbruch Wersebe	CLINIQUE PSY	12/12/2018	6 814 m²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	83	Bergweg 21	Lenggries	CLINIQUE SSR	19/12/2018	7 726 m²	8 650 066,67 €	650 066,67 €
Allemagne	92	Burgstädter Str. 4	Limbach	EHPAD	15/11/2018	6 073 m²	13 130 166,75 €	830 166,75 €
Irlande	Comte de Dublin	53–55 Lower Kimmage Road	Dublin (Saint Gladys)	EHPAD	21/12/2018	1 250 m²	8 810 529,16 €	785 529,16 €
Irlande	Comte de Dublin	122 & 124 Terenure Road West	Dublin (Terenure)	EHPAD	21/12/2018	1 050 m²	6 954 193,63 €	624 193,63 €
Irlande	Comte de Dublin	Toberburr Road, St Margaret's	Dublin (Riverside)	EHPAD	21/12/2018	1 296 m²	5 606 322,19 €	506 322,19 €
Irlande	Comte de Dublin	132 Navan Road	Dublin (Nehphín)	EHPAD	21/12/2018	3 535 m²	13 547 355,70 €	1 428 780,70 €
France	82	185 avenue Père Leonid Chrol	Montauban	RESIDENCE SENIORS SERVICES	26/11/2018	5 884 m²	12 650 140,72 €	242 089,83 €
France	34	401 rue Walhalla	Castelneau Le Lez	MAISON MÉDICALE	16/11/2018	3 224 m²	10 918 078,49 €	706 326,63 €
France	30	Lieu-dit Larbonne	Gallargues	BUREAUX	27/12/2018	5 525 m²	9 251 755,06 €	295 751,69 €
France	38	75 avenue Gabriel Péri	Saint-Martin D'heres	MAISON MÉDICALE	06/11/2018	1 832 m²	5 503 642,30 €	483 943,06 €
France	26	Maboule	Valence	CENTRE OPHTALMO	06/01/2019	589 m²	1 089 947,06 €	59 947,06 €
Allemagne	39	Werderstrasse 19	Genthin	EHPAD	31/01/2019	2 007 m²	4 561 037,30 €	465 614,90 €
France	38	Rue Fernand Leger	Roussillon	CLINIQUE MCO	18/02/2019	6 641 m²	17 401 651,26 €	490 039,58 €
France	83	6 Avenue Jean Monnet	Olliouilles	BUREAUX	15/03/2019	3 535 m²	7 121 781,19 €	321 781,19 €
Irlande	Comte de Dublin	Dean's Grange Rd, Deansgrange	Dublin (Fern Dean)	EHPAD	24/06/2019	7 047 m²	39 064 944,04 €	3 054 068,42 €
Irlande	Comte de Kerry	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	Kilkenny (Brookhaven)	EHPAD	30/03/2019	3 855 m²	7 704 590,77 €	704 590,77 €
France	76	61 boulevard de l'Europe	Rouen	MAISON MÉDICALE	17/04/2019	5 081 m²	12 693 773,59 €	1 003 684,69 €
France	83	Route de la Seyne	Ollioulles 2	BUREAUX	19/04/2019	3 070 m²	6 050 198,81 €	400 198,81 €
Irlande	Comte de Kilkenny	Brockley Park, Stradbally	Laois (Droimin)	EHPAD	30/03/2019	6 258 m²	9 126 768,33 €	823 018,33 €
France	64	2400 Route des colles	Biot	LABORATOIRE	13/06/2019	19 450 m²	26 962 859,66 €	1 875 959,66 €
Irlande	Comte de Dublin	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	Malahilde (Talbot)	EHPAD	06/05/2019	4 362 m²	16 375 611,91 €	1 375 611,91 €
Irlande	Comte de Dublin	Brighton Rd, Foxrock	Dublin (Four Fern) (1) (2)	EHPAD	24/06/2019	9 223 m²	49 333 879,82 €	1 972 277,43 €
Allemagne	90	Andernacher Strasse 15	Nürnberg	CENTRE D'HÉBERGEMENT	25/06/2019	5 702 m²	24 536 222,47 €	1 736 222,47 €
Allemagne	84	Kitscherstrasse 34	Crimmitschau (1)	EHPAD	01/07/2019	6 856 m²	14 371 905,88 €	971 905,88 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acqui- sition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	67	Mühlstrasse 14- 16	Kaiserslautern (1) (2)	EHPAD	11/07/2019	4 785 m²	11 069 445,03 €	513 818,67 €
Irlande	Comte de Mayo	Dublin Rd 5	Castelbar (Abbeybreaffy)	EHPAD	08/10/2019	2 272 m²	5 282 954,97 €	632 954,97 €
France	25	Lieu-dit le Miémont	Montbeliard (1)	RESIDENCE SENIORS SERVICES	16/10/2019	8 161 m²	15 265 112,61 €	246 697,61 €
Portugal	Lisbonne	Edificio Ecran, R. Sinais de Fogo	Lisbonne (Leite)	CLINIQUE OPHTALMO	18/10/2019	796 m²	3 284 228,81 €	384 228,81 €
Portugal	Alentejo	Quinta dos Alamos Lote	Evora	EHPAD	17/10/2019	3 460 m²	7 004 507,94 €	304 507,94 €
Portugal	Alentejo	Rua da Suera Nova	Castro Verde	RESIDENCE SENIORS SERVICES	17/10/2019	3 056 m²	2 030 063,97 €	230 063,97 €
Portugal	Alentejo	Rue Movimento das Forcas Amadas	Ferreira de Alentejo	EHPAD	17/10/2019	4 967 m²	3 651 384,52 €	601 384,52 €
Irlande	Comte de Dublin	Nevinstown Ln, Nevinstown West	Swords (Tara Winthrop)	EHPAD	15/11/2019	4 688 m²	16 492 544,83 €	1 492 544,83 €
France	72	Chemin du Pré Saint Antoine	Aubenas	CLINIQUE MCO	27/11/2019	3 362 m²	10 150 624,34 €	212 211,92 €
Allemagne	89	Im Starkfeld 61	Neu Ulm	CENTRE D'HÉBERGEMENT	13/12/2019	5 744 m²	14 453 826,91 €	1 053 826,91 €
France	59	Rue Jean Jaurès / Avenue le Notre	Villeneuve d'Asq	MAISON MÉDICALE	10/12/2019	2 547 m²	7 586 325,04 €	149 605,20 €
Irlande	Comte de Louth	Dublin Rd., Painestown	Drogheda (Moorehall)	EHPAD	23/12/2019	5 672 m²	11 558 553,63 €	1 186 553,63 €
Irlande	Comte de Louth	Hale Street Dawsonde- mesne	Ardee (Moorehall)	EHPAD	23/12/2019	5 674 m²	15 058 484,36 €	899 382,36 €
France	66	2 Allée des Arts et des Lettres	Saint-Esteve	CLINIQUE SSR	31/12/2019	12 316 m²	26 230 895,54 €	1 665 895,54 €
Portugal	Lisbonne	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	Lisbonne (Restelo)	EHPAD	09/01/2020	680 m²	2 419 632,78 €	269 632,78 €
Irlande	Comte de Monaghan	Carrickmacross, Co. Monaghan	Carrickmacross	EHPAD	10/01/2020	5 126 m²	16 950 435,28 €	1 599 595,28 €
France	78	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	Mantes La Jolie 2	CLINIQUE SSR	15/01/2020	10 897 m²	27 604 533,10 €	304 056,40 €
Portugal	Santarem	Estr principal de Fatima 302	Fatima	EHPAD	17/01/2020	9 000 m²	6 576 532,36 €	576 532,36 €
Portugal	Coimbra	Travessa de Billadonnes n°6	Lorvao	EHPAD	17/01/2020	3 677 m²	3 800 424,26 €	400 424,26 €
Allemagne	71	Göckelhof 6	Murrhardt	EHPAD	10/02/2020	2 610 m²	6 969 821,44 €	10 321,44 €
Portugal	Porto	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	Pacos De Ferreira	EHPAD	28/02/2020	5 200 m²	3 535 624,44 €	235 624,44 €
Allemagne	25	Westerenn 11,Tetenbüll	Tetenbull (Eiderstedt)	EHPAD	02/03/2020	5 200 m²	5 310 321,44 €	10 321,44 €
France	17	36 Rue du Moulin des justices	Puilboreau	MAISON MÉDICALE	26/03/2020	153 m²	534 913,48 €	38 046,81 €
France	31	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	Toulouse (Cartoucherie)	MAISON MÉDICALE	18/03/2020	3 880 m²	12 878 489,26 €	773 885,26 €
Irlande	Comte de Tipperary	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	Clonmel (Melview)	EHPAD	20/03/2020	4 405 m²	12 208 923,23 €	814 810,12 €
Irlande	Comte de Dublin	Lyre Road, Miltown, Killar- ney, Co. Kerry	Miltown (Ashbou- rough Lodge)	EHPAD	27/03/2020	2 884 m²	5 057 334,68 €	610 334,68 €
Irlande	Comte de Longford	Ballyleague, Lanesbo- rough, Co.Roscommon,	Lanesborough (Inis Ree Lodgee)	EHPAD	27/03/2020	2 909 m²	4 317 967,64 €	514 967,64 €
France	25	5 rue Boulloche	Montbeliard 2	RÉSIDENCE HANDICAPÉS	24/04/2020	1 440 m²	3 013 591,23 €	50 576,23 €
Allemagne	94	Kapuzinerstrasse 34-36	Passau	CLINIQUE SSR	30/04/2020	12 906 m²	33 841 544,54 €	91 544,54 €
Allemagne	04	Am Badeberg	Rosswein	EHPAD	29/07/2020	6 000 m²	15 676 348,40 €	26 348,40 €
Allemagne	38	Am Sandbach 16	Cremlingen	EHPAD	22/09/2020	3 291 m²	5 987 061,73 €	10 395,73 €
Irlande	Comte de Fingal	Bath Road Balbriggan	Balbriggan	EHPAD	29/09/2020	4 000 m²	19 029 816,34 €	691 418,06 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acqui- sition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	Council du Renfrewshire	11 Kilmacolm Road	Bridge Of Weir	EHPAD	30/09/2020	4 235 m²	17 358 453,35 €	1 968 453,35 €
Grande Bretagne	Council du East Lothian	131 New Street	Musselburgh	EHPAD	30/09/2020	2 000 m²	9 496 253,35 €	1 096 253,35 €
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	Montauban 2	MAISON MÉDICALE	30/09/2020	2 800 m²	7 703 239,56 €	185 448,22 €
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	Montauban 3	RÉSIDENCE HANDICAPÉS	30/09/2020	1 161 m²	3 800 553,83 €	95 825,00 €
Portugal	Aveiro	Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	Telhadela	EHPAD	14/10/2020	2 738 m²	3 273 998,93 €	403 053,40 €
Irlande	Comte de Cavan	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	Cavan (College View)	EHPAD	21/10/2020	3 060 m²	7 256 423,34 €	756 423,34 €
Portugal	Aveiro	rua de sao paio S/N Paio Requeixo	Requeixo (Casa Do Sol Poente)	EHPAD	03/11/2020	2 900 m²	4 722 123,47 €	503 123,47 €
Pays-Bas	Province de Limbourg	Zwerfheide	Gennep	RÉSIDENCE HANDICAPÉS	06/11/2020	12 445 m²	29 218 815,56 €	1 369 441,06 €
Pays-Bas	Province de Limbourg	Mijnweg 3, 6167 AC	Geleen	BUREAUX	13/11/2020	5 343 m²	10 203 897,27 €	888 212,27 €
Espagne	Province d'Alicante	calle La Colina 36, La Nucia, Alicante	La Nucia (Montebello)	EHPAD	04/12/2020	13 369 m²	4 650 794,05 €	390 794,05 €
France	67	rue François Epailly (67100)	Strasbourg	CLINIQUE DENTAIRE	19/11/2020	638 m²	2 231 439,39 €	173 106,39 €
Pays-Bas	Province de Limbourg	38 brusselestraat	Maastricht (De Beyart)	EHPAD	23/12/2020	12 954 m²	86 531 934,73 €	2 357 634,73 €
France	83	517 Avenue de Rome	La Seyne Sur Mer	EHPAD	31/12/2020	4 055 m²	12 431 573,47 €	1 106 573,47 €
France	28	12 Rue du Perche	La Bazoche Gouet	EHPAD	31/12/2020	2 406 m²	4 356 637,27 €	456 637,27 €
France	65	11 Chemin du Roy	Orleix	EHPAD	31/12/2020	2 685 m²	7 227 880,06 €	682 880,06 €
France	95	15, 17, 19 Boulevard d'Ormesson	Enghien-Les- Bains	HABITAT PARTAGÉ	15/01/2021	655 m²	5 367 603,16 €	337 453,16 €
Grande Bretagne	Council du East Lothian	7 Tantallon Road, North Berwick	North Berwick	EHPAD	25/01/2021	3 833 m²	18 952 524,49 €	958 728,60 €
Grande Bretagne	Comte du Merseyside	37 Church Road	Liverpool	EHPAD	01/02/2021	2 965 m²	10 846 051,89 €	954 563,89 €
France	44	Boulevard Charles Gautier	Saint-Herblain	CABINET	12/02/2021	673 m²	2 022 006,05 €	240 306,05 €
Portugal	Lisbonne	rua de Creche	Alcabideche	EHPAD	23/02/2021	4 973 m²	14 967 642,33 €	945 642,33 €
France	14	Immeuble Cap 360 Quai François Mitterand / Ave- nue Victor Hugo	Caen	MAISON MÉDICALE	26/02/2021	2 535 m²	8 712 326,91 €	420 907,06 €
Grande Bretagne	Comte du Lancashire	150 Liverpool Old Road	Much Hoole	EHPAD	15/03/2021	3 400 m²	12 014 092,53 €	1 079 790,53 €
France	35	10-12 rue Jean Marie Choleau, 84-86 boulevard de Chateaubriand 35500 Vitré	Vitré	RESIDENCE SENIORS SERVICES	31/03/2021	6 112 m²	16 290 030,52 €	375 541,52 €
Allemagne	24	Adam- Remmele-Strasse 3	Schonau	EHPAD	06/04/2021	4 395 m²	11 816 258,66 €	528 636,26 €
Portugal	Norte	Rua do regedor, 140 - Alem Rio	Tregosa	EHPAD	08/04/2021	4 030 m²	13 244 223,60 €	962 850,36 €
Grande Bretagne	Comte du Cam- bridgeshire	1-3 The Shade, Ely	Soham	EHPAD	06/05/2021	3 780 m²	17 439 248,53 €	662 284,19 €
Allemagne	25	Kielerstrasse 51	Hohenlockstedt	EHPAD	15/05/2021	3 300 m²	7 589 115,73 €	466 803,33 €
Grande Bretagne	Comte du Gwynedd	267-271 Old Belfast Rd, Bangor	Bangor	EHPAD	07/06/2021	3 656 m²	11 417 029,51 €	1 094 867,06 €
Grande Bretagne	Comte du Worcestershire	37-38 Oldnall Road, Kidderminster, DY10 3HN	Kidderminster	EHPAD	14/06/2021	3 271 m²	14 824 665,97 €	1 346 650,49 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acqui- sition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	Comte du Warwickshire	Evesham Road, Stratford-upon-Avon, CV37 9TG	Stafford Upon Avon	EHPAD	14/06/2021	2 963 m²	14 538 746,66 €	1 335 507,69 €
Grande Bretagne	Comte Du Grand Manchester	28 Delaunays Road, Sale, Angleterre	Sale	EHPAD	17/06/2021	3 738 m²	24 700 839,82 €	1 893 376,70 €
Grande Bretagne	Council du South La-narkshire	35 Bothwell Road, Bothwell, Angleterre	Bothwell	EHPAD	17/06/2021	4 104 m²	23 772 058,82 €	1 720 027,25 €
Grande Bretagne	Council du East Lo-thian	Mill Wynd, Haddington, Ecosse	Haddington	EHPAD	17/06/2021	3 180 m²	19 929 442,00 €	1 455 311,63 €
Grande Bretagne	Comte du Grand Londres	46 Bramley Hill, South Croydon, Angleterre	South Croydon	EHPAD	17/06/2021	3 016 m²	16 324 188,46 €	1 182 417,05 €
Grande Bretagne	Comte du Wiltshire	40 Richardson Rd, Blunsdon St Andrew, Swindon , Angleterre	Swindon	EHPAD	17/06/2021	3 603 m²	21 515 903,63 €	1 533 442,36 €
Grande Bretagne	Council du East Dunbar-tonshire	9 Main St, Lennoxtown, Glasgow, G66 7HA, Scot-land.	Lennoxtown	EHPAD	17/06/2021	4 700 m²	26 403 016,97 €	1 907 255,50 €
Grande Bretagne	Council d'Edimbourg	80 Craighall Rd, Edinburgh, Ecosse	Edimbourg	EHPAD	17/06/2021	2 930 m²	16 055 294,17 €	1 194 142,46 €
Allemagne	D-	Kapuzinerstr. 32, D-94032 Passau	Passau	CLINIQUE SSR	23/06/2021	5 488 m²	31 048 070,84 €	1 700 244,75 €
Espagne	Province de Grenade	Calle Calvo Sotelo, 10, Churriana de la Vega, Grenade	Grenade	EHPAD	25/06/2021	1 606 m²	1 713 705,25 €	213 705,25 €
Espagne	Province de Grenade	Calle fuente Salinas 2, Fuente Vaqueros, Grenade	Grenade	EHPAD	25/06/2021	6 012 m²	4 504 021,23 €	279 021,23 €
Espagne	Province de Grenade	Calle fuente Salinas 40, Fuente Vaqueros, Grenade	Grenade	EHPAD	25/06/2021	7 200 m²	5 148 620,34 €	298 620,34 €
France	92	1 rue Pierre Curie et rue Louis Armand	Asnières-sur-Seine	MAISON MÉDICALE	30/06/2021	3 648 m²	17 608 024,60 €	714 348,69 €
France	78	11-13 avenue de Saint-Germain	Port-Marly	MAISON MÉDICALE	08/07/2021	6 495 m²	20 685 043,13 €	297 961,44 €
Portugal	Norte	Rua Doutor Mario Soares	Perreira	EHPAD	13/07/2021	1 710 m²	4 140 232,37 €	270 200,37 €
Pays-Bas	Province de Brabant-Septentrional	Groenendaal 1	Hilvarenbeek	CLINIQUE PSY	27/07/2021	11 300 m²	33 095 974,54 €	2 878 474,54 €
Pays-Bas	Province de Utrecht	Oudlaan 4, 3515 GA Utrecht	Utrecht	BUREAUX	27/07/2021	13 721 m²	42 687 028,76 €	4 023 367,87 €
Pays-Bas	Province de Gueldre	Hunneveldweg 14a, 6903 ZN Zevenaar	Zevenaar	CLINIQUE SSR	27/07/2021	6 486 m²	18 042 277,75 €	1 592 277,75 €
France	78	48 Avenue Georges Ienôte	Rambouillet	RÉSIDENCE SENIORS SERVICES	28/07/2021	5 465 m²	25 288 995,10 €	734 995,10 €
France	92	Rue Marie Bonaparte	Saint-Cloud	HABITAT PARTAGÉ	30/07/2021	798 m²	8 584 280,90 €	334 280,90 €
France	35	Domaine de la Vallée	Cesson-Sévigné	EHPAD	05/08/2021	2 230 m²	3 931 286,16 €	267 753,09 €
Grande Bretagne	Comte de l'Essex	Clacton-on-Sea, Frinton-on-Sea , Royaume-Uni	Frinton-on-Sea	EHPAD	13/08/2021	4 754 m²	24 422 647,58 €	1 875 407,62 €
Grande Bretagne	Comte du Hertfordshire	Hatfield Avenue	Hatfield	EHPAD	18/08/2021	4 395 m²	25 594 593,12 €	897 416,74 €
France	13	108 Chemin des Anémones	Marseille	EHPAD	27/09/2021	1 555 m²	4 322 371,14 €	489 037,81 €
France	83	943ter Route de Brignoles	Nans Les Pins	EHPAD	27/09/2021	3 744 m²	14 661 420,29 €	1 515 586,96 €
Grande Bretagne	Comte du Suffolk	Prentice Road	Stowmarket	EHPAD	01/10/2021	3 804 m²	20 391 918,13 €	608 569,71 €
France	59	Rue Carnot	Tourcoing	MAISON MÉDICALE	22/10/2021	3 866 m²	10 826 976,81 €	48 329,71 €
Grande Bretagne	Comte du Worcestershire	Stoney Ln	Bromsgrove	CLINIQUE MCO	16/11/2021	3 949 m²	22 364 619,66 €	1 371 883,96 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acqui- sition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
France	77	Bld Grand Fossé et Rue du Buisson Cochet	Chessy	MAISON MÉDICALE	16/11/2021	5 964 m²	22 441 475,18 €	448 958,53 €
France	13	Campus de Luminy Océanomed	Marseille	BUREAUX	19/11/2021	5 881 m²	22 112 275,86 €	286 952,70 €
Pays-Bas	Province de Utrecht	Orteliuslaan 750	Utrecht	BUREAUX	24/11/2021	15 769 m²	86 959 533,39 €	7 545 605,89 €
France	21	Avenue Françoise Giroud / Avenue Simone Veil	Dijon	MAISON MÉDICALE	15/12/2021	3 063 m²	10 560 440,80 €	74 348,27 €
Pays-Bas	Province de Brabant-Septentrional	Trivium 72,74 and 76, 4873 LP Etten-Leur	Etten-Leur	BUREAUX	17/12/2021	14 283 m²	29 403 464,40 €	3 091 438,40 €
France	62	Rue Edouard Bollaert	Lens	MAISON MÉDICALE	22/12/2021	3 275 m²	7 894 354,10 €	40 290,32 €
Grande Bretagne	Comte de Devon	The Fleet, Victory Road	Dartmouth	EHPAD	23/12/2021	3 613 m²	21 381 383,53 €	1 347 065,87 €
Grande Bretagne	Council du East Dunbartonshire	Kingsacre, Navcochno Road	Duntocher	EHPAD	23/12/2021	4 626 m²	18 684 563,67 €	1 052 802,50 €
Grande Bretagne	Comte d'Argyll	Etive House, Benderloch	Oban	EHPAD	23/12/2021	2 450 m²	12 020 694,11 €	1 462 396,62 €
Grande Bretagne	Comte de Devon	Topsham Road	Exeter	EHPAD	23/12/2021	3 791 m²	21 099 791,98 €	921 672,89 €
Espagne	Vilanova de Arousa	Vilanova de Arousa, Pontevedra, Espagne	Vilanova de Arousa	EHPAD	20/01/2022	13 324 m²	13 192 551,18 €	692 511,18 €
France	13	2 rue du Docteur Fernand Aurientis	Aix-en-Provence	HABITAT PARTAGÉ	27/01/2022	766 m²	6 920 724,85 €	121 724,85 €
Grande Bretagne	Preston	Navigation Way, Ash-ton-on-Ribble, Angleterre	Preston	EHPAD	01/03/2022	4 623 m²	18 664 480,01 €	953 258,40 €
France	13	107 Avenue de la Jarre	Marseille	EHPAD	15/03/2022	4 198 m²	16 431 043,42 €	1 501 043,42 €
France	13	109 Avenue de la Jarre	Marseille	EHPAD	15/03/2022	3 834 m²	13 715 656,14 €	1 275 656,14 €
France	13	117 Avenue de la Jarre	Marseille	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/03/2022	3 702 m²	9 526 574,64 €	396 574,64 €
Pays-Bas	Best	De Rijn 1 and 2	Best	CLINIQUE DENTAIRE	16/03/2022	3 647 m²	7 723 270,95 €	723 270,95 €
Pays-Bas	Nieuwegein	Newtonbaan 6, 8 and 8A	Nieuwegein	BUREAUX	16/03/2022	1 870 m²	7 286 467,34 €	666 467,34 €
Irlande	Wexford	Davitt Rd N	Wexford	EHPAD	30/03/2022	3 200 m²	5 460 789,58 €	630 789,58 €
Grande Bretagne	Omagh	23 Old Mountfield Road, BT79 7EL Omagh	Omagh	EHPAD	14/04/2022	3 350 m²	6 702 777,39 €	604 207,55 €
Grande Bretagne	Newtownards	Castlebawn, Newtownards, County Down	Newtownards	EHPAD	14/04/2022	3 817 m²	12 016 784,83 €	843 437,58 €
France	24	58 Route du Pigner bas, lieu-dit Le Lyonnet	Agonac	EHPAD	25/04/2022	2 552 m²	12 520 743,53 €	1 019 598,53 €
France	40	Avenue de l'Océan (lieu-dit Bidon)	Mées	MAISON MÉDICALE	29/04/2022	1 113 m²	3 133 984,28 €	86 803,99 €
France	84	125 Avenue de la Gare	Robion	EHPAD	09/05/2022	3 162 m²	13 032 304,34 €	1 063 648,67 €
France	13	38 boulevard Meissel	Marseille	EHPAD	09/05/2022	5 127 m²	26 466 538,27 €	1 998 343,27 €
Irlande	Moycullen	Kilrainey, Moycullen, Co.Galway	Moycullen	EHPAD	12/05/2022	2 458 m²	8 062 916,84 €	834 768,84 €
France	95	2 Bis à 6 rue André Le Goas, 19 Bis Boulevard Charles de Gaulle	Sannois	HABITAT PARTAGÉ	20/05/2022	823 m²	5 012 940,22 €	257 940,22 €
France	91	1 avenue Emile Zola, 252-254 bis boulevard Henri Barbusse	Draveil	HABITAT PARTAGÉ	15/06/2022	781 m²	4 426 568,42 €	229 868,42 €
Grande Bretagne	Sheffield	Woodhill Grange, 526 Grimesthorpe Road	Sheffield	EHPAD	28/06/2022	3 751 m²	10 915 997,25 €	1 078 050,85 €
Grande Bretagne	Sheffield	Woodhill Lodge, 522 Grimesthorpe Road	Sheffield	EHPAD	28/06/2022	4 781 m²	19 676 560,78 €	1 629 260,83 €
Grande Bretagne	Sheffield	Woodhill House, 524 Grimesthorpe Road	Sheffield	EHPAD	28/06/2022	4 512 m²	16 752 260,24 €	1 364 654,24 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	Worksop	Greenacres Grange, Wingfield Avenue	Worksop	EHPAD	28/06/2022	3 821 m²	11 593 975,19 €	1 035 592,07 €
Grande Bretagne	Sheffield	Waterside Grange, Redwall Cl, Dinnington	Sheffield	EHPAD	28/06/2022	3 698 m²	12 608 733,91 €	884 993,72 €
Grande Bretagne	Pontefract	Springfield Grange, Grove Ln, Hemsworth,	Pontefract	EHPAD	28/06/2022	4 134 m²	13 959 353,57 €	1 401 251,04 €
Pays-Bas	Blijham	Berkenpad 1-44, Eikenlaan 24, 41-87	Blijham	EHPAD	30/06/2022	6 767 m²	22 144 119,35 €	1 744 187,05 €
Pays-Bas	Winschoten	P.C hoofdlaan 74	Winschoten	EHPAD	30/06/2022	10 431 m²	49 539 194,98 €	4 089 347,82 €
France	76	Zac Dumont d'Urville 76600 Le Havre	Le Havre	MAISON MÉDICALE	29/07/2022	2 722 m²	7 271 852,46 €	28 412,46 €
Pays-Bas	Grijpskerk	Burmanniastraat 1, Pays-Bas	Grijpskerk	EHPAD	15/09/2022	3 654 m²	11 044 687,38 €	947 575,56 €
Pays-Bas	Sappemeer	Noorderstraat 142, Pays-Bas	Sappemeer	EHPAD	15/09/2022	7 346 m²	19 568 757,14 €	1 665 474,75 €
Pays-Bas	Veendam	Borgerspark 2, Pays-Bas	Veendam	EHPAD	15/09/2022	10 607 m²	26 442 799,45 €	2 252 587,06 €
Pays-Bas	Winsum	Borgweg 48, Pays-Bas	Winsum	EHPAD	15/09/2022	3 319 m²	10 899 979,31 €	940 365,65 €
France	33	Angle rue Shweizer et Boulevard Godard	Bordeaux	MAISON MÉDICALE	22/09/2022	3 568 m²	12 632 901,61 €	35 901,61 €
Grande Bretagne	Aberdeen	Woodlands Care Home, Hazledene Road, Aberdeen, AB15	Aberdeen	EHPAD	30/09/2022	4 293 m²	35 922 148,67 €	2 489 734,68 €
Allemagne	67	Platz der Deutschen Einheit 7, 06792, Germany	Sandersdorf	EHPAD	04/10/2022	10 536 m²	29 323 224,34 €	1 891 371,94 €
France	44	73 rue de Stalingrad, 44600 Saint-Nazaire	Saint-Nazaire	MAISON MÉDICALE	09/11/2022	2 909 m²	7 885 211,66 €	33 211,66 €
France	34	Avenue de la Gare, 34480 Magalas	Magalas	EHPAD	18/11/2022	4 057 m²	8 929 263,07 €	377 431,07 €
Grande Bretagne	Bearsden	Boclair Care Home Switchback Road Bearsden	Bearsden	EHPAD	18/11/2022	4 293 m²	26 126 970,06 €	2 387 072,14 €
France	92	22-22 bis rue du Colonel Candelot	Bourg-La-Reine	HABITAT PARTAGÉ	13/12/2022	800 m²	9 710 516,92 €	163 676,92 €
Grande Bretagne	Stratton-On-The-Fosse	South Street, Stratton-on-the-Fosse, Roadstock, Somerset, BA3 4RA	Stratton-On-The-Fosse	EHPAD	16/12/2022	2 300 m²	15 738 564,68 €	574 376,09 €
France	58	Rue de Villemenant	Guerigny	EHPAD	22/12/2022	4 163 m²	13 746 073,29 €	549 678,29 €
Grande Bretagne	Bradford	The Gateway Care Village, 580 Sticker Lane, Bradford, BD4 8RD	Bradford	EHPAD	23/12/2022	6 500 m²	38 466 177,33 €	3 138 262,44 €
Grande Bretagne	Didcot	Land at Lower Broadway, Broadway, Didcot OX11 8ET	Didcot	EHPAD	30/12/2022	3 710 m²	22 334 736,24 €	1 624 177,51 €
Canada	Quebec	33 avenue Argyle, Saint-Lambert (Québec), J4P 3P5	Saint-Lambert	EHPAD	23/02/2023	6080 m²	20 626 534,43 €	1 090 220,48 €
France	93	27-29 avenue Outrebon, 93250 Villemomble	Villemomble	HABITAT PARTAGÉ	23/03/2023	741,85 m²	4 518 760,00 €	158 760,00 €
France	92	86-90bis rue d'Aguesseau - 67 rue de Billancourt, 92100 Boulogne-Billancourt	Boulogne Billancourt	HABITAT PARTAGÉ	30/03/2023	1114,52 m²	16 081 820,00 €	311 820,00 €
Allemagne	95	Ochsenkopfstraße 41 et 95493 Bischofsgrün, Allemagne	Bischofsgrün	EHPAD	01/02/2023	4124 m²	9 484 481,25 €	668 658,85 €
Irlande	Comte de Dublin	West of Nos 1-3 Weston Wood & To the North of No.3 Weston Close, Naul, Fingal, Co. Dublin	Naul	EHPAD	25/04/2023	5800 m²	18 675 041,48 €	1 127 686,48 €
Grande Bretagne	Hampshire	Land off Hopclover Way, Crow Arch Lane, Ringwood B24 3FQ	Ringwood	EHPAD	05/05/2023	3777 m²	23 348 494,85 €	641 275,14 €
Pays-Bas	Grijpskerk	Murlinckstraat 2-54 (e)	Live 2 Wonen "Property 1" Grijpskerk	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	2952 m²	4 356 086,03 €	461 262,53 €
Pays-Bas	Veendam	Borgerspark 2-401 t/m 2-446	Live 2 Wonen "Property 1" Veendam Part 1	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	4965 m²	11 969 326,07 €	1 385 720,52 €
Pays-Bas	Winsum	Bellingeweer 3-21 + Bellingeweer 1 A t/m N (excl. "Property 1" I) + Hoodstraat 67 - 125 (o)	Live 2 Wonen "Property 1" Winsum	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	3583 m²	7 766 652,53 €	810 279,57 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais d'acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	Cornouailles	Maplebrook Care Home, Johnson Street, Blakenhall, Wolverhampton, WV2 3BD	Sycamores (Meursault)	EHPAD	29/06/2023	3017 m²	28 286 271,89 €	1 099 745,74 €
Grande Bretagne	Grand Manchester	40 Hollow Road, Bury St Edmunds, Suffolk, UK	Bury	EHPAD	30/06/2023	4097 m²	21 619 700,14 €	412 529,62 €
France	10	2 Rue des Anciens Combattants	Ramerupt	EHPAD	18/07/2023	4300 m²	6 375 313,87 €	126 847,87 €
France	62	18, Bois du Mont-Lambert	Saint-Martin-de-Boulogne	EHPAD	18/07/2023	1452 m²	4 001 342,73 €	121 535,73 €
France	13	10-12 av Clot Bey, 13008 Marseille	Marseille	HABITAT PARTAGÉ	27/07/2023	786 m²	6 243 668,66 €	124 228,44 €
France	95	Avenue Louis Armand	Ermont	PARKING CLINIQUE	03/08/2023	8316 m²	31 874 576,17 €	215 983,84 €
France	76	65 Rue Moulin du Traversin	Val-de-Saône	EHPAD	28/09/2023	1920 m²	3 209 247,64 €	73 804,64 €
France	45	Route nationale 7, Bonny-sur-Loire	Bonny-Sur-Loire	EHPAD	28/09/2023	5947 m²	11 305 407,30 €	148 801,30 €
Allemagne	37	Königsweg 17, 37534 Bad Grund (Harz), Germany	Eisdorf	EHPAD	20/12/2023	2297 m²	5 023 646,00 €	408 437,00 €
Allemagne	37	Schillerstraße 27, 37520 Osterode am Harz, Germany	Osterode	EHPAD	20/12/2023	3825 m²	11 407 155,54 €	162 364,54 €
Grande Bretagne	Council du Renfrews-hire	Blue Acres Nursery, 416 Mearns Road, Newtown Mearns, Ecosse	Newton Mearns	EHPAD	28/12/2023	3551 m²	23 075 624,78 €	3 337 683,06 €
Pays-Bas	Oude Pekela	Vrijheidsstraat 2-36 + Scholtenswijk 101-313 + Ijsbaanlaan 102-316 + Vrijheidsstraat 40-256	Live Bis "Property 2" Oude Pekela	RESIDENCE SENIORS SERVICES	30/11/2023	11783 m²	16 441 768,84 €	1 578 929,84 €
Espagne	Barcelona	Carrer del Prat, no. 38, 40 and 42, 08800 Vilanova i La Geltrú (Barcelona), Spain.	Vilanova i La Geltrú (Barcelona)	EHPAD	15/12/2023	2516 m²	5 094 566,78 €	196 425,78 €
Portugal	Leiria	Estrada 242, 2710-001, Portugal	Marinha Grande	EHPAD	12/12/2023	3600 m²	3 481 740,70 €	327 420,70 €
Espagne	Barcelona	Plaça de les Casernes 15-18	Vilanova I La Geltrú (Barcelona)	CENTRE D'HEBERGEMENT	23/05/2024	651 m²	1 966 153,00 €	- €
France	95	1-13 rue du Général Leclerc / 21-25 avenue de la Gare	Saint-Leu-la-Forêt	HABITAT PARTAGÉ	29/02/2024	751,3 m²	2 720 419,83 €	206 198,23 €
Grande Bretagne	Newton Mearns	Abbstsham Road	Bideford	EHPAD	30/09/2024	3665 m²	23 696 790,93 €	1 553 125,46 €
Grande Bretagne	Bideford	Bakewell Road	Derbyshire	EHPAD	31/12/2024	4238 m²	28 405 883,33 €	2 133 699,00 €
Pays-Bas	Oude Pekela	Scholtenswijk 1	Oude Pekela	EHPAD	31/12/2024	3570 m²	8 122 368,00 €	190 368,00 €
Portugal	Coimbra	Lot 89, Alto dos Barreiros - Quinta da Sapata, Santa Clara, Coimbra	Coimbra	EHPAD	20/02/2024	1791 m²	4 046 055,64 €	558 476,64 €
Total						1 088 696 m²	3 202 803 438,34 €	204 091 656,45 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier indirect au 31/12/2024

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix d'achat hors frais (€) ¹	Prix de revient (€) ²
SCI LES TILLEULS (DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ)								
France	Ardèche (07)	90 Rue des Écoles	Saint Sernin	EHPAD	26/01/21	2 552 m²	2 598 999,8€	2 598 999,8 €
France	Solme (80)	114 Avenue Paul Bourret	Caix	EHPAD	26/01/21	1 487 m²	3 233 124 €	3 233 124 €
SCI NOUVELLE CLINIQUE DE MOSELLE (DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ) ³								
France	Moselle (57)	ZAC Val Euromoselle	Maizieres-Les-Metz	Clinique MCO	16/11/2023	14 197 m²	13 512 954 €	13 512 954 €
EURYALE HEALTHCARE 1 (DÉTENUE À 96 % PAR PIERVAL SANTÉ)								
Italie	Lombardie	Via G.Matteotti 16, Talamona	Cornaredo	RESIDENCE SENIORS SERVICES	07/07/22	2 850 m²	2 800 000,00 €	3 042 000,00 €
Italie	Piémont	Mario Francone, Via Umberto I, 29	Bra	EHPAD	21/07/22	3 695 m²	5 064 398,00 €	5 381 388,00 €
Italie	Piémont	Via Romera, 14, 15122	Spinetta Marengo	EHPAD	29/07/22	5 245 m²	4 700 000,00 €	5 249 211,00 €
Italie	Lombardie	San Giovanni, Via Romagnoli 4, Asso	Asso	EHPAD	27/09/22	4 285 m²	4 500 000,00 €	4 803 671,00 €
Italie	Lombardie	Via B. da Quinzano 1	Quinzano D'oglio	EHPAD	22/11/22	1 514 m²	3 300 000,00 €	3 550 000,00 €
Italie	Lombardie	Via Milano, 51, 20010, Vittuone MI	Vittuone	EHPAD	13/03/23	12 315 m²	18 000 000,00 €	18 300 000,00 €
Italie	Piémont	Via Luigi Einaudi, 4	Torrazza Piemonte	EHPAD	04/08/23	6 802 m²	8 770 000,00 €	8 900 000,00 €
Italie	Lombardie	Via De Gasperi n.2	Rodano	EHPAD	29/11/23	4 070 m²	6 950 000,00 €	7 450 000,00 €
Italie	Piémont	Via Falcone	San Gillio	EHPAD	21/12/23	5 000 m²	5 850 000,00 €	6 350 000,00 €
Italie	Pordenone	Frontanafredda	Frontanafredda	EHPAD	29/02/24	6 515 m²	7 910 937,00 €	8 255 173,00 €
Italie	Torino	La Loggia	La Loggia	EHPAD	25/09/24	4 656 m²	8 160 000,00 €	8 542 000,00 €
EURYALE HEALTHCARE 2 (DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ)								
Italie	Lombardie	Via della Roveda, Bereguardo	Bereguardo	EHPAD	18/12/24	4 656 m²	15 764 150,00 €	16 261 966,00 €

1 - Prix d'Achat de l'actif immobilier hors-frais d'acquisition.
2 - Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes.
3 - SCI Maison Médicale de Moselle encours de construction sur la SCI Nouvelle Clinique de Moselle fera l'objet d'un transfert en 2025 sur la SCI Maison Médicale de Moselle

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/2024

	France	Allemagne	Royaume-Uni	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Espagne	Italie ²	Canada	Total Général
EHPAD	24	25	41	24	8	13	6	12	1	153
Cabinets et maisons médicales	29	7	0	0	0	0	0	0	0	36
Labos, centre de stérilisation, dialyse...	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Hébergement médico-social	7	6	0	0	5	1	1	0	0	21
Cliniques ¹	6	5	1	0	3	1	0	0	0	16
Habitat partagé	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bureaux	9	3	0	0	5	0	0	0	0	17
Total général	90	46	42	24	21	15	7	12	1	258

1 - Inclut la clinique ELSAN

Répartition géographique des acquisitions 2024



VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Au cours de l'année nous avons participé à quatre réunions (les 28 mars, 6 juin, 12 septembre et 18 décembre 2024) dans le cadre du suivi de l'activité de la SCPI et de l'examen des comptes qui nous ont été soumis par la Société de Gestion, ainsi que des documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes. Le 3 avril 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Capital et marché des parts

La collecte brute de la SCPI Pierval Santé s'établit à 151 M€ fin 2024 (collecte nette de 81 M€) après une collecte brute de 417 M€ (collecte nette de 360 M€) en 2023. Le marché des SCPI a continué de se dégrader en 2024, conséquence de la hausse brutale des taux directeurs de 2023, ce qui a entraîné un mouvement de baisse des valeurs de parts sur les SCPI les plus anciennes et une diminution drastique de la collecte de capitaux à partir de l'été 2023 qui s'est poursuivie sur toute l'année 2024.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le capital social de la société s'élève à 2 589 124 000 € réparti entre 60 337 associés. La capitalisation s'établit à 3 301 133 100 €. 344 795 parts ont fait l'objet de demandes de retrait sur l'exercice et 325 413 ont fait l'objet de compensation avec des souscriptions. Au titre du mois de décembre 2024, 19 382 parts étaient en attente de retrait et n'ont pu être compensées par les souscriptions du mois, ce qui représentent un faible montant (0,1 % de la capitalisation totale, un niveau nettement inférieur à celui observé sur le marché des SCPI dans son ensemble, qui est de l'ordre de 3 % d'après l'ASPIM).

Patrimoine

En 2024, Pierval Santé a réalisé 9 acquisitions pour un montant total de 104 M€. Parmi ces acquisitions, nous comptons 7 EHPAD (dont 1 à réhabiliter), 1 habitat partagé et 1 centre de jour. La Société de Gestion a poursuivi sa stratégie d'investissement sur le secteur de l'immobilier neuf pour la SCPI Pierval Santé, en procédant à l'acquisition d'immeubles neufs et à construire (86 % des acquisitions de l'exercice), afin d'accompagner l'activité d'exploitants du secteur de la santé dans leur développement et de renforcer la qualité de ses investissements sur le long terme.

Pierval Santé a également procédé à 7 cessions sur l'exercice : une Clinique en Guadeloupe en juillet pour 9 M€, un portefeuille de 3 EHPAD en Grande-Bretagne en septembre pour 45 M€ et un portefeuille de 3 établissements pour personnes âgées dépendantes en Irlande, en décembre pour 14,7 M €. Ces arbitrages ont permis de réaliser une plus-value globale de 3,7 M€. Une partie des plus-values a permis de conforter la distribution de l'exercice à hauteur de 0,22 € par part.

La Société de Gestion nous a régulièrement présenté les projets d'acquisition permettant d'apprécier le bien-fondé de chacune de ces opérations. Les taux d'occupation financier (selon la méthode ASPIM) s'élèvent respectivement à 96,19% sur l'exercice 2024 et 98,34% sur l'exercice 2023 en baisse compte tenu de la vacance locative constatée sur dix maisons médicales, anciennement exploitées par la société Medic Global et reprise en direct par la Société de Gestion depuis le 1^{er} janvier 2024 et au moment de leurs livraisons en 2024. La forte lisibilité locative des investissements réalisés se traduit par une durée résiduelle moyenne des baux de 16 années. La Société de Gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques dans le cadre de l'amélioration de la vacance locative, le partenariat avec les acteurs de santé ainsi que l'acquisition d'actifs immobiliers neufs ou récents répondant aux critères ESG.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur du patrimoine calculée, grâce aux expertises réalisées par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation, fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 2 806 285 114 € et 130 350 290 € pour les participations contrôlées. Le Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies

conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI. Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution (199,18 €) est inférieure de 2,36 % à la valeur de souscription (204 €). Ainsi, le prix de souscription se situe dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à cette valeur de reconstitution (219,10 € -179,26 €).

Impact de la stratégie d'investissement sur les indicateurs annuels de la SCPI

Le Conseil de Surveillance a constaté que la valeur de reconstitution a été maintenue sur l'exercice, dans une période d'inflation et de baisse généralisée des valeurs immobilières, ce qui traduit la qualité et la robustesse du patrimoine immobilier et conforte la stratégie de détention d'un patrimoine immobilier neuf et récent sur le secteur de la santé.

Le Conseil de Surveillance s'est préoccupé de la baisse significative (-19,15 %) du taux de distribution sur valeur de marché (TDVM, indicateur clé de rendement) en 2024. La Société de Gestion nous a indiqué que la forte baisse de la collecte, constatée sur le marché des SCPI en 2023 et 2024, a obligé Pierval Santé à mobiliser l'essentiel de sa collecte sur les règlements des appels de fonds des constructions qui se révèlent dilutifs en termes de revenus immédiats (représentant 55 % de la baisse du rendement de l'exercice) mais protecteurs en termes de valeur immobilière sur le long terme. Afin de sécuriser les chantiers de construction, Pierval Santé a mis en place un programme important de refinancement de son patrimoine immobilier, déjà initié en 2023, qui a fait croître ses frais financiers et impacté à la baisse son résultat distribuable (représentant 35 % de la baisse du rendement de l'exercice). L'amélioration du rendement se fera progressivement en fonction de la collecte nette, de la baisse des taux de financement et des opportunités de cessions d'actifs, dont le produit de la vente pourrait être affecté en partie au remboursement de certaines lignes de crédit et à l'acquisition d'actifs immobiliers délivrant un rendement immobilier immédiat.

Comptes sociaux

La SCPI Pierval Santé clôture l'exercice 2024 avec un résultat de 7,23 € par part. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 7,40 € par part, dont 0,22 € par part de distribution de plus-values. Le taux de distribution, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte des associés, pour l'année 2024 est de 4,05 %.

Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existantes antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Projets de résolutions

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice.

Concernant les résolutions présentées :

La résolution relative à l'augmentation des frais de gestion a fait l'objet d'une discussion approfondie entre votre Conseil et la Société de gestion. Le Conseil de Surveillance a reçu toutes les réponses aux questions qu'il a posées sur les éléments qui justifient cette évolution des frais de gestion qui se situeraient toujours en dessous de la moyenne de ceux pratiqués sur le marché.

Les autres résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire font l'objet d'un avis favorable du Conseil.

Nous tenons à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble des collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Je tiens enfin à remercier les membres du Conseil de Surveillance pour leur engagement et leur assiduité pour la défense des intérêts des associés, par le maintien avec la Société de Gestion du dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Nous invitons les associés à participer à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou vote électronique.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Daniel GEORGES

Président

VII. Rapports du Commissaire aux Comptes

1. Rapport sur les comptes annuels

→ Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale ordinaire constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierval Santé relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Notamment pour ce qui concerne :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Avis n°98-06 du CNC et Règlements CRC n°99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs d'acquisition de ces immeubles.

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.

Vérifications spécifiques

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. 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 Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion, un expert immobilier indépendant a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire constitutive.

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.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 Paris, le 11 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes JPA
Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

→ Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l’exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Avec la société EURYALE.

Conformément aux dispositions de l’article 23 des statuts, la Société de Gestion EURYALE est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Rémunération sur les augmentations de capital :

- Commission de souscription d'un montant de 10,09% HT du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.
- Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2024 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 15.864.094,99 euros.

2. Rémunération sur la gestion du patrimoine :

- Commission de gestion d'un montant de 7,00% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers.
- Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2024 s'élève à 7.393.352,98 euros.

3. Rémunération sur les mouvements d’actifs immobiliers :

- Commission de mouvement d'un montant maximum de 3,00% HT du prix d'acquisition ou de cession d'un actif immobilier dans le cas où la société de gestion ne fait pas appel à un intermédiaire immobilier extérieur.
- Le montant comptabilisé en charge et imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2024 s'élève à 3.299.514,47 euros.

Fait à Paris, le 11 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes JPA
Hervé PUTEAUX

VIII. Projets de résolutions soumises à l’Assemblée Générale du 18 juin 2025

1. De la compétence de l’Assemblée Générale Ordinaire

→ *Votants : Associés plein propriétaires et usufruitiers – Cf. Article 17 des statuts*

Première résolution – Approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution – Constatation du capital social

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2024 à la somme de 2 589 124 000 euros, soit une augmentation de 63 187 520 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière Assemblée Générale annuelle.

Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Cinquième résolution – Maintien de l'égalité entre associés

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement d'un montant de 135 295.50 euros sur le compte « prime d'émission » afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part et d'assurer l'égalité entre les associés pour chaque nouvelle part émise en 2024.

Sixième résolution – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

Résultat de l'exercice 2024	113 854 310,79 €
Report à nouveau	2 458 493,60 €
Soit un bénéfice distribuable de	116 312 804,39 €

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 112 979 898,67 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 332 905,72 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 7,40 €.

Septième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 à savoir :

- Valeur comptable 2 689 596 425,12 euros soit 166,21 euros par part,
- Valeur de réalisation 2 639 278 055,89 euros soit 163,10 euros par part,
- Valeur de reconstitution 3 223 074 986,16 euros soit 199,18 euros par part.

Huitième résolution – Distribution d’un dividende exceptionnel

L’Assemblée Générale Ordinaire, approuve la distribution d’un dividende exceptionnel d’un montant de 3 559 534 euros, prélevé sur la « réserve des plus ou moins-values sur cession d’immeubles ». Elle constate que cette distribution a d’ores et déjà été intégralement réalisée en septembre 2024 sous la forme d’un versement de 0,22 € par part.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement de parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée à l’usufruitier.

Neuvième résolution – Autorisation de plus-values sur cessions d’actifs

L’Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur le compte des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est valable pour l’exercice en cours et les exercices suivants.

Dixième résolution – Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l’affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cession d’immeubles sur la prime d’émission

L’Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du Conseil de Surveillance autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l’affectation du solde débiteur du compte des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » à cette date sur le compte « prime d’émission », afin d’apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est valable pour l’exercice en cours et les exercices suivants.

Onzième résolution – Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à :

- Contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,
- À procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable pour l’exercice en cours et les exercices suivants.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d’exercer une action contre les associés, de telle sorte qu’ils ne pourront exercer d’actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Douzième résolution – Approbation des conventions réglementées

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l’article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

Treizième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l’année 2025. En sus, les membres du Conseil de Surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu’ils auront exposés au cours de l’exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

Quatorzième résolution – Pouvoirs

L’Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d’une copie ou d’un extrait des présentes pour l’accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

2. De la compétence de l’Assemblée Générale Extraordinaire

→ *Votants : Associés plein propriétaires et nus-propriétaires – Cf. Article 17 des statuts*

Première résolution – Modification de l'article 2 des statuts - Objet

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’ordonnance du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des Fonds d’Investissement Alternatifs, décide de modifier l’article 2 ainsi qu’il suit:

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Objet La société a pour objet : • L’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement, et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif ; • L’acquisition et la gestion d’immeubles qu’elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire : • Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles ; • Céder directement ou indirectement des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu’elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s’applique que la SCPI détienne directement l’actif immobilier ou par l’intermédiaire d’une société ; • Détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; • Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l’article D.211-1 A–I–1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • Réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l’article L.214-114 du Code monétaire et financier.	Objet La société a pour objet : • L’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement, et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif ; • L’acquisition et la gestion d’immeubles qu’elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire : • Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l’utilisation des immeubles ou à la réduction de leur consommation d’énergie et/ou de leur empreinte carbone ; • Acquérir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d’équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l’usage ou à l’exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l’acquisition directe ou indirecte, l’installation, la location ou l’exploitation de tout procédé de production d’énergies renouvelables, y compris la vente de l’électricité produite ; • Céder directement ou indirectement des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu’elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s’applique que la SCPI détienne directement l’actif immobilier ou par l’intermédiaire d’une société ; • Détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; • Détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l’article D.211-1 A–I–1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • Réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l’article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Deuxième résolution – Modification de l'article 23.2 des statuts – Commission de souscription

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 23.2 relatif à la commission de souscription ainsi qu’il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Commission de souscription Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10.09 % HT maximum (à majorer de la TVA, au taux en vigueur soit, 10.51 % TTC pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription, prime d’émission incluse. La commission de souscription rémunère : - Les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l’activité d’entremise des distributeurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l’article 261 c.1.e du Code Général des Impôts) - Les frais d’étude et d’exécution des programmes d’investissement liés à chaque investissement à hauteur de 2.09 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 2.51 % TTC pour un taux de TVA à 20 %).	Commission de souscription Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10.51 % TTI maximum (commission exonérée de TVA conformément à l’article 261-C-1^{er} du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d’émission incluse.

Troisième résolution – Modification de l'article 23.2 des statuts – Commission de gestion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et après informations communiquées au Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 23.2 relatif à la commission de gestion ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Commission de gestion Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion percevra une commission de 7 % toutes taxes incluses TTI (...)	Commission de gestion Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion percevra une commission maximale de 10 % toutes taxes incluses TTI (...)

Quatrième résolution – Modification de l'article 23.2 des statuts – Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 23.2 relatif à la rémunération de la Société de Gestion ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Commission de cession et de mutation Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra : (...) en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. (...)	Commission de cession et de mutation Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de gestion percevra : (...) en cas de mutation de parts (succession, donation...), des frais de transfert d'un montant de 125 euros HT (soit 150 euros TTC) pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. (...)

Cinquième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

IX. Annexes

Information périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination du produit: Pierval Santé Identifiant d'entité juridique : SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
OUI ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	NON ☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ____% d'investissements durables. ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Le fonds est labellisé ISR depuis le 14 avril 2023. Les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Pierval Santé sont décrites dans sa politique ESG et dans son rapport ESG 2023. Cette politique s'appuie sur 4 objectifs ESG :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments.
- Optimiser le confort des occupants ou résidents.
- Améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population.
- Établir une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants.

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 de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Par ailleurs, Les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance promues par ce produit financier sont réparties en 11 thématiques (deux grilles distinctes existent pour les actifs en exploitation et en construction) :

ENVIRONNEMENT

Thématique ESG	Enjeux	Actifs en exploitation	Actifs en construction (dont VEFA)
Énergie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.	●	●
Gaz à effet de serre	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.	●	●
Déchets	Enjeu de respect réglementaire et de la limitation, réutilisation et valorisation des déchets produits.	●	●
Eau	Un européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.	●	NA
Matériaux	Euryale a une volonté d'utiliser des matériaux de sources durables et locales.	NA	●
Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites / patients et personnel.	●	●
Santé et sécurité	La santé & sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	●	●
Confort & Bien-être	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	●	●
Besoins locaux	Euryale a une volonté de favoriser l'accès aux soins pour tous, notamment dans les déserts médicaux.	●	●
Relation locataires	Euryale a une volonté d'impliquer les exploitants sur les enjeux de développement durable. Accompagner les exploitants dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	●	NA
Relation prestataires	Euryale a une volonté d'impliquer les prestataires sur les enjeux de développement durable. Accompagner les prestataires dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	●	●
Résilience	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.	●	●
Certifications	Euryale a une volonté, lorsqu'il est nécessaire de réaliser de nouvelles constructions, que celles-ci respectent les certifications.	NA	●

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.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Chaque année, 11 indicateurs sont calculés par la SCPI :

- 7 indicateurs correspondent aux résultats des notations ESG transmises chaque année à nos exploitants, via nos Property Manager le cas échéant.
- 3 indicateurs sont calculés à partir des données énergétiques collectées sur l'ensemble du patrimoine. Les deux indicateurs principaux sont l'intensité énergétique surfacique en énergie finale et l'intensité carbone surfacique du parc. En complément, un indicateur énergétique secondaire est également calculé depuis 2023 : il s'agit de l'intensité énergétique surfacique en énergie primaire. Ce dernier indicateur doit notamment nous permettre de nous situer facilement par rapport aux exigences de la taxonomie européenne sur l'enjeu d'atténuation pour l'activité d'acquisition et de gestion.
- Enfin, 1 indicateur complémentaire est calculé pour répondre à l'obligation du label ISR de présenter 2 indicateurs en surperformance par rapport à leur benchmark.

En 2023, notre niveau annuel de consommation énergétique par mètre carré s'est établi à 177 kWhEF/m². L'intensité carbone moyenne s'élève à 19kg CO2eq/m². Ces calculs s'appuient sur 21,6% de couverture énergétique, sur 5 pays différents (Allemagne, Irlande, UK, France, et Italie).

Concernant les indicateurs en surperformance avec leurs benchmarks :

- L'indicateur besoins médicaux s'élève à 6,87/10, à comparer à un benchmark de 6,6/10.. Cet indicateur s'appuie sur des données démographiques consolidées par des organismes équivalant à l'INSEE dans les différents pays dans lesquels la SCPI a investi.
- L'indicateur espaces extérieurs s'établit à 83% sur le patrimoine, à comparer à un niveau de 67% pour le benchmark

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Au global, sur les 10 indicateurs principaux, 8 sont stables ou en progression.

Indicateurs	2022	2023	2024	Évolution annuelle
Intensité énergétique moyenne du parc en kWhEF/m².an (*)	297	177	(*)	-40% (*)
Intensité carbone moyenne du parc en kgCO2eq/m².an (*)	22	19	(*)	-14% (*)
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets	8%	8%	9%	+13%
Part des actifs facilement accessibles	69%	78%	81%	+4%
Part des actifs répondant à un fort besoin de santé	19%	19%	19%	Stable
Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers	35%	27%	31%	+15%
Part des actifs disposant d'un espace vert (**)	85%	85%	83%	-2%
Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM / exploitant	1%	13%	15,3%	+17,6%
Part des locataires possédant un service qualité	40%	64%	73%	+14%
Besoins médicaux (*)	6,9/10	6,8 /10	6,87 /10	+1%

(*) Par exception, les indicateurs dépendant de la collecte énergétique sont calculés sur l'année 2023.
(**) Indicateurs en surperformance par rapport à leur benchmark.

En 2023, notre taux de couverture de nos données énergétiques a significativement augmenté, passant de 9% à 21,6%. Les indicateurs relatifs aux niveaux de consommation énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre sont donc plus représentatifs de notre patrimoine global.

Par ailleurs, l'un des axes de progrès identifié l'an passé était la progression du taux de couverture énergétique du patrimoine, afin de pouvoir gagner en pertinence sur les niveaux de consommation énergétique et d'émissions de GES présentés. Sur ce plan, l'amélioration a été nette, avec une progression du taux de couverture (*) de 9 % à 21,6 %.

(*) A noter également que la méthode de calcul du taux de couverture a été revue car elle comprenait auparavant des actifs en construction. Ce taux est désormais uniquement calculé sur la part du patrimoine en exploitation, donc susceptible de présenter une consommation énergétique sur l'année considérée.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

NA

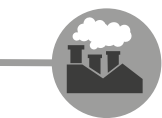
Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

NA

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

Les incidences négatives sont prises en compte au sein de la SCPI Pierval Santé.

L'étude et le suivi de ces incidences négatives se font via des grilles de notation, alimentées par les informations obtenues lors de la période de due diligences à l'acquisition des actifs. Par ailleurs une mise à jour annuelle des grilles de notation est réalisée par les équipes d'Euryale, en lien avec les exploitants des établissements et les Property Managers le cas échéant.

Le fonds prend en compte trois indicateurs distincts et obtient les résultats suivants sur chacun d'entre eux :

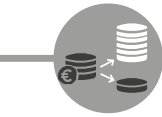
- 1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers – 0 %, inchangé par rapport à 2023 ;
- 2. Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (*) – 37,3 % de la SCPI Pierval Santé sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique. Le calcul de 2024 comprend l'ensemble du périmètre géographique, y compris le Canada et le Royaume-Uni, situés en dehors de l'Union Européenne. Il n'est donc pas comparable à l'indicateur de l'année dernière, qui avait été évalué sur les actifs situés dans les pays membres de l'UE uniquement. Par ailleurs, une campagne de recensement et de complétion de l'ensemble des Diagnostic de Performance Energétique a été menée courant 2024, et de ce fait, les données calculées cette année s'appuient sur une couverture bien plus élevée. La diminution de l'indicateur est donc considérée comme très significative dans ce contexte.
- 3. Production de déchets d'exploitation – 47 % des actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.

(*) La Principale Incidence Négative « Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique » a été calculée en utilisant la proposition des ESA du 04 décembre 2023.

'exposure to energy inefficient real estate assets' shall be calculated in accordance with the following formula:

$$\frac{((\text{Value of RE assets built before 31.12.2020 with EPC of D or below}) + \text{Value of RE assets built after 31.12.2020 with PE demand above NZEB in Directive 2010/31/EU}) + \text{Value of real estate assets required to abide by EPC and NZEB rules})}{\text{Value 31/12/2024 of REassets required to abide by EPC and NZEB rules}}$$

Value 31/12/2024 of REassets required to abide by EPC and NZEB rules



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs (*)	Pays
Fontanafredda	Santé	9%	Italie
La Loggia	Santé	9%	Italie
Bereguardo	Santé	17%	Italie
Bideford	Santé	23%	Royaume-Uni
Mattlock	Santé	28%	Royaume-Uni

(*) en prix d'acquisition HD sur l'ensemble des acquisitions effectuées entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir 01/01/2024 – 31/12/2024

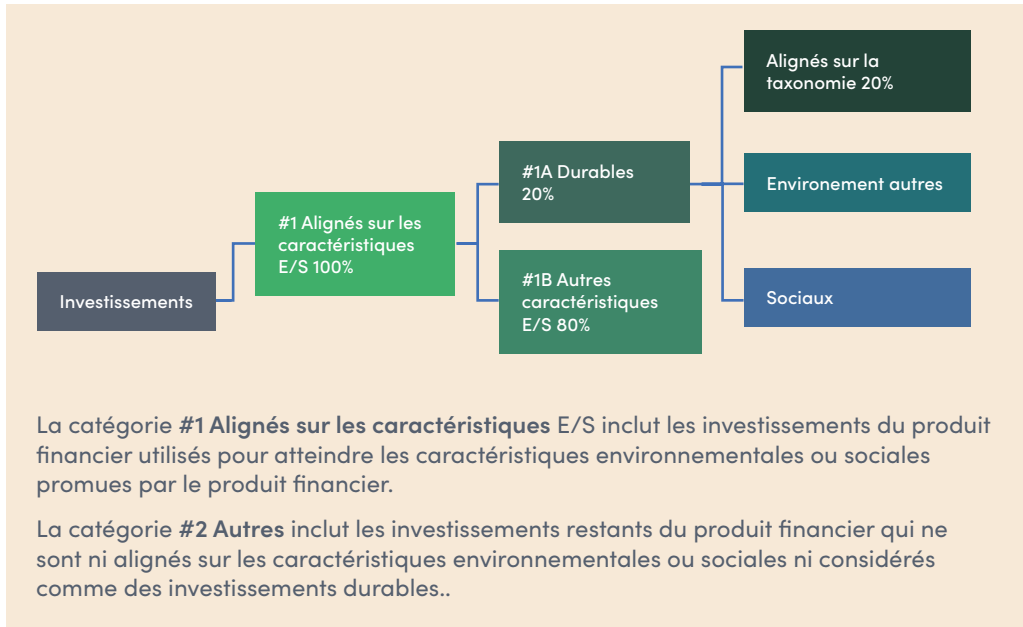
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Quel était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'ensemble des acquisitions effectuées en 2024 ont concerné des actifs classés dans notre poche Best-In-Class, c'est-à-dire au-dessus de notre note seuil. 100 % des investissements sont bien alignés sur les caractéristiques Environnementales et Sociales promues par la SCPI Pierval Santé.

Quelle était l'allocation des actifs



Parmi les investissements réalisés cette année, 20 % concerne des actifs considérés comme alignés au regard de la taxinomie européenne. L'alignement taxinomique prend en compte l'atténuation du changement climatique comme critère de contribution substantielle.

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier de santé.



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

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental. Pour être alignés à la taxinomie européenne, en intégrant comme critère de contribution substantielle l'atténuation du changement climatique, les actifs en exploitation doivent présenter un DPE de classe A et/ou faire partie du Top15 en consommation énergétique en énergie primaire de leur typologie d'actifs. Pour les actifs de santé, c'est l'indicateur européen de l'ESG index publié par Deepki qui est pris en compte. Pour les actifs ayant une puissance installée des équipements CVC supérieure à 290 kW, un système de pilotage automatisé des consommations énergétiques doit également être en place. Ces systèmes sont cohérents avec les exigences du décret dit BACS, et recouvrent notamment des GTB suffisamment performantes, et en bon état de fonctionnement. Enfin, l'analyse climatique a été menée sur ces actifs via la plateforme R4RE-resilience for real estate, développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

L'alignement en valeur de marché du fonds pour 2024 en tenant compte de l'ensemble de ces critères s'élève à 10,5 %. (*)

(*) Le calcul du périmètre d'alignement taxinomique a été effectué en tenant compte uniquement des actifs situés au sein de l'Union Européenne.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE1 ?

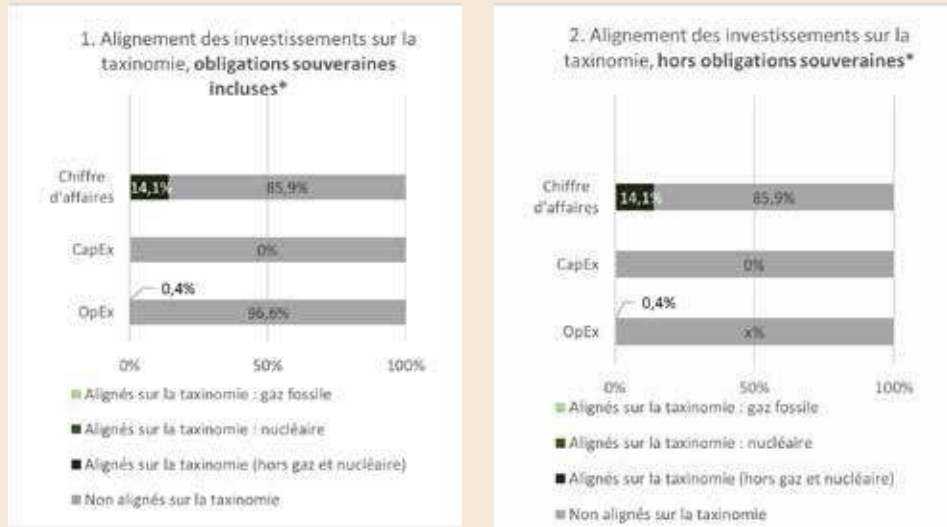
☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ NON

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines(*) sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente 100% des investissements totaux.
(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le taux d'alignement en valeur de marché déclaré en 2023 était de 13%, à comparer au taux de 10,5% déclaré cette année. Toutefois, ce taux agrégeait des données de consommations énergétiques établies en 2022 dans son calcul d'alignement. La méthode a été revue cette année pour intégrer uniquement les données énergétiques de l'année considérée : seules les consommations énergétiques de

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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



71



Contact Service Clients



Tél. 01 44 65 00 00



Email : serviceclients@euryale.com



Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com

Pierval Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statuaire 5 000 000 000€).
Visa AMF SCPI N° 20-08 en date du 06 mars 2020. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 -
SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75009 Paris.