

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
<p>Objet La société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.211-1A-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.	<p>Objet La société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.211-1A-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
<p>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.</p> <p>La commission de souscription rémunère :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 %).	<p>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^e du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.</p>

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
<p>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 (...)</p>	<p>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 (...)</p>

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
<p>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. (...)</p>	<p>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. (...)</p>

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.

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

NON

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et 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 environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**

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.



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.