

Rapport Annuel 2021





I. Organes de direction et de gouvernance.....	4
II. Chiffres clés.....	5
III. Le marché de l'immobilier.....	6
1/ Marché de l'immobilier tertiaire.....	6
2/ Focus sur l'immobilier tertiaire.....	8
3/ Le marché des SCPI.....	10
IV. Rapport de gestion.....	11
1/ Synthèse de l'exercice.....	11
2/ Capital et marché des parts.....	13
3/ Patrimoine immobilier.....	14
4/ Valorisation de la SCPI.....	24
5/ Résultats.....	25
6/ Dispositif du contrôle interne et de la conformité.....	27
7/ Profil de risque.....	28
8/ Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel.....	29
9/ Autres mentions obligatoires.....	30
10/ Évènements post-clôture.....	31
11/ Présentation des projet de résolutions.....	31
V. Rapport financier de l'exercice.....	34
1/ État du patrimoine.....	34
2/ Tableau de variation des capitaux propres.....	35
3/ Compte de résultat de l'exercice.....	36
4/ Annexe aux comptes annuels.....	37
VI. Rapport du président du conseil de surveillance.....	52
VII. Rapports du commissaire aux comptes.....	53
1/ Rapport sur les comptes annuels.....	53
2/ Rapport spécial sur les conventions réglementées.....	55
VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte du 3 juin 2021.....	56
De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.....	56
De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.....	58



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Anonyme au capital de 720.000 euros

Siège social :
14, rue La Fayette - 75009 PARIS
Agrément AMF n° GP 14000027

RÉPARTITION DU CAPITAL

GRUPE 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

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Michael RAULD
Directeur Général Délégué

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social :
14 rue La Fayette – 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 Ludovic POURRIER,
Monsieur Pascal SCHREINER,
Monsieur Jean-Louis DERVIN.

Fin de mandat :

A l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 statuant sur les comptes 2022

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Jacques POTDEVIN & Associés (JPA Audit), Titulaire,
Auditeurs et Conseils d'Entreprise (ACE), Suppléant,

Fin de mandat :

A l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes 2025

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises (JLL)

Fin de mandat :

A l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 statuant sur les comptes 2022.

DÉPOSITAIRE

Société Générale Securities Services

Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

II. Chiffres Clés

La SCPI PIERVAL SANTÉ a été immatriculée le 25 novembre 2013 pour une durée de 99 ans. PIERVAL SANTE est une SCPI à capital variable d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé (Visa AMF n°20-08 du 6 mars 2020).

	31/12/2021		31/12/2020	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ^{(1)*}
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	40 778 associés		27 132 associés	
Nombre de parts souscrites	10 796 990 parts		6 932 625 parts	
Prix de souscription d'une part *		200 €/part		200 €/part
Variation de souscription d'une part sur l'exercice		-		-
Prix acquéreur moyen pondéré d'une part		200 €/part		200 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice		-		-
Valeur de retrait		178,98 €/part		178,98 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS				
Capital social	1 727 518 400 €		1 109 220 000 €	160 €/part
Capitaux propres	1 790 327 169 €		1 154 947 301 €	
Capitalisation ⁽²⁾	2 159 398 000 €		1 385 802 850 €	
Collecte brute	780 448 000 €		505 196 000 €	
Retrait	7 645 000 €		3 718 000 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	2 288 916 €	0,31 €/part	2 067 664 €	0,44 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	911 531 309 €		411 136 757 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,22 %		5,44 %
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	55 actifs		35 actifs	
RÉSULTATS ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	89 052 467 €	11,99 €/part	58 377 320 €	12,37 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	21 924 892 €	2,95 €/part	12 992 751 €	2,75 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	70 368 391 €	9,47 €/part	46 515 611 €	9,86 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽⁴⁾	71 320 232 €	9,60 €/part	46 743 049 €	9,90 €/part
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	951 841 €	0,13 €/part	227 437 €	0,05 €/part
Taux de distribution ⁽⁶⁾		5,33 %		5,38 %
Taux de redistribution sur Valeur de marché (DVM) ⁽⁵⁾		4,80 %		4,95 %
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	183 actifs		128 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	811 536 m ²		575 914 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	1 894 255 123 €		1 148 424 876 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	1 723 807 633 €		1 026 443 670 €	
<i>dont patrimoine détenu en France</i>	457 882 991 €	26,7 %	358 263 945 €	34,9 %
<i>dont patrimoine détenu en Allemagne</i>	363 872 826 €	21,2 %	312 866 666 €	30,5 %
<i>dont patrimoine détenu en Irlande</i>	225 923 690 €	13,2 %	204 644 000 €	19,9 %
<i>dont patrimoine détenu au Portugal</i>	35 260 000 €	2,1 %	23 795 000 €	2,3 %
<i>dont patrimoine détenu en Grande-Bretagne</i>	350 666 012 €	20,5 %	38 664 000 €	3,8 %
<i>dont patrimoine détenu au Pays-Bas</i>	274 947 114 €	16,0 %	83 950 060 €	8,2 %
<i>dont patrimoine en Espagne</i>	15 255 000 €	0,9 %	4 260 000 €	0,4 %
Valeur comptable de la SCPI	1 790 327 169 €	165,82 €/part	1 154 947 301 €	166,60 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	1 870 587 178 €	173,26 €/part	1 215 076 027 €	175,27 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	2 270 630 979 €	210,31 €/part	1 466 859 025 €	211,59 €/part
Taux d'occupation ⁽⁷⁾	98,85 %		99,19 %	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾				
TRI à 5 ans	3,00 %		3,06 %	
TRI à 10 ans	N/A		N/A	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	

DONS EFFECTUÉS AU TRAVERS DU FONDS DE PARTAGE DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

Dons versés au profit de la recherche (au travers de l'ICM)	162 822 €		184 584 €	
---	-----------	--	-----------	--

* Au 01/01/2021 une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part des exercices antérieurs ont été convertis aussi pour permettre les comparaisons.

(1) rapporté au nombre de parts souscrites au 31/12 ;

(2) nombre de parts x prix de souscription ;

(3) dont 298 M€ investis dans des constructions en cours (en France, Grande-Bretagne, Irlande, Portugal et Pays-Bas) en 2021 ;

(4) calculé pour une part en pleine jouissance au 1er janvier ;

(5) déterminé par le rapport entre : (i) le dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au

titre de l'année N, (ii) et le prix de part acquéreur moyen de l'année N ;

(6) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé ;

(7) déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué ;

(8) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre).

1. Marché de l'immobilier tertiaire

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a retrouvé son niveau d'avant-crise avec 272 Md€, soit +15 % par rapport à l'année précédente, une performance comparable à celle de 2019. En revanche, cette reprise est loin d'être homogène : certains pays comme le Danemark et la Suède ont doublé leurs volumes annuels, alors que d'autres, comme la France (-8 %), mais aussi les Pays-Bas (-8 %) ou la Belgique (-44 %) affichent un net repli.

En 2021, malgré la reprise économique et la fin des restrictions, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, contre 28,2 milliards d'euros en 2020 et 41,5 milliards d'euros en 2019. Concernant le marché tertiaire francilien, les investisseurs ont préféré attendre avant de se positionner. Cet attentisme s'est particulièrement reflété sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros. On en compte moins de 60 pour l'année 2021 contre 80 en moyenne sur les cinq dernières années.

LE BUREAU

En Europe, le marché du bureau en 2021 revient progressivement sur la voie de la reprise après la pandémie avec une hausse de +27 % de la demande locative placée pour l'immobilier de bureaux par rapport à 2020. Les investisseurs européens ont maintenu leur niveau d'investissement entre 2020 et 2021, avec un volume de transactions de 98 milliards d'euros pour l'année 2021 (contre 99 milliards d'euros en 2020). Ces niveaux restent toutefois très en dessous de ceux d'avant crise sanitaire qui se sont établis à 132 milliards d'euros en 2017, 125 Mds d'euros en 2018 et 141 milliards d'euros en 2019.

En 2021, le Royaume-Uni se distingue particulièrement avec une augmentation des transactions en volume de près de +49 % pour atteindre 23 milliards d'euros d'investissement. Malgré des niveaux d'investissement toujours satisfaisants pour l'Allemagne (23 milliards d'euros en 2021) et la France (16 milliards d'euros en 2021), ces deux pays sont en net repli avec une chute respective des investissements de -12 % et de -22 %. A eux seuls, ces trois marchés totalisent plus de la moitié des engagements pour l'année 2021.

Hors Zone Euro, il est intéressant de noter l'envolée de la Suède avec plus de 11 milliards d'euros d'engagement ce qui représente une croissance de 137 % entre 2020 et 2021.

En France, le marché du bureau a représenté un peu moins de 60% des investissements en 2021, avec 15,7 milliards d'euros investis en 2021, en baisse de -17 % par rapport à 2020. Cette contraction s'explique par le fort ralentissement sur le marché francilien (-22 %) qui découle probablement de l'acceptation du modèle de bureau avec les nouveaux usages (flex office, télétravail...) et les questions qu'elle amène sur le futur de cette classe d'actif. Cette tendance est légèrement compensée par une reprise du marché régional avec un peu plus de 3 milliards d'euros investis en bureaux en 2021, soit une hausse de +12 % sur un an.

En France, les taux de rendement *prime* des bureaux sont assez stables entre 2020 et 2021, et en très légère baisse par rapport à 2019.



LE COMMERCE

En Europe, 34 milliards d'euros ont été investis dans le commerce en 2021, soit une baisse de -16 % par rapport à 2020. Dans la zone euro, on remarque une réduction importante des investissements dans les locaux commerciaux : l'Allemagne confirme néanmoins sa première place avec près de 7 milliards d'euros d'engagement en baisse de -30 % par rapport à l'année précédente, suivi de la France avec 3 milliards d'euros. Hors zone euro, le constat est très différent avec des volumes d'investissements en très forte hausse : le Royaume-Uni a connu un bon de +36 % pour atteindre un volume de 11 milliards d'euros d'investissements, tout comme la Suède (+75 %) la Norvège (+137 %), et le Danemark (+51 %) pour un montant d'investissement cumulé pour ces trois pays de 6 milliards d'euros.

Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du commerce en France a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste. Au total, 3 milliards d'euros ont été investis en commerce en 2021, un résultat néanmoins en baisse de -34 % par rapport à 2020. Cependant il reste à nuancer ce chiffre en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont été peu attractifs cette année, les commerces de périphérie et notamment les « retail parks » ont attiré de nombreux investisseurs.

Les taux de rendement concernant les pieds d'immeuble à Paris, les centres commerciaux et les « retail park » en France ont peu évolué pour se stabiliser respectivement à 3,20 %, 4,50 % et 5,25 % (contre respectivement 3,15 %, 5,00 % et 5,25 % en 2020).



LA LOGISTIQUE

En Europe, les investissements industriels et logistiques ont atteint un nouveau record avec 65 milliards d'euros investis en 2021 (+51 % par rapport à 2020).

Le marché de la logistique en France a connu une année exceptionnelle en 2021. En volume, ce ne sont pas moins de 4,26 millions de mètres carrés qui ont été commercialisés sur le territoire, en augmentation de 6 % par rapport à l'année précédente, pour un montant global de 5,3 milliards d'euros. Ce segment représente cette année 20 % des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre seulement 11 % l'an dernier.

La diversification des besoins des utilisateurs, les nouveaux défis imposés par le e-commerce, ainsi que la rationalisation des chaînes d'approvisionnement, ont poussé certaines entreprises à se positionner sur de nouvelles plateformes, de grande taille notamment. Par conséquent, les transactions supérieures à 5 000 m², ont représenté à elles seules plus de 30 % du volume placé en 2021.

Les taux de rendement en France se sont légèrement comprimés vers 3% pour la logistique et vers 4 % pour les locaux d'activité. Une nouvelle compression est à envisager en 2022 compte tenu du fort intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.



LE RÉSIDENTIEL

En 2021, le marché immobilier français a été particulièrement dynamique, ce qui a permis un rattrapage après les confinements successifs de l'année 2020. Fin novembre 2021, le volume des transactions s'élevait à 1 201 000 transactions, soit une hausse de l'ordre de 17,5 %.

Plus de 182 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France en 2021, dépassant le record atteint en 2019 de 180 000 ventes. Sur les logements vendus, environ 69 % sont des appartements et 31 % sont des maisons. Ainsi, le nombre de maisons vendues a augmenté de 8,5 % entre 2020 et 2021, légèrement plus rapidement que le nombre d'appartements vendus dont la hausse s'établit à +7,7 %. Cet écart traduit l'accroissement de la demande et le souhait des acquéreurs de disposer davantage d'espace et de verdure suite aux différents confinements successifs.

Cette dynamique est néanmoins à modérer pour le 4^{ème} trimestre 2021 qui a enregistré une baisse significative de -20 % du nombre de vente de logements anciens par rapport au 4^{ème} trimestre 2020. Les premiers indicateurs pour janvier et février 2022 restent toutefois rassurants et font état d'une bonne résistance du marché.

En 2021, on constate une hausse moyenne des prix de 7 % dans la catégorie des logements anciens en France. Cette hausse nationale est le résultat d'une augmentation de 3 % en Île-de-France et de 9 % en région avec une certaine disparité. Si la plupart des grandes villes françaises (Lyon, Lille, Toulouse, Nice, hors Paris) connaissent une croissance régulière des prix au m² sur un an, on remarque un ralentissement de cette dynamique dans certaines d'entre-elles, comme à Marseille, Rennes ou encore Nantes, et même une baisse significative des prix comme à Paris -1,7 %.



2. Focus sur l'immobilier du secteur de la santé

En 2021 le secteur de l'immobilier de la santé a réussi à tirer son épingle du jeu contrairement à d'autres classes d'actifs de l'immobilier qui ont souffert de la crise sanitaire notamment en raison de la mise en place du télétravail et de la très forte croissance du e-commerce.

Contrairement aux autres secteurs de l'immobilier, le marché de la santé est peu corrélé à l'économie marchande. En effet, il est influencé par des facteurs démographiques d'une part, et par la volonté politique de mettre en place une stratégie de santé publique. Devant le vieillissement latent des infrastructures publiques et le nombre insuffisant d'établissements, l'Union Européenne a voté un budget de 9,4 milliards d'euros d'investissement sur la période 2021-2027, un montant 10 fois supérieur au budget de l'UE par rapport à la période précédente.

L'investissement en immobilier de santé a également été dynamisé par la mise en place d'une stratégie « asset light » de certains exploitants. Ainsi, certains acteurs favorisent l'amélioration de leur gamme de services et la modernisation de leur infrastructure en finançant cette croissance par la cession de leur patrimoine immobilier. Enfin, ces investissements ont été portés par un contexte macro-financier très favorable avec des rendements primes très supérieurs aux autres classes d'actifs (près de 4,5 % pour les MCO et SSR, et 4 % pour les EHPADs en France), mais aussi grâce à des niveaux de liquidités records tant côté investisseurs institutionnels qu'investisseurs particuliers. Par ailleurs l'investissement en immobilier de santé en Europe a atteint un volume avoisinant les 8 Mds d'euros, en très légère baisse par rapport à 2020 (8,5 Mds d'euros). Cela s'explique par un manque d'offres sur le marché notamment en raison d'une diminution des mises en chantier pendant la crise sanitaire.

On remarque cependant que le marché de l'investissement en immobilier de santé connaît une croissance structurelle depuis plus de 10 ans, une croissance qui a continué de progresser et ce malgré la crise sanitaire.

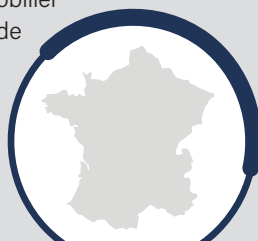
L'investissement en immobilier de santé en Europe pèse environ 3 % du marché immobilier tertiaire en Europe, et ce chiffre est en constante augmentation. Les volumes d'investissement sont cependant très variables d'un pays à l'autre, de 8 % pour la Suède à 0,2 % pour le Portugal. En 2021, les marchés les plus dynamiques ont été l'Allemagne (25 %), le Royaume-Uni (25 %), la France (12 %) et la Suède (8 %) représentant près de 70 % des transactions immobilières en Europe.

Comme en 2020, les marchés les plus matures (Allemagne, Royaume-Uni et France) concentre la majorité des investissements malgré une compression des taux. Les autres pays européens dans lesquels les services de santé aux personnes sont moins structurés (Italie, Espagne...), commencent à susciter l'intérêt des investisseurs institutionnels en raison de taux de rendement généralement plus élevés.

En 2021, le marché français de l'investissement immobilier de santé s'achève sur un volume d'investissement de 1 Mds d'euros en progression de 8 % par rapport à fin 2020.

La part des investissements en immobilier de santé en France représente à 4 % en 2021 des volumes investis en immobilier en France contre 2 % en 2020.

La France a connu une compression des taux de rendement prime autour de 4 % pour les résidences



La France

séniors médicalisées les plus qualitatives.

Le rendement prime des cliniques se situe toujours proche de 5 % au quatrième trimestre 2021 en France.

Avec 2 milliards d'euros investis dans l'immobilier de santé en 2021, le marché Allemagne reste le leader européen, malgré une chute du volume d'investissements de près 41 % en un an, et ce après une année record en 2020 (3,4 milliards d'euros d'investissement).

Tout comme en France, les taux de rendement prime pour les résidences séniors médicalisées se sont compressés en dessous de 4,5 % et à 5 % pour les cliniques au quatrième trimestre 2021.



L'Allemagne

En 2021, sur le marché européen, la plus grosse transaction a été le rachat d'un portefeuille de maison de retraites Deutsche Wohnen SE par Vonovia SE pour un montant de 1 milliard d'euros.

Malgré également une forte diminution du volume d'investissement de -23 % en Immobilier de santé en 2021, pour s'établir à 2 milliards (contre 2,6 milliards d'euros en 2020), le Royaume-Uni reste un champion européen et concentre près de 25 % des investissements européens dans le domaine de la santé.



Le Royaume-Uni

Le Royaume-Uni ne fait pas exception par rapport à ses voisins Allemands et Français, et connaît également une compression des taux de rendement prime qui s'établissent autour de 4 % pour les actifs d'hébergement de personnes âgées.

Le marché italien est le marché qui a connu la croissance la plus forte en 2021 avec une augmentation de +134 % des investissements dans l'immobilier de santé pour atteindre 400 M€, s'imposant ainsi comme le 6ème pays le plus attractif en terme de volume d'investissement.

Le volume du marché des transactions a atteint quant à lui 9,8 milliards en 2021, soit une hausse de près de 18 %.



L'Italie

Les taux de rendement y sont également plus favorables avec un marché relativement jeune et peu structuré.

Concernant les taux prime des Pays-Bas, de l'Espagne et du Portugal, ils étaient égaux ou supérieurs à 4,50 % pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du quatrième trimestre 2021.



Autres pays européens

3. Le marché des SCPI

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire liée au Covid 19, les SCPI ont renoué avec des niveaux de collecte d'avant-crise.

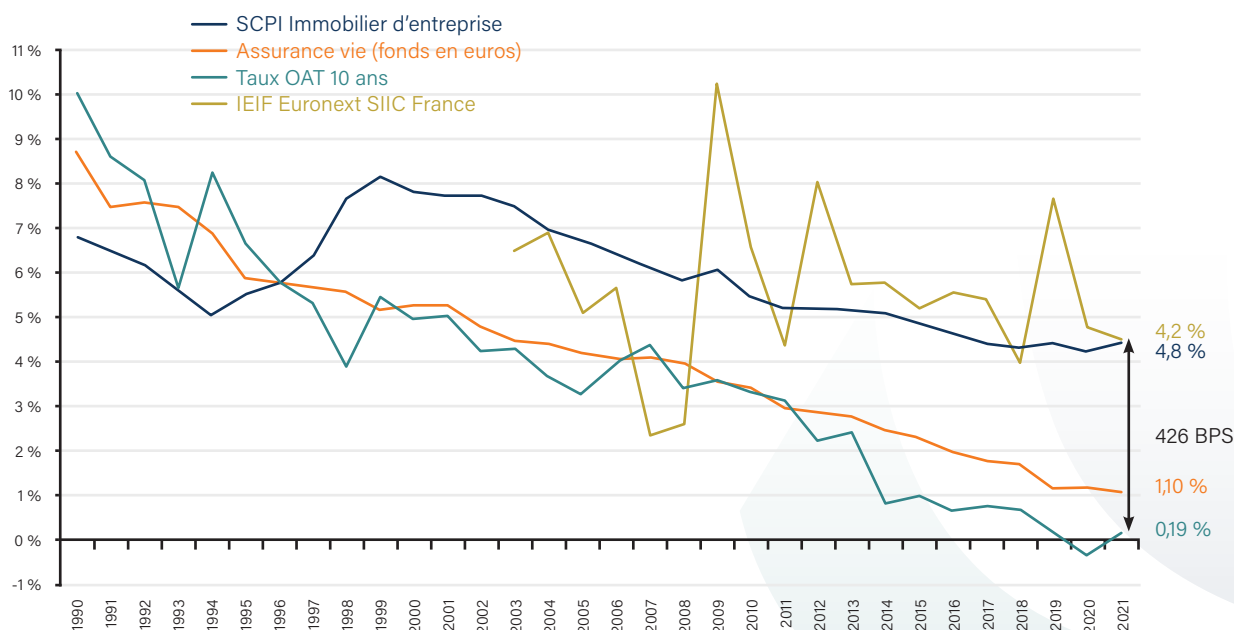
Ainsi la collecte nette globale des SCPI s'établit à 7,4 milliards d'euros en 2021, un montant en hausse de 21 % par rapport à 2020 et en recul de 14 % par rapport à l'année 2019. La collecte du premier semestre s'est légèrement accélérée, poussée par la reprise économique, avec une forte hausse au second semestre de 43,5 % par rapport à l'année précédente, et plus particulièrement au quatrième trimestre avec une collecte de 2,17 milliards d'euros (+37 % par rapport au trimestre de l'année précédente). Par ailleurs, la collecte des SCPI « Santé » a représenté 25 % de la collecte globale des SCPI en 2021 contre 16 % en 2020.

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait au total 78,6 milliards d'euros, soit une augmentation de 10 % par rapport à fin 2020 et de 21 % par rapport à 2019.

Le volume d'investissement des SCPI a connu une baisse de -7,7 % sur l'année 2021 pour s'établir à 7,8 milliards d'euros contre 8,4 milliards d'euros en 2020. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement portés sur les bureaux (58 %), les Ehpad (13 %) les commerces (11 %), la logistique (7 %), les centres médicaux (4 %) l'hôtellerie (3 %), les résidences de services (2 %), ainsi que le résidentiel (1 %).

En 2021, les SCPI d'immobilier d'entreprises ont vu leur taux de distribution s'établir à 4,45 %. Cette augmentation s'explique notamment par la nouvelle méthode de calcul du rendement qui réintègre tout prélèvement libératoire ou autre fiscalité prélevée pour le compte de l'associé dans le dividende qui lui a été versé.

Evolution du rendement des SCPI, des fonds euros de l'Assurance vie, des OAT 10 ans et des SIIC



Note : Rendement des SCPI : DVM jusqu'en 2020, Taux de distribution à partir de 2021

Sources : IEIF, Euronext, FFA, Banque de France

Au 01/01/2021 une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part des exercices antérieurs ont été convertis aussi pour permettre les comparaisons.

1. Synthèse de l'exercice

Che(è)r(e)s Associé(e)s,

L'exercice 2021 a démontré toute votre confiance en la SCPI PIERVAL SANTÉ et pour le secteur de la santé, avec une collecte **brute record de 780 M€ contre 505 M€ en 2020**, soit une progression de + 54 %. Cet afflux de capitaux record, place PIERVAL SANTÉ à la 2^{ème} place des plus importants collecteurs parmi les 190 SCPI de la place permettant ainsi de poursuivre la mutualisation de votre patrimoine. Cette tendance, déjà marquée en 2020, démontre le renforcement de l'attractivité toujours croissante des actifs immobiliers dédiés au secteur de la santé, qui confirment qu'ils sont devenus incontournables dans le paysage des véhicules d'investissements collectifs en immobilier.

Grâce à cette collecte d'épargne, EURYALE a pu réaliser en **2021 son plus important programme d'acquisition de près de 912 M€ portant sur 55 actifs situés en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Espagne et au Portugal**, assurant de nouveaux flux de loyers sécurisés grâce à des baux de durées fermes longues (comprises le plus souvent entre 9 et 30 ans). Ces acquisitions dont la rentabilité brute immédiate moyenne s'élève à 5,22 % pour l'exercice 2021, ont permis au patrimoine de la SCPI de s'accroître de + 69 %, avec une **valeur vénale (hors droits) des actifs immobiliers atteignant 1 891 M€ à fin 2021**.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI PIERVAL SANTÉ, composé de **183 actifs** représentant près de 811.536 m² (dont 116.395 m² sont en cours de construction), bénéficie d'une bonne mutualisation des risques à hauteur **de 60,0 % sur le secteur médico-social** (Coliving, Résidence Seniors Services, hébergements médicalisés pour personnes âgées, hébergement médico-social...), **26,7 % sur le secteur sanitaire et de soins de ville** (maisons médicales, cliniques, centre de dialyse, cabinets médicaux, cliniques dentaires...) mais également **13,3 % sur les autres secteurs de la santé** (bureaux, locaux d'activité, usines, laboratoires). Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique, sur le plan national (avec **6,1% du patrimoine situé en Ile de France et 22,0% du patrimoine situé en régions, en pourcentage de la valeur vénale à fin 2021**), mais aussi sur le plan européen (avec **près de 20,1% du patrimoine en Allemagne, 20,4 % en Grande-Bretagne, 14,5 % au Pays-Bas, 13,6 % en Irlande, 2,5% au Portugal et 0,8 % en Espagne**).

Le patrimoine de votre SCPI, grâce à un taux d'occupation moyen de l'exercice de 98,85 %, a permis de dégager un résultat de 70 368 391 €. Ce résultat complété d'une partie du report à nouveau a permis de verser, aux associés titulaires de parts ayant pleine jouissance sur l'exercice 2021, **un dividende annuel de 9,60 € par part (net de fiscalité étrangère)**. Le **dividende brut** (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.) de **10,66 €/part** rapporté au prix de la part au 1er janvier 2021 de 200 € induit un **taux de distribution de 5,33 % toujours supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2021 qui s'élève à 4,45 %** (source : ASPIM). Il est utile de préciser que le résultat de votre SCPI prend en compte le montant de la fiscalité étrangère (Allemande, Irlandaise, Britannique, Hollandaise, Espagnole et Portugaise), déjà acquittée par PIERVAL SANTÉ pour le compte de ses associés.

D'autre part, en 2021, votre SCPI a permis la collecte près de plus de 160 000 € au profit de la recherche médicale de la fondation ICM (Institut du Cerveau), au travers de son fonds de partage, mais aussi grâce à vos dons et ceux des réseaux de distribution La Française AM et Crédit Mutuel Nord Europe, qui accompagnent le développement commercial de PIERVAL SANTÉ.

PERSPECTIVES

Pour 2022, votre SCPI poursuivra son programme d'acquisition en France et en Europe, dans des actifs immobiliers existants mais également en portant des projets de construction. Ainsi, votre SCPI devrait être en mesure, en 2022, de poursuivre la diversification géographique de sa stratégie d'investissement, en procédant à des acquisitions dans de nouveaux pays dont la Société de Gestion estime que les indicateurs de marché sont favorables (vieillesse accélérée de la population, insuffisance de l'offre d'hébergements médicalisés, fondamentaux macro-économiques solides...).

Par ailleurs, ce début d'année 2022 a été marqué par le conflit russo-ukrainien d'une part, et par la controverse liée aux activités du groupe ORPÉA d'autre part.

S'agissant du conflit en Ukraine, notre stratégie d'investissement à l'international vise principalement les pays de l'Europe occidentale, de l'Europe du Nord et le Canada. Ainsi, notre stratégie et notre patrimoine ne sont a priori pas directement affectés par ce conflit.

Enfin, concernant la controverse sur les EHPADs (qui font partie intégrante de notre stratégie d'investissement) suite aux révélations de certaines pratiques du groupe ORPÉA, nous vous rappelons que votre SCPI est principalement investie à l'étranger sur cette classe d'actifs (86 EHPADs en Europe contre 12 en France) avec principalement des locataires appartenant à des groupes familiaux, des entrepreneurs de taille moyenne ou des spécialistes de la restructuration d'établissements. Au niveau européen, les exploitants d'EHPADs fournissent plus de transparence sur le fonctionnement de leurs établissements avec également des autorités de contrôles offrant plus de visibilité sur la qualité des établissements (plus de 2 milliards d'euros alloués aux contrôles des autorités sur les grands marchés tels que le Royaume-Uni et l'Allemagne). Votre SCPI est donc sereine sur cette classe d'actifs qui répond à un besoin essentiel que l'offre européenne actuelle est loin de combler.

L'équipe d'EURYALE vous remercie à nouveau de votre confiance, pour mener à terme les ambitieux projets de développement de votre SCPI.



David FINCK
Directeur Général

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTÉ compte 40 778 associés au 31 décembre 2021.

Le capital de la société était constitué par 6 932 625 parts au 31 décembre 2020, au cours de l'exercice 3 902 590 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 38 225 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 10 796 990 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation de PIERVAL SANTÉ s'élève à 2 159 398 000 euros.

L'ensemble des demandes de retrait de l'année (38 225 parts) ont été satisfaites assurant ainsi la liquidité du marché des parts.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	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
2021	1 727 518 400 €	772 873 000 €	10 796 640	40 778	81 537 500 €	200 € ⁽²⁾
2020	1 109 220 000 €	501 478 000 €	1 386 525	27 132	52 483 929 €	1000 €
2019	708 037 600 €	369 395 000 €	885 047	17 902	38 781 427 €	1000 €
2018	412 521 600 €	237 361 000 €	515 652	10 934	24 780 685 €	1000 €
2017	222 632 800 €	165 074 000 €	278 291	6 462	17 190 832 €	1000 €
2016	90 573 600 €	70 756 000 €	113 217	2 748	8 167 801 €	1000 €
2015	33 968 800 €	33 968 800 €	42 461	951	2 486 911 €	1000 €
2014	14 720 000 €	17 667 850 €	18 400	285	1 211 595 €	1000 €

(1) diminué des retraits

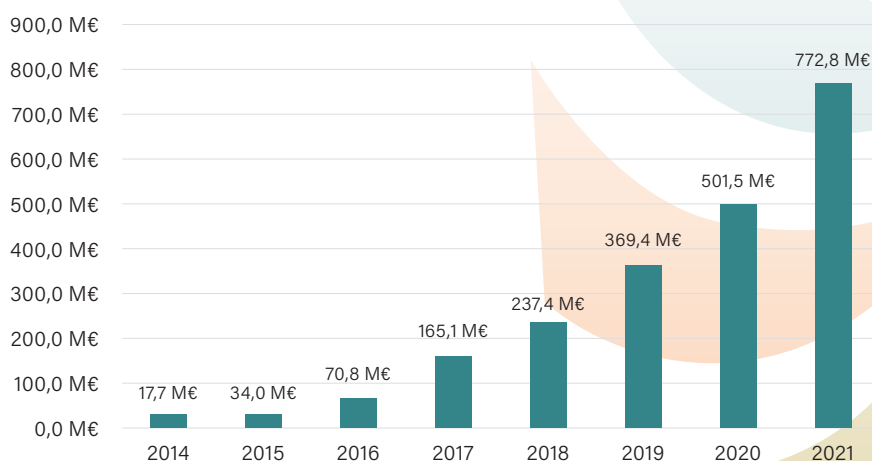
(2) Transformation d'une part de 1 000 € en cinq parts de 200 € au 01/01/2021

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2021 à 200 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription TTI, est de 178,98 euros.

Pour information le 1^{er} janvier 2021, la Société de Gestion a procédé à la division d'une part de 1 000 € en cinq parts de 200 € (sans impact sur le patrimoine ou les revenus des associés), conformément à la résolution approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 27 juin 2019, qui était subordonnée à l'accord de l'AMF.

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 2021 : 210,31 euros).

Collecte nette en millions d'euros *



(*) Collecte nette = collecte brute - retrait de part

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

38 225 parts ont fait l'objet d'un retrait 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 1er 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)
2021	1 150	38 225 ⁽²⁾	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

(2) Transformation d'une part de 1 000 € en cinq parts de 200 € au 01/01/2021

3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, la SCPI PIERVAL détient **183 actifs**, dont 55 ont été acquis sur l'exercice 2021, développant une surface totale de 699 180 m² à laquelle s'ajoute une surface de 116 395 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 **35 EHPADs, 7 maisons médicales, 4 cliniques (2 SSR, 1 MCO, 1 PSY), 4 actifs à usage de bureaux, 4 centres d'hébergement médico-sociaux, et 1 cabinet médical**, pour un prix de revient frais inclus global de près de 912 M€. Ces acquisitions ont été réalisées en France (11,5 % en valeur), en Grande-Bretagne (51,1 %) mais également en Allemagne (5,2 %), aux Pays-Bas (28,2 %), au Portugal (2,5 %) et en Espagne (1,5 %).

D'autre part, afin de constamment maintenir l'adéquation de son patrimoine immobilier aux dernières évolutions de l'activité des exploitants de la santé, la SCPI PIERVAL SANTÉ a dédié une part de son programme d'investissement à l'acquisition d'immeubles à construire (VEFA, CPI), représentant près de 32,7 % (en valeur) des acquisitions de 2021.

Par ailleurs, la SCPI PIERVAL SANTÉ est engagée dans des acquisitions pour un total de 81 M€ (promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé).

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

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) ⁽²⁾	Valeur d'acquisition AEM		Date
FR	VAL-D'OISE (95)	ENGHIEN-LES-BAINS	COLIVING	655 m ²	4 570 405 €	⁽¹⁾	15/01/2021
GB	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	NORTH BERWICK	EHPAD	3 833 m ²	14 680 557 €	⁽¹⁾	25/01/2021
GB	COMTE DU MERSEYSIDE	LIVERPOOL	EHPAD	2 965 m ²	10 824 443 €		01/02/2021
FR	LOIRE-ATLANTIQUE (44)	SAINT-HERBLAIN	CLINIQUE DENTAIRE	673 m ²	2 045 407 €	⁽¹⁾	12/02/2021
PRT	REGION DE LISBONNE	ALCABIDECHÉ	EHPAD	4 973 m ²	13 458 755 €	⁽¹⁾	23/02/2021
FR	CALVADOS (14)	CAEN	MAISON MEDICALE	2 535 m ²	8 227 950 €	⁽¹⁾	26/02/2021
GB	COMTE DU LANCASHIRE	MUCH HOOLE	EHPAD	3 400 m ²	11 986 366 €		15/03/2021
FR	ILLE-ET-VILAINE (35)	VITRÉ	RESIDENCE SENIORS SERVICES	6 112 m ²	16 202 475 €	⁽¹⁾	31/03/2021
FR	ARDÈCHE (07)	SAINT SERNIN	EHPAD	2 552 m ²	3 900 881 €		26/01/2021
FR	SOMME (80)	CAIX	EHPAD	1 487 m ²	3 626 468 €		26/01/2021

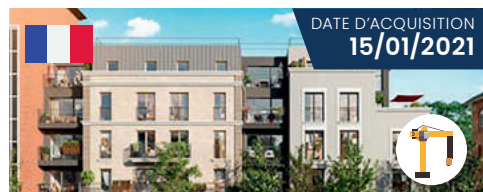
Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) (2)	Valeur d'acquisition AEM		Date
ALL	LAND DE BADE-WURTEMBERG	SCHONAU	EHPAD	4 395 m ²	10 861 144 €	(1)	06/04/2021
PRT	REGION NORTE	TREGOSA	EHPAD	4 030 m ²	12 291 225 €		08/04/2021
GB	COMTE DU CAMBRIDGESHIRE	SOHAM	EHPAD	3 780 m ²	17 187 929 €	(1)	06/05/2021
ALL	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	HOHENLOCKSTEDT	EHPAD	3 300 m ²	7 511 121 €	(1)	15/05/2021
GB	COMTE DU GWYNEDD	BANGOR	EHPAD	3 656 m ²	11 403 809 €		07/06/2021
GB	COMTE DU WORCESTERSHIRE	KIDDERMINSTER	EHPAD	3 271 m ²	13 236 165 €		14/06/2021
GB	COMTE DU KENT	STANSTED	EHPAD	2 981 m ²	13 480 458 €		14/06/2021
GB	COMTE DU WARWICKSHIRE	STATFORD UPON AVON	EHPAD	2 963 m ²	13 481 699 €		14/06/2021
GB	COMTE DU GRAND MANCHESTER	SALE	EHPAD	3 738 m ²	24 501 247 €		17/06/2021
GB	COUNCIL DU SOUTH LANARKSHIRE	BOTHWELL	EHPAD	4 104 m ²	23 721 165 €		17/06/2021
GB	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	HADDINGTON	EHPAD	3 180 m ²	19 884 648 €		17/06/2021
GB	COMTE DU GRAND LONDRES	SOUTH CROYDON	EHPAD	3 016 m ²	16 301 267 €		17/06/2021
GB	COMTE DU WILTSHIRE	SWINDON	EHPAD	3 603 m ²	21 488 707 €		17/06/2021
GB	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	LENNOXTOWN	EHPAD	4 700 m ²	26 348 098 €		17/06/2021
GB	COUNCIL D'EDIMBOURG	EDIMBOURGH	EHPAD	2 930 m ²	16 010 628 €		17/06/2021
ALL	LAND DE BAVIERE	PASSAU	CLINIQUE SSR	5 488 m ²	30 602 683 €		23/06/2021
ESP	PROVINCE DE GRENADE	CHURRIANA DE LA VEGA	EHPAD	1 606 m ²	1 703 779 €		25/06/2021
ESP	PROVINCE DE GRENADE	FUENTE VAQUEROS	EHPAD	6 012 m ²	4 469 059 €		25/06/2021
ESP	PROVINCE DE GRENADE	FUENTE VAQUEROS	EHPAD	7 200 m ²	5 103 344 €		25/06/2021
FR	HAUT-DE-SEINE (92)	ASNIÈRES SUR SEINE	MAISON MEDICALE	3 648 m ²	17 213 658 €	(1)	30/06/2021
FR	YVELINES (78)	PORT-MARLY	MAISON MEDICALE	2 382 m ²	16 625 198 €	(1)	08/07/2021
PRT	REGION NORTE	PERREIRA	EHPAD	1 710 m ²	4 088 946 €	(1)	13/07/2021
PAYS-BAS	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	HILVARENBEEK	CLINIQUE PSY	11 300 m ²	33 004 490 €		27/07/2021
PAYS-BAS	PROVINCE DE UTRECHT	UTRECHT	BUREAUX	13 721 m ²	42 171 872 €		27/07/2021
PAYS-BAS	PROVINCE DE GUELDRE	ZEVENAAR	CLINIQUE SSR	6 486 m ²	17 954 447 €		27/07/2021
FR	YVELINES (78)	RAMBOUILLET	RESIDENCE SENIORS SERVICES	5 465 m ²	25 181 767 €	(1)	28/07/2021
FR	HAUT-DE-SEINE (92)	SAINT-CLOUD	COLIVING	798 m ²	7 150 917 €	(1)	30/07/2021
FR	ILLE-ET-VILAINE (35)	CESSON-SÉVIGNÉ	EHPAD	2 230 m ²	3 712 731 €	(1)	06/08/2021
GB	COMTE DE L'ESSEX	FRINTON-ON-SEA	EHPAD	4 754 m ²	24 201 008 €		13/08/2021
GB	COMTE DU HERTFORDSHIRE	HATFIELD	EHPAD	4 395 m ²	20 183 576 €	(1)	18/08/2021
FR	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	MARSEILLE	EHPAD	1 555 m ²	4 298 006 €		27/09/2021
FR	VAR (83)	NANS LES PINS	EHPAD	3 744 m ²	14 600 532 €		27/09/2021
GB	COMTE DU SUFFOLK	STOWMARKET	EHPAD	3 804 m ²	20 281 419 €	(1)	01/10/2021
FR	NORD (59)	TOURCOING	MAISON MEDICALE	3 866 m ²	10 304 675 €	(1)	22/10/2021
GB	COMTE DU WORCESTERSHIRE	BROMSGROVE	CLINIQUE	3 949 m ²	22 121 078 €		16/11/2021
FR	SEINE-ET-MARNE (77)	CHESSY	MAISON MEDICALE	5 964 m ²	21 760 279 €	(1)	16/11/2021
FR	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	MARSEILLE	SIÈGE SOCIAL	5 881 m ²	21 465 667 €	(1)	19/11/2021
PAYS-BAS	PROVINCE DE UTRECHT	UTRECHT	BUREAUX	15 769 m ²	87 349 643 €		24/11/2021
FR	CÔTE-D'OR (21)	DIJON	MAISON MEDICALE	3 063 m ²	8 452 680 €	(1)	15/12/2021
PAYS-BAS	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	ETTEN-LEUR	BUREAUX	14 283 m ²	28 973 495 €		17/12/2021
FR	PAS-DE-CALAIS (62)	LENS	MAISON MEDICALE	3 275 m ²	7 904 295 €	(1)	22/12/2021
GB	COMTE DE DEVON	DARTMOUTH	EHPAD	3 613 m ²	21 679 302 €		23/12/2021

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) ⁽²⁾	Valeur d'acquisition AEM	Date
GB	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	DUNTOCHER	EHPAD	4 626 m ²	18 774 885 €	23/12/2021
GB	COMTE D'ARGYLL	OBAN	EHPAD	2 450 m ²	12 062 394 €	23/12/2021
GB	COMTE DE DEVON	EXETER	EHPAD	3 791 m ²	20 902 466 € ⁽¹⁾	23/12/2021
TOTAL				239 661 m²	911 531 309 €	

(1) Immeubles en cours de construction livrables dans un délai de 18 à 24 mois à compter de l'acquisition

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Enghien-Les-Bains (95)



DATE D'ACQUISITION
15/01/2021

Nature : Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes - 15 lits

Surface locative : 655 m²

Bail : 12 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 4,6 M€

Locataire : Colivio

Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

EHPAD (à construire)

North Berwick (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
25/01/2021

Nature : EHPAD

Surface locative : 3 833 m²

Bail : 30 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 14,7 M€

Locataire : Morar Living Home

Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Saint-Sernin (07)



DATE D'ACQUISITION
26/01/2021

Nature : EHPAD 55 lits

Surface locative : 2 552 m²

Bail : 12 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 3,9 M€

Locataire : Groupe Philogeris

EHPAD

Caix (13)



DATE D'ACQUISITION
26/01/2021

Nature : EHPAD 44 lits

Surface locative : 1 487 m²

Bail : 12 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 3,6 M€

Locataire : Groupe Philogeris

EHPAD

Liverpool (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
01/02/2021

Nature : EHPAD 74 lits

Surface locative : 2 965 m²

Bail : 30 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 10,8 M€

Locataire : Sandstone

Centre de consultation dentaire (à construire)

Saint-Herblain (44)



DATE D'ACQUISITION
12/02/2021

Nature : Clinique dentaire

Surface locative : 673 m²

Bail : 12 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 2,0 M€

Locataire : Dental Development

Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2021

EHPAD (à construire)

Alcabideche (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
23/02/2021

Nature : EHPAD 114 lits

Surface locative : 4 973 m²

Bail : 30 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 13,5 M€

Locataire : Momentus Senior

Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2022

Maison de consultations médicales (à construire)

Caen (14)



DATE D'ACQUISITION
26/02/2021

Nature : Maison de consultations médicales

Surface locative : 2 535 m²

Bail : 9 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 8,2 M€

Locataire : Groupe Medic Global

Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

EHPAD

Liverpool (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2021

Nature : EHPAD 74 lits

Surface locative : 3 400 m²

Bail : 30 ans ferme

Prix de revient de l'acquisition : 12,0 M€

Locataire : Sandstone

Résidence Seniors Services (à construire)

Vitré (35)



DATE D'ACQUISITION
31/03/2021

Nature : Résidence Seniors Services - 106 logements
Surface locative : 6 113 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,2 M€
Locataire : Heurus
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD (à construire)

Schonau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
06/04/2021

Nature : EHPAD 78 lits
Surface locative : 4 395 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,9 M€
Locataire : InterPares
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

EHPAD

Tregosa (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
08/04/2021

Nature : EHPAD 92 lits + extension de 100 lits (en cours)
Surface locative : 4 030 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,3 M€
Locataire : Core Capital

EHPAD (à construire)

Soham (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
06/05/2021

Nature : EHPAD 70 lits
Surface locative : 3 780 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,2 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2022

EHPAD (à construire)

Hohenlockstedt (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2021

Nature : EHPAD 63 lits
Surface locative : 3 330 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,5 M€
Locataire : InterPares
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

EHPAD

Bangor (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
07/06/2021

Nature : EHPAD 80 lits
Surface locative : 3 656 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,4 M€
Locataire : Dunluce

EHPAD

Kidderminster (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 67 lits
Surface locative : 3 271 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,2 M€
Locataire : Care UK

EHPAD

Mountfitchet (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 981 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,5 M€
Locataire : Care UK

EHPAD

Stratford-Upon-Avon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 963 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,5 M€
Locataire : Care UK

EHPAD

Sale (Royaume-Uni)

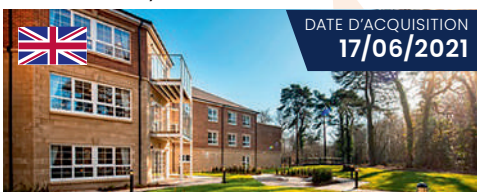


DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 72 lits
Surface locative : 3 738 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 24,5 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Bothwell (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 79 lits
Surface locative : 4 104 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 23,7 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Haddington (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 68 lits
Surface locative : 3 180 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 19,9 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

South Croydon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 61 lits
Surface locative : 3 180 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,3 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Swindon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 80 lits
Surface locative : 3 016 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,5 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Lennoxtown (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 95 lits
Surface locative : 4 700 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 26,3 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Edimbourg (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 55 lits
Surface locative : 2 930 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,0 M€
Locataire : Care Concern Group

Centre d'hébergement et de soins

Passau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
23/06/2021

Nature : Centre d'hébergement et de soins
Surface locative : 5 488 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 30,6 M€
Locataire : Rosewood

EHPAD

Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 46 lits
Surface locative : 1 606 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 1,7 M€
Locataire : Grupo Reifs

EHPAD

Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 133 lits
Surface locative : 6 012 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,5 M€
Locataire : Grupo Reifs

EHPAD

Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 142 lits
Surface locative : 7 200 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,1 M€
Locataire : Grupo Reifs

Maison Médicale (à construire)

Asnières-sur-Seine (92)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 648 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,2 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

Maison médicale (à construire)

Port-Marly (78)



DATE D'ACQUISITION
08/07/2021

Nature : Maison médicale - 288 parkings
Surface locative : 2 382 m² (hors parkings)
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,6 M€
Locataire : Vivalto Santé / Professionnels de santé
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD (à construire)

Perreira (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
13/07/2021

Nature : EHPAD - 57 lits
Surface locative : 1 710 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,1 M€
Locataire : Grupo Leite
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Clinique psychiatrique

Hilvarenbeek (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Clinique psychiatrique
Surface locative : 11 300 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 33,0 M€
Locataire : Yes We Can Clinics

Campus médical

Utrecht (Pays-Bas)

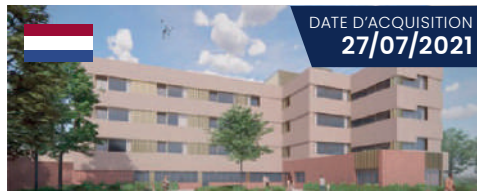


DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Bureaux - Campus médical
Surface locative : 13 721 m²
Bail : 10 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 42,2 M€
Locataire : Multilocataires

Clinique SSR

Zevenaar (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Clinique SSR
Surface locative : 6 486 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,0 M€
Locataire : Rosewood Healthcare

Résidence Seniors Services (à construire)

Rambouillet (78)



DATE D'ACQUISITION
28/07/2021

Nature : Résidence Seniors Services - 124 logements
Surface locative : 5 465 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 25,2 M€
Locataire : Groupe Pelège
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Saint-Cloud (92)



DATE D'ACQUISITION
30/07/2021

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 798 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,2 M€
Locataire : Colivio
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Résidences services seniors

Cesson-Sévigné (35)



DATE D'ACQUISITION
06/08/2021

Nature : Résidence Services Seniors - 40 logements
Surface locative : 2 230 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,7 M€
Locataire : Les Babadines

EHPAD

Frinton-on-Sea (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
13/08/2021

Nature : EHPAD - 92 lits
Surface locative : 4 754 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 24,2 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD (à construire)

Hatfield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
18/08/2021

Nature : EHPAD - 81 lits
Surface locative : 4 395 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,2 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2021

Nature : EHPAD - 45 lits
Surface locative : 1 555 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,3 M€
Locataire : Medicharme

EHPAD

Nans les Pins (83)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2021

Nature : EHPAD - 85 lits
Surface locative : 3 744 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 14,6 M€
Locataire : Medicharme

EHPAD (à construire)

Stowmarket (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
01/10/2021

Nature : EHPAD - 75 lits
Surface locative : 3 804 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,3 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2023

Maison médicale (à construire)

Tourcoing (59)



DATE D'ACQUISITION
22/10/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 866 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,3 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Clinique MCO

Bromsgrove (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
16/11/2021

Nature : Clinique MCO
Surface locative : 3 949 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 22,1 M€
Locataire : Transform Hospital Group

Maison médicale (à construire)

Chessey (77)



Nature : Maison médicale
Surface locative : 5 964 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,8 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Bureaux (à construire)

Marseille (13)



Nature : Bureaux
Surface locative : 5 881 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,5 M€
Locataire : Veracyte
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Bureaux

Utrecht (Pays-Bas)



Nature : Bureaux
Surface locative : 15 769 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 87,3 M€
Locataire : VvAA Groep BB

Maison médicale (à construire)

Dijon (21)



Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 063 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,5 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Bureaux

Etten-Leur (Pays-Bas)



Nature : Bureaux
Surface locative : 14 283 m²
Bail : 10 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 29,0 M€
Locataire : Rosewood Healthcare

Maison médicale (à construire)

Lens (62)



Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 275 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,9 M€
Locataire : Medical Global
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Dartmouth (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD - 78 lits
Surface locative : 3 613 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,7 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Duntocher (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD - 66 lits
Surface locative : 4 626 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,8 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Oben (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD - 62 lits
Surface locative : 2 450 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,1 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD (à construire)

Exeter (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD - 68 lits
Surface locative : 3 791 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,9 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

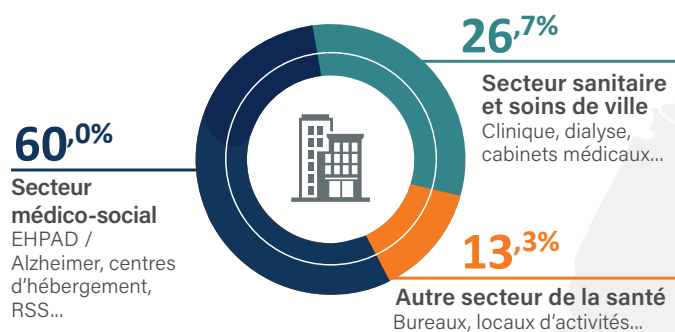
b/ Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de l'exercice 2021.

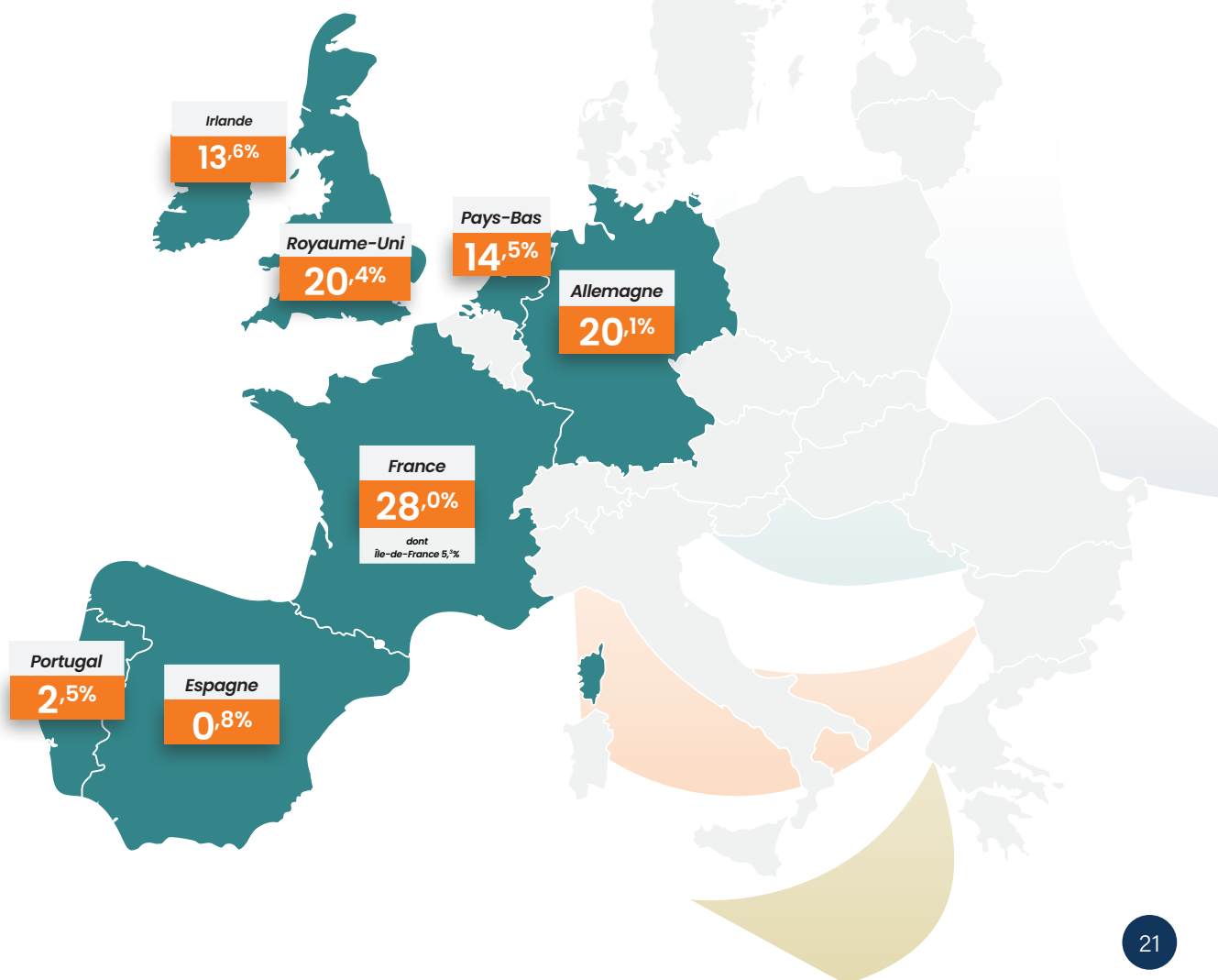
c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2021, 183 actifs dont 55 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 699 180 m² à laquelle s'ajoute une surface de 116 395 m² relative aux immeubles en cours de construction.

- Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2021)



- Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2021)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE est évaluée, au 31 décembre 2021, à 1 891 M€ contre 1 148 M€ à fin 2020, soit une progression de + 64,5 %, et se compose de :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 1 884 M€ ;
- d'actifs immobiliers détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 7 M€ ;

Cette progression est ramenée à + 2,0 % à périmètre constant. La valeur vénale hors droit du patrimoine immobilier a été calculée à partir de l'évaluation des actifs réalisée par Jones Lang LaSalle Expertises et arrêtée par l'expert externe en évaluation indépendant Euroflemming en collaboration avec votre Société de Gestion.

e/ Financement bancaire des investissements

Afin de financer ses acquisitions, la SCPI PIERVAL SANTE 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 2021, la dette bancaire souscrite par PIERVAL SANTE s'élève à 64 163 910 euros. Cette dette correspond d'une part à deux emprunts long terme dont le taux d'intérêt annuel moyen s'élève à 2,02 % et dont la maturité résiduelle moyenne atteint près de 7 années et d'autre part à un concours bancaire courant à un taux de 2,0 %, ci-dessous détaillés :

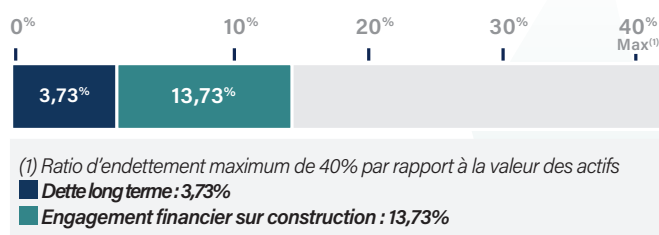
- un crédit amortissable à taux fixe avec un capital restant dû de 2,8 M€, adossé à l'actif situé à Bohlen (Allemagne) ;
- un crédit amortissable (81 %) et in fine (19 %) à taux fixe avec un capital restant dû de 13,4 M€, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- un crédit court terme pour 48,2 M€ à un taux de 2,0 % auprès de la banque HSBC négocié dans l'attente de la mise en place d'un crédit long terme de 54 M€ au premier trimestre 2022.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2021 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,01 et 1,01.

(1) L'effet de levier de PIERVAL SANTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté du nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI PIERVAL SANTE acquiert des immeubles en cours de construction et les paie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le reliquat non payé de ces engagements d'acquisition constitue un engagement hors bilan évalué au 31 décembre 2021 à 235,9 M€.

Au 31 décembre 2021, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



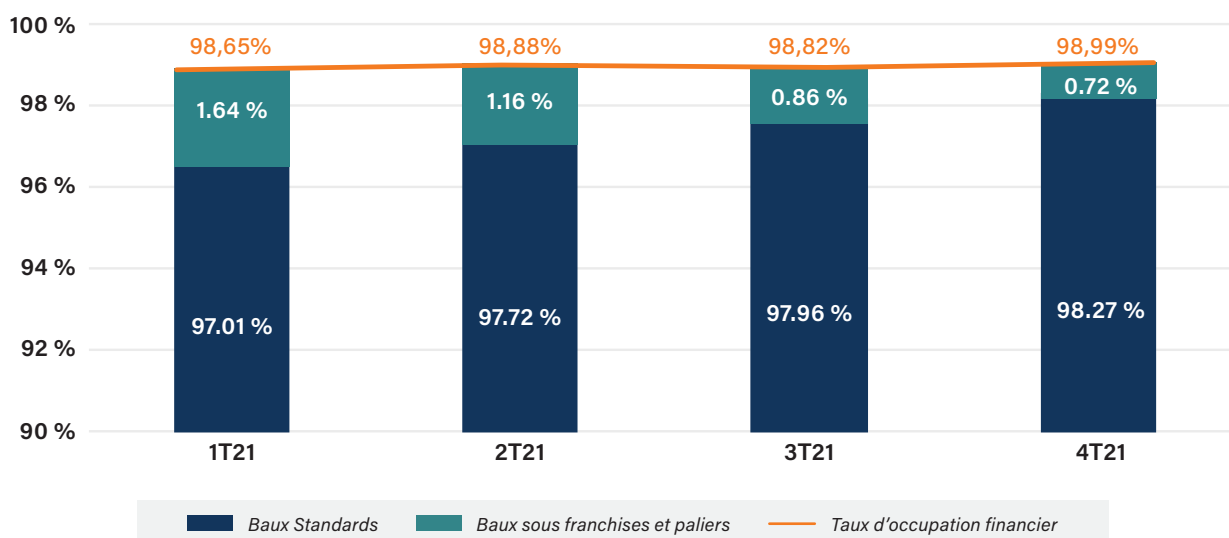
f/ Situation locative

Les revenus locatifs facturés par PIERVAL SANTE en 2021 s'élèvent à 89 052 467 euros contre 58 377 320 euros pour 2019. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 743 locataires au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2021 s'élève à 98,85 %.
Surface vacante au 31 décembre 2021 : 12 220 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.

Taux d'occupation financier de l'exercice



D'autre part, au 31 décembre 2021, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent environ 18,6 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI. Les loyers quittançables (si les actifs étaient loués à 100 %) sont en 2021 de 90 468 963 €, soit un manque à gagner sur la période de 1 038 892 €.

La sécurité des investissements réalisés se traduit, en outre, à travers une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 16,2 années pour une durée résiduelle moyenne des baux de 17,6 années. Les investissements de la SCPI dans les pays européens, offrent des conditions de baux très avantageuses avec des durées fermes des 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 vérifier 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 2021, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2021
Solde Provision Gros Entretiens 31. 12. N-1	277 833,33 €
Dotations aux provisions	+ 250 500,00 €
Reprise	- 136 500,00 €
Solde Provision Gros Entretiens 31. 12. N	391 833,33 €

Le plan pluriannuel de travaux 2021-2025 réalisé au 31 décembre 2021 a permis de calculer la dotation de la provision pour gros entretien de l'exercice. La reprise identifiée correspond majoritairement à des travaux non réalisés ou reclassés.

Le montant de la PGE reste modeste par rapport à son patrimoine sous gestion notamment à la faveur de baux triple nets (travaux à la charge du locataire) et de constructions neuves représentant 25 % 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 990 812,52 € et ont porté principalement sur :

- des travaux pour le remplacement du groupe froid de l'actif situé à Biot (06) pour 524 k€ ;
- des travaux de sécurité incendie pour l'actif situé à Swords (Irlande) pour 260 k€ ;

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.

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.

	31/12/2021	31/12/2020 ⁽¹⁾	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	1 813 279 618,88 €	1 088 573 983,27 €	
Valeur des participations contrôlées	8 883 325,48 €	-	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	31 835 775,08 €	66 373 317,83 €	
Valeur comptable	1 790 327 169,28 €	1 154 947 301,10 €	
Valeur comptable ramenée à une part	165,82 €/part	166,60 €/part	- 0,46 %

Valeur des immeubles « actuelles » (valeur expertise H.D)	1 894 255 123,45 €	1 148 424 875,85 €	
Valeur « ANR » des participations contrôlées (H.D)	7 775 995,93 €	-	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	31 443 941,75 €	66 651 151,16 €	
Valeur de réalisation	1 870 587 177,63 €	1 215 076 027,01 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	173,26 €/part	175,27 €/part	- 1,15 %

Frais d'acquisition des immeubles (8.5 %)	161 400 485,29 €	97 616 114,45 €	
Commission de souscription (10.51 %)	238 643 315,29 €	154 166 883,53 €	
Valeur de reconstitution	2 270 630 978,79 €	1 466 859 024,98 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	210,31 €/part	211,59 €/part	- 0,60 %

(1) Au 01/01/2021, une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part antérieurs à 2021 ont été recalculés pour des parts de 200 € afin de permettre une comparabilité.

5. Résultats

a/ Évolution des résultat par part en jouissance

Au 01/01/2021, une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part antérieurs à 2021 ont été recalculés pour des parts de 200 € afin de permettre une comparabilité.

Au cours de l'exercice 2021, les revenus de la SCPI s'élèvent à 12,40 euros par part ayant pleine jouissance dont 12,13 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,95 euros par part, soit 23,8 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit en conséquence à 9,45 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et a permis, en complément d'une partie du report à nouveau, la distribution d'un dividende annuel de 9,60 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice. 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 10,50 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2021, de 0,31 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2021		2020		2019		2018		2017	
	Montant	% Du revenu Total	Montant	% Du revenu Total	Montant	% Du revenu Total	Montant	% Du revenu Total	Montant	% Du revenu Total
REVENUS										
Recettes locatives brutes	12,13	97,85 %	12,37	98,10 %	11,70	98,73 %	12,77	99,77 %	13,21	98,85 %
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,07	0,59 %	0,01	0,09 %	0,02	0,16 %	0,03	0,20 %	0,06	0,43 %
Produits divers	0,19	1,56 %	0,23	1,81 %	0,13	1,11 %	0,00	0,03 %	0,09	0,69 %
Transfert de charges	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,03 %
TOTAL DES PRODUITS	12,40	100,00 %	12,61	100,00 %	11,85	100,00 %	12,80	100,00 %	13,37	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,82	6,58 %	0,88	7,01 %	0,95	7,99 %	1,02	7,98 %	1,06	7,90 %
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,28	10,33 %	1,15	9,15 %	0,98	8,25 %	1,00	7,84 %	0,97	7,22 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,03 %	0,02	0,13 %	- 0,12	- 1,00 %	0,37	2,90 %	0,07	0,50 %
Charges financières	0,12	0,94 %	0,18	1,47 %	0,19	1,64 %	0,06	0,46 %	0,13	1,00 %
Charges locatives non récupérables	0,61	4,89 %	0,52	4,09 %	0,06	0,47 %	0,05	0,37 %	0,06	0,45 %
Sous total charges externes	2,82	22,77 %	2,76	21,85 %	2,06	17,35 %	2,50	19,55 %	2,28	17,07 %
Amortissements nets	0,01	0,06 %	0,01	0,09 %	0,02	0,15 %	0,03	0,24 %	0,07	0,50 %
Provisions nettes	0,12	0,97 %	- 0,01	- 0,10 %	- 0,04	- 0,33 %	0,13	1,00 %	0,38	2,86 %
Sous total charges externes	0,13	1,03 %	0,00	- 0,02 %	- 0,02	- 0,19 %	0,16	1,24 %	0,45	3,36 %
TOTAL DES CHARGES	2,95	23,80 %	2,75	21,83 %	2,03	17,16 %	2,66	20,80 %	2,73	20,42 %
RÉSULTAT COURANT AVANT FISCALITÉ ÉTRANGÈRE ⁽²⁾	10,50	84,71 %	10,71	84,97 %	10,39	87,66 %	10,65	83,23 %	12,52	93,68 %
RÉSULTAT COURANT	9,45	76,20 %	9,86	78,17 %	9,82	82,84 %	10,14	79,20 %	10,64	79,58 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,02	0,19 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET	9,47	76,39 %	9,86	78,17 %	9,82	82,84 %	10,14	79,20 %	10,64	79,58 %
Report à nouveau	0,31	2,48 %	0,44	3,47 %	0,44	3,71 %	0,74	5,76 %	0,82	6,14 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	9,60	77,42 %	9,90	78,55 %	10,10	85,21 %	10,10	78,91 %	10,10	75,56 %
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	9,60	77,42 %	9,90	78,55 %	10,10	85,21 %	10,10	78,91 %	10,09	75,46 %

(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 et aux Pays-Bas et Royaume-Uni depuis 2020. 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

Le résultat de l'exercice a permis de procéder à une distribution de 9,60 euros par part (pour une part de 200 € ayant eu une jouissance intégrale sur l'année). En l'absence d'évolution du prix de la part, cette distribution procure un taux de distribution de 5,33 % sur la base de la distribution retraitée de la fiscalité étrangère.

	2021	2020 après division de la part ⁽⁷⁾	2020 avant division de la part ⁽⁷⁾
Prix de souscription au 1er Janvier ⁽¹⁾	200,00 €/part	200,00 €/part	1 000,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	9,47 €/part	9,86 €/part	49,28 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	9,60 €/part	9,90 €/part	49,52 €/part
Taux de distribution sur valeur marché (TDVM) ⁽⁴⁾	4,80%	4,95%	4,95%
TDVM retraité (hors fiscalité étrangère) ⁽⁵⁾	5,33%	5,38%	5,38%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁶⁾	0,21 €/part	0,30 €/part	1,49 €/part

(1) Le prix de souscription au 1er 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 ;

(4) Le TDVM est égal au dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N ;

(5) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé ;

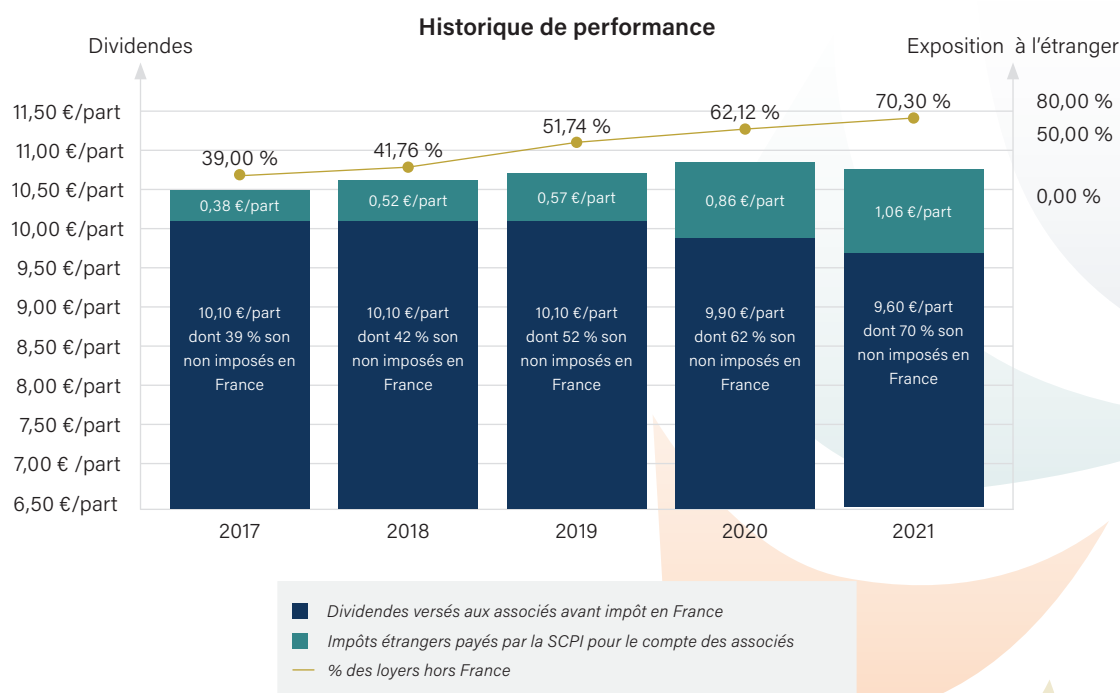
(6) Report à nouveau cumulé par part après affectation du résultat ramené au nombre de part à fin d'exercice ;

(7) Au 01/01/2021, une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part antérieurs à 2021 ont été recalculés pour des parts de 200 € afin de permettre une comparabilité.

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 TDVM brut de toute fiscalité (y compris fiscalité étrangère s'élèverait en conséquence à 5,33 % au lieu de 5,38 % (à compter de 2022 ce taux est appelé taux de distribution).

D'autre part, la SCPI affiche un Taux de Rendement Interne ⁽⁸⁾ à 5 ans de 3,00 %. Ayant été créée il y a 8 ans, la SCPI ne peut calculer de TRI à 10 et 15 ans pour le moment qui sont des indicateurs plus pertinents étant donné l'horizon de détention recommandé de 10 ans.

(8) Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes bruts perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie ;



Au 01/01/2021, une part de 1 000 € a été transformée en cinq parts de 200 €. Les chiffres par part antérieurs à 2021 ont été recalculés pour des parts de 200 € afin de permettre une comparabilité.

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

6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

En application du règlement général de l'AMF, Euryale a instauré une fonction de contrôle interne et de la conformité assurée par un Responsable du contrôle interne et de la conformité.

Le contrôle interne et de la conformité constitue le dispositif global permettant à la Société de Gestion d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Responsable du contrôle interne et de la conformité de la Société de Gestion a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne et de la conformité répond aux principaux objectifs suivants :

- Respect de l'intérêt des associés de la SCPI Pierval santé ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- Connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

b/ 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 la conformité portent sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion.

Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives. Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégation.

Des contrôles de 2nd niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoir, la mise en place de dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2nd niveau est assuré par le Responsable du contrôle interne et de la conformité ou par les équipes opérationnelles.

A ce titre, il contrôle le 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 la lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...).

Le Responsable du contrôle interne et de la conformité 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 techniques de 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 6,00 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2021, incluant 3,00 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 2021 :

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 11,69 équivalents temps plein) s'est élevé à 1 617 460 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 1 066 521 euros, soit 66 % 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 : 550 939 euros, 34 % 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 923 221 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 508 117 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2021.

9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Mouvement exercice	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	1 385 802 850,00 €	772 873 000,00 €	2 158 675 850,00 €
Emprunt	29 647 927,97 €	- 34 515 981,62 €	64 163 909,59 €
Achat d'immeubles	1 088 880 524,44 €	- 733 307 850,72 €	- 1 822 188 375,16 €
Commission de souscription	145 103 181,29 €	- 81 537 500,73 €	- 226 640 682,02 €
Frais d'acquisition des immobilisations	86 901 690,56 €	- 55 780 501,55 €	- 142 682 192,11 €
Reconstitution du report à nouveau	2 295 100,64 €	945 656,28 €	- 3 240 756,92 €
Frais de constitution	-	-	-
Frais de caution bancaire	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	92 270 281,04 €	- 64 182 527,66 €	28 087 753,38 €

Au 31 décembre 2021 la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 101,7 % de sa collecte nette.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF 2019-04. 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.

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 2021 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

FACTURES RECUES	Article D. 441 I.1° : Facture 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	7					34
Montant des factures	544 174,03 €	215 791,73 €	151 442,15 €	105 548,34 €	15 489,59 €	488 271,81 €
% du montant des Achats	0,32 %	0,13 %	0,09 %	0,06 %	0,01 %	0,28 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre 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° : Facture 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	91j et plus	Total 1 j et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures	36					159
Montant des factures	1 365 559,12 €	1 889 427,56 €	2 438 694,91 €	3 369 391,24 €	3 294 310,79 €	10 991 824,50 €
% du Chiffre d'affaires	1,53 %	2,12 %	2,74 %	3,78 %	3,70 %	12,34 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre 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-cloture

Néant.

11. Présentation des projets de résolutions

a/ Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale ordinaire

Mesdames, Messieurs, Che(è)r(e)s Associé(e)s,

Au cours de l'exercice 2021, la capitalisation de PIERVAL SANTE a progressé de près de 56 % passant de 1 386 millions d'euros à 2 159 millions d'euros, grâce à une collecte nette de 773 millions d'euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 27 132 à 40 778, confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2021, PIERVAL SANTE a réalisé 55 acquisitions pour un montant total de 912 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons 35 EHPADs, 7 maisons médicales, 4 cliniques (2 SSR, 1 MCO, 1 PSY), 4 actifs à usage de bureaux, 4 centres d'hébergement médico-sociaux, et 1 cabinet médical.

La diversification patrimoniale s'est également renforcée sur le plan géographique avec 28,0 % du patrimoine de PIERVAL SANTE détenu en France, 20,1 % en Allemagne, mais également 20,4 % en Grande-Bretagne, 14,5 % au Pays-Bas, 13,6 % en Irlande, 2,5 % au Portugal et 0,8 % en Espagne. Cette stratégie paneuropéenne d'investissement permet à la SCPI PIERVAL SANTE de mutualiser les risques et de maintenir un niveau de rendement élevé (grâce aux meilleurs rendements des actifs étrangers) tout en bénéficiant d'un cadre juridique plus avantageux qu'en France (baux double ou triple net) sur des durées fermes plus longues que dans l'hexagone et le plus souvent comprises entre 20 et 30 ans.

D'autre part, en 2021, la Société de Gestion a poursuivi un autre volet de sa stratégie d'investissement pour la SCPI PIERVAL SANTE, en procédant à l'acquisition d'immeubles à construire (32,7 % des acquisitions de l'exercice), afin d'accompagner l'activité d'exploitants du secteur de la santé dans leur développement et de consolider la qualité de ses investissements sur le long terme.

2 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

L'activité locative en 2021 s'est très nettement développée avec près de 803 355 m² loués permettant de générer des revenus locatifs de 89 052 467 euros en comparaison à 58 377 320 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2021, à 9,47 euros par part en pleine jouissance sur l'année contre 9,86 euros par part. Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2021, à 9,47 euros par part en pleine jouissance sur l'année contre 9,86 euros par part en 2020. Ce résultat net complété du report à nouveau avant affectation du résultat, portent au 31 décembre 2021, les sommes distribuables à 9,90 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

Nous vous proposons en conséquence de voter la distribution d'un dividende annuel de 9,60 euros, déjà versé sous forme de quatre acomptes, au titre de l'exercice 2021 et d'affecter la quote-part des sommes distribuables non distribuées au report à nouveau.

En prenant également en compte la dotation du report à nouveau par un prélèvement sur la prime d'émission (pour garantir le maintien de l'égalité entre les associés), le montant du report à nouveau représentera, après affectation du résultat 2 288 915,90 euros soit l'équivalent de 12 jours de loyer annuel.

3 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

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

4 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2022 est de poursuivre la politique active d'investissement de la SCPI, sur le secteur de l'immobilier de santé à la fois en France et en Europe, en allouant notamment une poche de ce programme à l'acquisition d'actifs neufs à construire. Cette stratégie devrait se traduire par le renforcement de la diversité géographiques d'intervention de PIERVAL SANTE, mais également par la recherche assidue de nouveaux partenariats avec des acteurs de la santé, qui pourraient apporter de nouvelles sous-classes d'actifs de l'immobilier de santé à l'actif de la société.

b/ Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

1 - RÉOLUTION N°1 - MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL POUR AUTORISER LA DÉTENTION D'INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter l'objet social de votre Société afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI. Cette modification de l'article 2 des statuts permet en particulier de clarifier la possibilité pour votre SCPI de détenir des instruments de couverture à travers des instruments financiers à terme simples.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 1^{ère} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - RÉOLUTION N°2 - ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT À LA DÉTENTION D'INSTRUMENTS DÉRIVÉS SIMPLÉS ET PRÉCISION SUR LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la politique d'investissement et la stratégie d'investissement de manière à :

- préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par votre SCPI en conformité avec la réglementation ;
- clarifier la possibilité pour la SCPI de détenir des instruments de couvertures à travers des instruments financiers à terme simples ;
- préciser l'assiette de calcul pour la limite de détention de biens détenus hors de la zone euro afin d'exclure les loyers négociés en euros de ce dernier, puisque les rendements subséquents ne sont pas soumis au risque de change dans ce cas ;
- préciser que votre SCPI est en mesure d'investir dans des fonds immobiliers non professionnels ou professionnels, ou des organismes de droit étranger équivalents conformément à la réglementation ;

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 2^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

3 - RÉOLUTION N°3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » DES STATUTS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion afin de tenir compte du cas particulier des investissements indirects réalisés par l'intermédiaires de sociétés immobilières telles que les SCI, les SCPI, les OPPCI, certains FIA immobiliers et leurs équivalents étrangers, alors que jusque-là la commission de gestion ne le prévoyait pas. Bien évidemment, il n'y a pas de cumul des commissions si la Société de Gestion pouvait se rémunérer également dans les sous-jacents.

La nouvelle rédaction de cette clause permet également d'apporter des précisions sur les missions de la Société de Gestion rémunérées par ces commissions et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 3^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

4 - RÉSOLUTION N°4 - MODIFICATION DE LA LIMITE D'ÂGE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction de l'Article 25 des statuts afin de fixer statutairement à 80 ans la limite d'âge des candidats au conseil de surveillance, avec une limite maximale de 25 % à tout instant des membres ayant plus de 75 ans.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 4^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

5 - RÉSOLUTION N°5 - MODIFICATION DES STATUTS POUR AUTORISER LE VOTE ÉLECTRONIQUE POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Il est proposé à l'Assemblée Générale de compléter la rédaction de l'Article 29 afin d'intégrer la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 5^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

6 - RÉSOLUTION N°6 - MODIFICATION DES STATUTS POUR ACTUALISER LA RÉFÉRENCE AUX NORMES COMPTABLES EN PLACE

Il est proposé à l'Assemblée Générale de mettre à jour la référence des textes comptables afin de mentionner la référence au Plan comptable des SCPI.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 6^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

7 - RÉSOLUTION N°7 - AUGMENTATION DU CAPITAL STATUTAIRE PLAFOND

Il est proposé à l'Assemblée Générale de porter le capital plafond statutaire de 3.000.000.000 € à 5.000.000.000 € afin de poursuivre la mutualisation du patrimoine, de limiter les risques locatifs et sécuriser les revenus de la SCPI.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter la 7^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

8 - RÉSOLUTIONS N°8 ET N°9 - MODIFICATION DES STATUTS POUR METTRE À JOUR LE SIÈGE SOCIAL ET LA DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier l'adresse du siège social de la SCPI ainsi que la dénomination de la société de gestion.

Après avoir recueilli l'avis favorable du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion vous propose de voter les 8^{ème} et 9^{ème} résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

1. État du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2021		SITUATION AU 31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 813 279 618,88 €	1 894 255 123,45 €	1 088 573 983,27 €	1 148 428 875,85 €
Terrains et constructions	1 633 258 618,68 €	1 713 875 052,72 €	966 899 318,99 €	1 026 443 670,40 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	180 380 070,73 €	180 380 070,73 €	121 981 205,45 €	121 981 205,45 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 359 070,53 €	-	- 306 541,17 €	-
Titres financiers contrôlés	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €	-	-
Immobilisations financières contrôlées	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Frais acquisitions des immobilisations locatives	-	-	-	-
Frais de constitution	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 391 833,33 €	-	- 277 833,33 €	-
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	- 391 833,33 €	-	- 277 833,33 €	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	1 821 771 111,03 €	1 902 031 119,38 €	1 088 296 149,94 €	1 148 424 875,85 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	25 430,80 €	25 430,80 €	- 1 314 600,00 €	- 1 314 600,00 €
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	25 430,80 €	25 430,80 €	1 314 600,00 €	1 314 600,00 €
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	86 324 758,31 €	86 324 758,31 €	37 379 094,93 €	37 379 094,93 €
Locataires et comptes rattachés	21 860 079,06 €	21 860 079,06 €	14 049 474,30 €	14 049 474,30 €
Créances fiscales	36 091 854,15 €	36 091 854,15 €	20 960 285,22 €	20 960 285,22 €
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	29 310 835,61 €	29 310 835,61 €	2 527 707,76 €	2 527 707,76 €
Provisions pour dépréciation	- 938 010,51 €	- 938 010,51 €	- 158 372,35 €	- 158 372,35 €
Valeurs de placement et disponibilités	52 188 627,59 €	52 188 627,59 €	137 280 239,12 €	137 280 239,12 €
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres créances	52 188 627,59 €	52 188 627,59 €	137 280 239,12 €	137 280 239,12 €
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	- 168 666 970,37 €	- 168 666 970,37 €	- 105 110 441,45 €	- 105 110 441,45 €
Dettes financières	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédits	- 64 163 909,59 €	- 64 163 909,59 €	- 29 647 927,97 €	- 29 647 927,97 €
Dépôts et cautionnement reçus	- 10 070 771,04 €	- 10 070 771,04 €	- 5 013 431,82 €	- 5 013 431,82 €
Banques créditrices	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	- 44 812 143,43 €	- 44 818 143,43 €	- 44 312 968,99 €	- 44 312 968,99 €
Locataires et comptes rattachés	- 2 592 862,13 €	- 2 592 862,13 €	- 636 021,76 €	- 636 021,76 €
Dettes diverses	-	-	-	-
Dettes fiscales	- 7 289 270,32 €	- 7 289 270,32 €	- 2 544 253,24 €	- 2 544 253,24 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Associés à régulariser	-	-	-	-
Associés dividendes à payer	- 21 398 476,00 €	- 21 398 476,00 €	- 15 041 025,33 €	- 15 041 025,33 €
Autres dettes diverses	- 18 339 537,86 €	- 18 339 537,86 €	- 7 914 812,34 €	- 7 914 812,34 €
TOTAL II	- 30 128 153,67 €	- 30 128 153,67 €	68 234 292,60 €	68 234 292,60 €
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	646 010,50 €	646 010,50 €	248 451,60 €	248 451,60 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	36 000,00 €	36 000,00 €	84 785,70 €	844 785,70 €
Produits constatés d'avance	- 1 997 798,58 €	- 1 997 798,58 €	- 1 916 378,74 €	- 1 916 378,74 €
TOTAL III	- 1 315 788,08 €	- 1 315 788,08 €	- 1 583 141,44 €	- 1 583 141,44 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 790 327 169,28 €	-	1 154 947 301,10 €	-
VALEUR DE RÉALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)	-	1 870 587 177,63 €	-	1 215 076 027,01 €

2. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat n-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	1 109 220 000,00 €	-	618 298 400,00 €	1 727 518 400,00 €
Capital souscrit	1 109 220 000,00 €	-	618 298 400,00 €	1 727 518 400,00 €
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	43 447 532,48 €	-	16 860 215,84 €	60 307 748,32 €
Prime d'émission	276 582 850,00 €	-	154 574 600,00 €	431 157 450,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 234 744 083,22 €	-	- 138 514 720,66 €	- 373 258 803,88 €
Ecart sur remboursement de parts	1 608 765,70 €	-	800 336,50 €	2 409 102,20 €
Prime de fusion	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	212 105,06 €	-	-	212 105,06 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	2 295 100,66 €	227 437,10 €	1 173 093,38 €	3 240 756,94 €
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice N-1	46 515 611,41 €	- 46 515 611,41 €	-	0,00 €
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvements libératoire	-	-	70 368 390,96 €	70 368 390,96 €
Acomptes sur distribution N-1	- 46 743 048,51 €	46 743 048,51 €	-	-
Acomptes sur distribution N	-	-	- 71 320 232,00 €	- 71 320 232,00 €
Prélèvement libératoire payé pour compte	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 154 947 301,10 €	-	635 379 868,18 €	1 790 327 169,28 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	89 052 466,82 €	58 377 320,10 €
Charges refacturées	12 376 085,88 €	10 776 456,18 €
Produits des participations contrôlées	1 079 536,96 €	-
Produits annexes	1 387 837,32 €	1 063 132,87 €
Reprises de provision pour gros entretiens	136 500,00 €	453 550,20 €
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	104 032 426,98 €	70 670 459,35 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 12 376 085,88 €	- 10 776 456,18 €
Travaux de gros entretiens	- 23 437,88 €	- 71 429,90 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 626,61 €	- 8 734,85 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 250 500,00 €	- 236 433,33 €
Dotations aux amortissements et provisions de placements immobiliers	- 52 529,36 €	- 52 529,36 €
Autres charges immobilières	- 4 505 517,86 €	- 2 436 092,09 €
Dépréciation des titres de participations contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 17 208 697,59 €	- 13 581 675,71 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A=(I-II)	86 823 729,39 €	57 088 783,64 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Autres produits d'exploitation	51 160,11 €	14 050,12 €
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	51 160,11 €	14 050,12 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 6 063 531,66 €	- 4 168 914,33 €
Charges d'exploitation de la société	- 9 516 144,90 €	- 5 445 231,20 €
Diverses charges d'exploitation	- 23,06 €	- 2,73 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	- 779 638,16 €	154 880,55 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 16 359 337,78 €	- 9 769 038,81 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B=(I-II)	- 16 307 727,67 €	- 9 754 988,69 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	543 952,14 €	51 919,34 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	543 952,14 €	51 919,34 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 389 155,80 €	- 706 007,37 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	- 480 286,91 €	- 166 035,51 €
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 869 442,71 €	- 872 042,88 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	- 325 490,57 €	- 820 123,54 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	300 000,00 €	7 719,00 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- 122 120,19 €	- 5 779,00 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 122 120,19 €	- 5 779,00 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)	177 879,81 €	1 940,00 €
RÉSULTAT NET	70 368 390,96 €	46 515 611,41 €

Le compte de résultat est conforme au plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 en vigueur depuis le 1er janvier 2017 et n'indique pas les commissions de souscriptions 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 1er 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 1er 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.

Dérogations

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

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 2021, les frais de souscription versés à la Société de Gestion se sont élevés à 81 537 500,73 euros. 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 2021, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2021, s'élèvent à 55 780 501,55 euros, 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 2021, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 1 173 093,38 euros.

c/ Expertises et valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que 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.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Jones Lang LaSalle en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Jones Lang LaSalle Expertises a procédé sur cet exercice à 114 expertises/avis de valeurs qui ont permis à l'expert externe en évaluation, d'arrêter en concertation avec la Société de Gestion la valorisation du patrimoine de la SCPI. Les 55 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2021, la valeur vénale du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE est arrêtée à de 1 891 029 903 euros hors droits.

d/ Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations.

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 vérifier 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.

Ainsi, selon l'article 141-23 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ces dernières dotent chaque année une provision correspondant à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretiens s'établit à 391 833 euros.

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 6 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Les créances sont alors dépréciées, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 938 011 euros.

f/ Charges à répartir

En vue de réaliser ses acquisitions, la société PIERVAL SANTE peut être amenée à contracter des emprunts pour lesquels elle doit éventuellement s'acquitter de frais de dossiers. Ces frais sont étalés sur la durée des prêts concernés.

g/ Faits essentiels au titre de l'exercice

La société PIERVAL SANTE a été constituée le 17 octobre 2013 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 25 novembre 2013. La société PIERVAL SANTE a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° 20-08 du 06/mars 2020.

Au 1^{er} janvier 2021, la Société de Gestion a procédé à la division d'une part de 1 000 € en cinq parts de 200 € (sans impact sur le patrimoine ou les revenus des associés), conformément à la résolution approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 27 juin 2019, qui était subordonnée à l'accord de l'AMF.

L'année 2021 a été marquée par une accélération de la collecte brute qui s'établit à plus de 780 millions d'euros contre 505 millions d'euros l'exercice précédent. Cette collecte a permis à la SCPI de continuer la diversification de son patrimoine immobilier avec la détention au 31 décembre 2021 de 183 actifs contre 128 actifs à fin 2020, grâce à un programme d'investissement 2021 record de 912 millions d'euros frais inclus. Enfin, la composition du patrimoine est plus importante sur le secteur médico-social (60%) au travers d'un focus sur l'hébergement de personnes âgées que sur le secteur sanitaire (27 %) et sa diversification géographique s'enrichit, avec une présence désormais sur 7 pays (France : 28 %, Grande-Bretagne : 20 %, Allemagne : 20 %, Pays-Bas : 15 %, Irlande : 14 %, Portugal : 2 % et Espagne : 1 %).

h/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	421 096 552,30 €	449 829 083,27 €	258 977 737,25 €	284 807 064,82 €
Médico-social	986 312 760,62 €	1 035 098 935,53 €	616 686 842,72 €	644 616 605,58 €
Autres secteurs Santé	240 031 886,23 €	243 129 614,39 €	91 234 739,03 €	97 020 000,00 €
TOTAL	1 647 441 199,15 €	1 728 057 633,19 €	966 899 319,00 €	1 026 443 670,40 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	55 535 760,90 €	55 535 760,90 €	60 409 758,68 €	60 409 758,68 €
Médico-social	100 576 508,62 €	100 576 508,62 €	31 269 597,29 €	31 269 597,29 €
Autres secteurs Santé	10 085 220,74 €	10 085 220,74 €	30 301 849,48 €	30 301 849,48 €
TOTAL	166 197 490,26 €	166 197 490,26 €	121 981 205,45 €	121 981 205,45 €
IMMOBILISATION FINANCIÈRE ⁽¹⁾				
Médico-social	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €	-	-
<i>(1) Immobilisations financières contrôlées (SCI Tilleuls)</i>				
TOTAL GÉNÉRAL	1 822 522 014,89 €	1 902 031 119,38 €	1 088 880 524,45 €	1 148 424 875,85 €

i/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	89 052 466,82 €	58 377 320,10 €
Résultat	70 368 390,96 €	46 515 611,41 €
Dividende	71 320 232,00 €	46 743 048,51 €

ÉTAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	1 727 518 400,00 €	1 109 220 000,00 €
Total capitaux propres	1 790 327 169,28 €	1 154 947 301,10 €
Immobilisations locatives	1 813 279 618,88 €	1 088 573 983,27 €

	31/12/2021		31/12/2020	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
Autres informations ⁽¹⁾				
Bénéfice	70 368 390,96 €	9,47 €/part	46 515 611,41 €	9,86 €/part
Dividende	71 320 232,00 €	9,60 €/part	46 743 048,51 €	9,90 €/part
Patrimoine ⁽²⁾				
Valeur comptable	1 790 327 169,28 €	165,82 €/part	1 154 947 301,10 €	166,60 €/part
Valeur réalisation	1 870 587 177,63 €	173,26 €/part	1 215 076 027,01 €	175,27 €/part
Valeur de reconstitution	2 270 630 978,79 €	210,31 €/part	1 466 859 024,98 €	211,59 €/part

(1) les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance sur l'année

(2) les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	31/12/2021	31/12/2020
Résident français	165,79 €/part	150,94 €/part
Résident étranger	45,97 €/part	56,38 €/part

j/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements

Amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020	Dotations	Reprises	Montant des amortissements au 31/12/2021
Agencement, aménagement, installation	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	306 541,17 €	52 529,36 €	-	359 070,53 €
TOTAL GÉNÉRAL	306 541,17 €	52 529,36 €	-	359 070,53 €

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

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2020	Dotations	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Provision pour grosses réparations	277 833,33 €	250 500,00 €	136 500,00 €	391 833,33 €
Provision pour créances douteuses	158 372,35 €	779 638,16 €	-	938 010,51 €
TOTAL GÉNÉRAL	436 205,68 €	1 030 138,16 €	136 500,00 €	1 329 843,84 €

Détail des créances

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES	31/12/2021	31/12/2020
Locataires	9 761 334,51 €	10 158 636,41 €
Locataires : factures à établir	11 164 225,84 €	3 735 957,34 €
Locataires : créances douteuses	934 518,71 €	154 880,55 €
TOTAL GÉNÉRAL	21 860 079,06 €	14 049 474,30 €

DÉTAIL DES CRÉANCES FISCALES	31/12/2021	31/12/2020
Crédit de TVA	19 350 704,00 €	18 391 890,00 €
Impôt Irlande	1 159 636,00 €	1 378 579,19 €
TVA sur immobilisations	1 815 725,91 €	552 268,53 €
TVA sur factures non parvenues	501 630,75 €	324 355,34 €
TVA déductible	8 018 507,04 €	150 249,00 €
Taxe foncière France	93 248,67 €	88 308,67 €
Taxes aménagement à recevoir	74 261,00 €	74 261,00 €
Remboursement TVA	4 937 573,00 €	-
TVA à décaisser Allemagne	30 910,00 €	290,31 €
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
Etat retenue à la source impôt Espagne	109 574,60 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 091 854,15 €	20 960 285,22 €

DÉTAIL DES AUTRES CRÉANCES	31/12/2021	31/12/2020
Autres comptes débiteurs	23 739 979,51 €	2 365 797,40 €
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	207 472,42 €	130 804,61 €
Rémunération comptes bancaires	702,70 €	7 209,64 €
Créances associés	4 283 144,02 €	23 896,11 €
Créances participations contrôlées	1 079 536,96 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	29 310 835,61 €	2 527 707,76 €

Disponibilités et valeurs de placement

DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	31/12/2021	31/12/2020
Banque Palatine	31 446 613,53 €	51 122 750,14 €
Caisse Epargne	17 371 983,02 €	63 770 928,19 €
HSBC ⁽¹⁾	-	7 735 129,47 €
AIB BANK	2 679 204,15 €	12 451 800,77 €
Crédit Du Nord	6 855,73 €	8 295,73 €
CAIXA	683 971,16 €	2 191 334,82 €
TOTAL GÉNÉRAL	52 188 627,59 €	137 280 239,12 €

(1) Compte débiteur au 31/12/2021 suite à la mise en place d'un découvert autorisé. Le montant de découvert est comptabilisé en emprunt bancaire.

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts bancaires	15 979 181,28 €	29 647 927,97 €
Découvert autorisé	48 184 728,31 €	-
Dépôts de garanties reçus des locataires	10 070 771,04 €	5 013 431,82 €
TOTAL GÉNÉRAL	74 234 680,63 €	34 661 359,79 €

DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXES ⁽¹⁾				
Emprunts Amortissables	79 979,41 €	2 496 065,25 €		2 576 044,66 €
Emprunts in fine	1 069 049,45 €	3 314 834,52 €	9 019 252,65 €	13 403 136,62 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES ⁽²⁾				
Emprunts Amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
TOTAL	1 149 028,86 €	5 810 899,77 €	9 019 252,65 €	15 979 181,28 €

Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2021	31/12/2020
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	26 046 262,35 €	14 557 893,25 €
Fournisseurs d'immobilisation	5 162 680,62 €	23 736 201,44 €
Fournisseurs factures non parvenues	13 603 200,46 €	8 402 329,29 €
TOTAL GÉNÉRAL	44 812 143,43 €	46 696 423,98 €

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2021	31/12/2020
Compte locataires créditeurs	2 560 209,12 €	517 056,44 €
Locataires : avoir à établir	32 653,01 €	118 965,32 €
TOTAL GÉNÉRAL	2 592 862,13 €	636 021,76 €

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2021	31/12/2020
Impôts Allemagne	2 278 394,87 €	1 176 219,93 €
Impôts Irlande	119 330,99 €	-
Impôts Grande-Bretagne		509 508,46 €
Impôts Pays-Bas	1 685 029,04 €	352 283,86 €
Impôts Portugal	76 477,23 €	281 237,46 €
Impôts Espagne	9 806,09 €	838,21 €
État charges à payers	2 272 391,40 €	-
CVAE	270 604,00 €	103 338,25 €
TVA déductible et TVA à décaisser	174 256,93 €	98 796,52 €
TVA collectée	276 933,24 €	14 550,80 €
TVA sur facture à établir	102 156,73 €	5 968,88 €
Taxe Bureaux	10 750,00 €	-
CRL	2 048,68 €	1 510,87 €
Impôts fonciers	11 091,12 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	7 289 270,32 €	2 544 253,24 €

ASSOCIÉS DIVIDENDES A PAYER	31/12/2021	31/12/2020
Associés dividende à payer	21 398 476,00 €	14 895 223,54 €
Associés dividende bloqué	301 657,69 €	145 801,79 €
TOTAL GÉNÉRAL	21 700 133,69 €	15 041 025,33 €

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2021	31/12/2020
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	16 410 424,40 €	7 853 547,13 €
Commissions bancaires	128 594,44 €	46 097,10 €
Compte d'attente	1 479 976,13 €	15 168,11 €
Autres comptes créditeurs	18 885,20 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	18 037 880,17 €	7 914 812,34 €

Détail des comptes de régularisation

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)	12 166,91 €	12 166,91 €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis	633 843,59 €	236 284,69 €
TOTAL GÉNÉRAL	646 010,50 €	248 451,60 €

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	31/12/2021	31/12/2020
Loyers facturés d'avance	1 325 691,26 €	1 439 080,17 €
Charges conservées	392 107,32 €	197 298,57 €
Indemnité pour travaux de toiture	280 000,00 €	280 000,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	1 997 798,58 €	1 916 378,74 €

k/ Détail du compte de résultat

DÉTAILS PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	89 052 466,82 €	58 377 320,10 €
Charges refacturées	12 376 085,88 €	10 776 456,18 €
Produits des participations contrôlées	1 079 536,96 €	-
Produits annexes	1 387 837,32 €	1 063 132,87 €
<i>dont autres produits de gestion courante</i>	<i>1 093 662,51 €</i>	<i>646 349,87 €</i>
<i>dont refacturation don ICM</i>	<i>-</i>	<i>37 129,00 €</i>
<i>dont refacturation opérations non réalisées</i>	<i>122 274,81 €</i>	<i>214 562,34 €</i>
<i>dont produits annexes</i>	<i>171 900,00 €</i>	<i>165 091,66 €</i>
Reprises de provision pour gros entretiens	136 500,00 €	453 550,20 €
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	104 032 426,98 €	70 670 459,35 €

DÉTAILS CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 376 085,88 €	10 776 456,18 €
dont Charges locatives	9 995 343,54 €	8 831 241,26 €
<i>dont Taxe foncière</i>	<i>1 835 572,43 €</i>	<i>1 416 911,91 €</i>
<i>dont Taxes CRL</i>	<i>145 021,43 €</i>	<i>146 402,02 €</i>
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	<i>88 621,00 €</i>	<i>76 262,00 €</i>
<i>dont Prime d'assurance</i>	<i>311 527,48 €</i>	<i>305 638,99 €</i>
Travaux de gros entretiens	626,61 €	71 429,90 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 437,88 €	8 734,85 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	250 500,00 €	236 433,33 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	4 505 517,86 €	2 436 092,09 €
<i>dont assurance non refacturables</i>	<i>127 117,88 €</i>	<i>87 109,62 €</i>
<i>dont charges non refacturables</i>	<i>4 162 373,62 €</i>	<i>2 026 076,57 €</i>
<i>dont charges sur locaux vacants</i>	<i>85 845,49 €</i>	<i>178 547,68 €</i>
<i>dont honoraires de relocation</i>	<i>128 180,87 €</i>	<i>144 358,22 €</i>
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	17 208 697,59 €	13 581 675,71 €

DÉTAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits d'exploitation	51 610,11 €	37 675,12 €
TOTAL GÉNÉRAL	51 610,11 €	37 675,12 €

DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2021	31/12/2020
Commissions de la société de gestion	6 063 531,66 €	4 168 914,33 €
Charges d'exploitation de la société	9 516 144,90 €	5 445 241,20 €
dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)	654 687,56 €	608 178,27 €
dont honoraires sur acquisitions non réalisées	124 387,12 €	178 961,47 €
<i>dont Informations associés</i>	<i>304 414,21 €</i>	<i>167 886,65 €</i>
<i>dont commissions et frais de banque</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	<i>1 602,59 €</i>	<i>600,00 €</i>
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	<i>52 238,74 €</i>	<i>12 728,10 €</i>
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	<i>9 023,89 €</i>	<i>9 066,40 €</i>
<i>dont Don ICM</i>	<i>50 500,00 €</i>	<i>37 129,00 €</i>
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Etranger)</i>	<i>8 423 768,27 €</i>	<i>4 456 147,51 €</i>
Diverses charges d'exploitation	23,06 €	2,73 €
Dépréciation des créances douteuses	779 638,16 €	154 880,55 €
TOTAL GÉNÉRAL	16 359 337,78 €	9 769 038,81 €

DÉTAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2021	31/12/2020
Produit de placement de la trésorerie	543 952,14 €	51 919,34 €
TOTAL GÉNÉRAL	543 952,14 €	51 919,34 €

DÉTAIL DES CHARGES FINANCIÈRES	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts bancaires	389 155,80 €	706 007,37 €
Autres charges financières	480 286,91 €	166 035,51 €
TOTAL GÉNÉRAL	869 442,71 €	872 042,88 €

DÉTAIL PRODUITS EXCEPTIONNELS	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels	300 000,00 €	7 719,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	300 000,00 €	7 719,00 €

DÉTAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2021	31/12/2020
Pénalités et amendes	122 120,19 €	5 779,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	122 120,19 €	5 779,00 €

I/ Engagement hors bilan

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2021	31/12/2020
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	235 947 905,18 €	123 341 052,62 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire	15 979 181,28 €	29 647 927,97 €
TOTAL GÉNÉRAL	251 927 086,46 €	152 988 980,59 €

ENGAGEMENTS RECUS	31/12/2021	31/12/2020
Cautions reçus des locataires	-	-
Cautions bancaires	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-

m/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2021	31/12/2020 (Rappel)
	<i>Soumise AG du 02/06/2022</i>	<i>Soumise AG du 03/06/2021</i>
Résultat N	70 368 390,96 €	46 515 611,41 €
Report à nouveau antérieur	2 067 663,56 €	1 337 431,35 €
Dotations du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	1 173 093,38 €	957 669,32 €
TOTAL DISTRIBUABLE	73 609 147,90 €	48 810 712,08 €
Dividendes distribués	71 320 232,00 €	46 743 048,51 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	71 320 232,00 €	46 743 048,51 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 288 915,91 €	2 067 663,56 €

n/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2021

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	33	114 avenue d'Arès	Bordeaux	Consultations médicales	29/12/14	1 485 m ²	4 460 493,22 €	440 493,22 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	Salon Provence	Clinique	31/03/14	4 629 m ²	5 791 166,69 €	218 007,91 €
France	59	3 rue des Mariniers	Dunkerque	Pôle médical	25/06/15	1 947 m ²	3 838 872,44 €	345 372,44 €
France	89	Eco Parc	Sens	Bureau et activité Santé	30/09/15	1 576 m ²	3 331 350,00 €	81 350,00 €
France	13	Centre Hospitalier Jean Imbert	Arles	Centre de Dialyse	25/03/14	1 040 m ²	2 882 448,83 €	308 510,83 €
Allemagne	Land Brandebourg	Berliner Strasse 13-16	Guben	EHPAD	01/12/15	6 751 m ²	9 601 750,40 €	1 399 750,40 €
Allemagne	Land Saxe	Clara-Zetkin Str.9	Bohlen	EHPAD	15/12/15	5 130 m ²	6 299 253,22 €	558 753,22 €
France	69	ZA de Satolas Green	Pusignan 1	Bureau et activité Santé	25/03/16	6 379 m ²	8 337 233,00 €	564 900,00 €
France	77	14 rue Ambroise Croizet	Croissy	Bureau et activité Santé	23/06/16	3 345 m ²	3 746 309,23 €	334 901,60 €
Allemagne	Land Brandebourg	Am Kirchberg 1c	Muncheberg	EHPAD	12/07/16	5 525 m ²	4 918 326,52 €	493 326,52 €
Allemagne	Land Brandebourg	Schulstrasse 8a	Peitz	Maison médicale	29/09/16	2 175 m ²	2 378 422,66 €	268 422,66 €
Allemagne	Land Brandebourg	An der Priormühle 15	Cottbus	Maison médicale	30/09/16	2 006 m ²	3 495 994,78 €	399 994,78 €
France	2B	Chemin de l'Annonciade	Bastia	EHPAD	09/12/16	3 893 m ²	6 649 397,87 €	300 216,00 €
France	2B	Chemin de l'Annonciade	Bastia	EHPAD	09/12/16	3 893 m ²	6 649 397,87 €	300 216,00 €
Allemagne	Land Bavière	15 Bajuwarenstrasse	Pocking	Centre Hébergement Médico-Social	25/11/16	4 545 m ²	7 465 111,98 €	629 411,98 €
France	69	ZA de Satolas Green	Pusignan 2	Bureau et activité Santé	21/12/16	5 812 m ²	3 958 700,00 €	262 620,00 €
France	16	71 avenue d'Angoulême	Cognac	Clinique	28/02/17	9 144 m ²	14 710 784,71 €	1 210 784,71 €
France	86	17 rue de Verdun	Chatellerault	Clinique (+ extension)	28/02/17	5 074 m ²	7 236 134,65 €	608 634,65 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	Sens 2	Maison médicale	29/03/17	927 m ²	2 414 170,12 €	44 170,12 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Walsdaumweg 20-24	Zorge	EHPAD	23/03/17	2 509 m ²	6 779 435,53 €	540 685,53 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Schulstrasse 12	Wieda	EHPAD	23/03/17	5 561 m ²	4 158 730,16 €	334 980,16 €
Allemagne	Land de Hesse	Geibelstrasse 18	Hanau	Clinique	23/03/17	1 414 m ²	1 215 546,36 €	158 442,66 €
Allemagne	Land de Saxe	Albert Einstein Strasse 1,3	Halle	Maison médicale	25/04/17	5 907 m ²	6 031 586,98 €	518 941,91 €
France	78	7 rue Georges Bizet	Mantes La Jolie	Bureau et activité Santé	31/05/17	2 658 m ²	9 083 437,96 €	883 437,96 €
France	78	1 rue Jacques Monod	Guyancourt	Bureau et activité Santé	05/05/17	5 625 m ²	17 769 120,87 €	939 140,51 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'île Adam	Centre de rééducation	27/04/17	940 m ²	2 894 370,06 €	244 370,06 €
Allemagne	Land de Hesse	Volkmarstrasse 13	Alsfeld	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 301 m ²	965 585,42 €	135 585,42 €
Allemagne	Land de Hesse	Bahnhofstrasse 62	Lauterbach	Bureau et activité Santé	29/06/17	903 m ²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	Land de Hesse	Obertor 10	Rotenburg	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 071 m ²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	Land de Saxe	Prof Krumbholz Strasse 1a	Grosschönau	Résidence médicalisée	19/07/17	1 349 m ²	1 612 648,97 €	166 949,97 €
Allemagne	Land de Saxe	Zittauer Strasse 58	Jonsdorf	Résidence médicalisée	19/07/17	2 320 m ²	2 737 938,05 €	251 637,05 €
Allemagne	Land de Bavière	Draisstrasse 2, Welsersstrasse 17,19	Ansbach	Maison médicale	30/09/17	10 517 m ²	14 535 827,77 €	995 827,77 €
France	Guadeloupe	Providence	Les Abymes	Clinique	25/07/17	4 250 m ²	9 870 946,96 €	870 946,96 €
France	76	2 rue du Clos Samson	Grand Couronne	EHPAD	21/12/17	1 489 m ²	3 276 876,66 €	269 376,66 €
France	95	2 rue Reinebourg	Saint-Prix	EHPAD	21/12/17	4 500 m ²	15 481 385,48 €	1 228 085,48 €
France	95	20 rue de Boissy	Saint-Leu-La-Forêt	EHPAD	21/12/17	2 250 m ²	10 829 018,17 €	874 618,17 €
France	Guadeloupe	Moudong	Baie Mahaut	Clinique	24/11/17	11 086 m ²	29 164 476,25 €	2 164 476,25 €
Allemagne	Land de Saxe-Anhalt	Ernst Borsbach Strasse	Bitterfeld Wolfen	Hébergement médicalisé	23/11/17	18 607 m ²	18 039 667,50 €	1 539 667,50 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	Land De Saxe	Am Kieselbach 24	Hartha	EHPAD	27/11/17	3 000 m ²	6 737 406,61 €	537 406,61 €
France	Essonne (91)	Route de Villepeclé	St Pierre Du Perray	Bureaux	15/01/18	1 152 m ²	1 806 903,54 €	86 903,54 €
Allemagne	Land Du Bade-Wurtemberg	Kaiser-Friedrich-Platz 9	Heilbron	EHPAD	21/02/18	2 957 m ²	16 403 083,38 €	1 313 083,38 €
France	Marne (51)	Rue Marie Marvingt	Reims	Centre de stérilisation	18/06/18	887 m ²	2 820 861,20 €	120 861,20 €
Irlande	Comte De Westmeath	Ballymahon Road	Athlone	EHPAD	30/05/18	2 154 m ²	6 172 391,23 €	629 828,23 €
Irlande	Comte De Cavan	Sonos Nursing Home	Cloverhill	EHPAD	30/05/18	1 756 m ²	5 653 304,77 €	515 601,77 €
Irlande	Comte De Sligo	Bothar na Cé	Enniscrone	EHPAD	30/05/18	1 681 m ²	5 341 978,81 €	465 635,81 €
Irlande	Comte De Carlow	Shillelagh Road	Tullow	EHPAD	30/05/18	2 561 m ²	4 976 284,89 €	483 721,89 €
Irlande	Comte D'atrim	Sonos Nursing Home	Carrick	EHPAD	30/05/18	1 201 m ²	4 644 423,26 €	147 138,48 €
Allemagne	Rhenanie Du Nord-Westphalie	Otto-Wels-Straße 2A	Alsdorf Luisenpassage	Maison médicale	28/06/18	4 673 m ²	4 962 214,67 €	537 214,67 €
Allemagne	Rhenanie Du Nord-Westphalie	Rathausstraße 38-40	Alsdorf Sidus	Maison médicale	28/06/18	6 742 m ²	6 083 415,33 €	658 415,33 €
Allemagne	Land De Saxe	Zschochersche Allee 68	Leipzig	Maison médicale	13/06/18	7 707 m ²	9 198 158,08 €	698 158,08 €
France	Rhône (69)	22 Avenue Rockefeller	Lyon	Clinique MCO	11/07/18	16 565 m ²	35 690 494,12 €	2 690 494,12 €
Allemagne	Land De Saxe	Körnerweg 5	Radebeul	EHPAD	10/09/18	2 279 m ²	7 039 315,75 €	539 315,75 €
Allemagne	Land Du Schleswig Holstein	Hüttenstraße 8	Schacht Audorf	EHPAD	25/09/18	3 060 m ²	3 492 159,32 €	522 159,32 €
Allemagne	Land Du Schleswig Holstein	Amalienweg 3	Kronshagen	EHPAD	25/09/18	5 580 m ²	9 068 365,23 €	658 365,23 €
Allemagne	Land Du Bade-Wurtemberg	Bahnhofstraße 33	Neckargemund	EHPAD	27/11/18	3 790 m ²	7 455 033,95 €	655 033,95 €
Allemagne	Land De Ostwesfalen-Lippe	Brede 29	Lassbruch Werserbe	Clinique psy	12/12/18	6 814 m ²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	Land De Baviere	Bergweg 21	Lenggries	Clinique SSR	19/12/18	7 726 m ²	8 650 066,67 €	650 066,67 €
Allemagne	Land Du Bade-Wurtemberg	Burgstädter Str. 4	Limbach	EHPAD	15/11/18	6 073 m ²	13 130 166,75 €	830 166,75 €
Irlande	Comte De Dublin	122 & 124 Terenure Road West	Ternure (Dublin)	EHPAD	21/12/18	1 050 m ²	6 954 193,63 €	624 193,63 €
Irlande	Comte De Dublin	53-55 Lower Kimmage Road	Riverside (Dublin)	EHPAD	21/12/18	1 296 m ²	5 576 322,19 €	506 322,19 €
Irlande	Comte De Dublin	132 Navan Road	Navan (Dublin)	EHPAD	21/12/18	3 535 m ²	13 547 355,70 €	1 428 780,70 €
Irlande	Comte De Dublin	Toberburr Road, Skephubble	Saint Gladys (Dublin)	EHPAD	21/12/18	1 250 m ²	8 810 529,16 €	785 529,16 €
France	Tarn Et Garonne (82)	185 Avenue du Père Leonid Chrol	Montauban	Résidence services séniors	26/11/18	5 884 m ²	12 442 414,83 €	224 489,83 €
France	Herault (34)	Parc Euréka, 401 Rue du Walhalla	Castelneau-Le-Lez	Maison médicale	16/11/18	3 224 m ²	10 253 028,84 €	697 826,63 €
France	Gard (30)	Lieu dit Larbonne	Gallargues-Le-Montueux	Bureaux	27/12/18	5 525 m ²	9 238 423,86 €	278 951,69 €
France	Isere (38)	75 Avenue Gabriel Péri	Saint-Martin D'heres	Maison médicale	06/11/18	1 832 m ²	4 844 096,76 €	478 943,06 €
France	Drome (26)	Maboule	Valence	Centre ophtalmo	06/01/19	589 m ²	1 099 307,06 €	56 947,06 €
Allemagne	Land De Saxe-Anhalt	Werderstrasse 19	Genthin	EHPAD	31/01/19	2 007 m ²	4 530 770,59 €	450 770,59 €
France	Isere (38)	Rue Fernand Leger	Roussillon (1)	Clinique MCO	18/02/19	6 641 m ²	16 281 683,56 €	340 520,14 €
France	Var (83)	6 Avenue Jean Monnet	Ollioulles	Bureaux	15/03/19	3 535 m ²	7 116 781,19 €	316 781,19 €
Irlande	Comte De Kerry	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	Kilkenny (Brookhaven)	EHPAD	30/03/19	3 855 m ²	7 704 590,77 €	704 590,77 €
Irlande	Comte De Kilkenny	Brockley Park, Stradbally	Laois (Droimnin)	EHPAD	30/03/19	6 258 m ²	9 126 768,33 €	823 018,33 €
France	Seine Maritime (76)	61 boulevard de l'Europe	Rouen	Maison médicale	17/04/19	5 081 m ²	12 025 166,59 €	335 077,69 €
France	Var (83)	Route de la Seyne	Ollioulles	Bureaux	19/04/19	3 070 m ²	6 045 198,81 €	395 198,81 €
Irlande	Comte De Dublin	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	Malahilde (Talbot)	EHPAD	06/05/19	4 362 m ²	16 375 611,91 €	1 375 611,91 €
France	Var (83)	31 avenue d'Orient	Toulon	Parking clinique	10/05/19	0 m ²	1 002 765,05 €	83 197,57 €
France	Alpes Maritimes (06)	2400 Route des colles	Biot	Laboratoires / bureaux	13/06/19	19 450 m ²	26 697 574,99 €	1 610 674,99 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais acquisitions prélevés sur prime émission
Irlande	Comte De Dublin	Brighton Rd, Foxrock	Dublin (Four Fern)	EHPAD	24/06/19	7 794 m ²	39 561 883,77 €	1 519 951,00 €
Irlande	Comte De Dublin	Dean's Grange Rd, Deansgrange	Dublin (Fern Dean)	EHPAD	24/06/19	7 047 m ²	34 367 525,66 €	3 017 525,66 €
Allemagne	Land De Baviere	Andernacher Strasse 15	Nüremberg	Centre d'hébergement	25/06/19	5 702 m ²	24 546 082,47 €	1 746 082,47 €
Allemagne	Land De Saxe	Kitscherstrasse 34	Crimmitschau	EHPAD	01/07/19	6 856 m ²	14 213 703,72 €	813 703,72 €
Allemagne	Land De Rhenanie Palatinat	Mühlstrasse 14- 16	Kaiserslautern	EHPAD	11/07/19	4 785 m ²	11 031 385,14 €	500 385,13 €
Irlande	Comte De Mayo	Dublin Rd 5	Castelbar (Abbeybreaffy)	EHPAD	08/10/19	2 272 m ²	5 282 954,97 €	632 954,97 €
France	Doubs (25)	Lieu Dit Le Miémont	Montbeliard (1)	Résidence séniors services	16/10/19	8 161 m ²	15 261 402,61 €	242 987,61 €
Portugal	Region De Alentejo	Rua da Suera Nova	Castro Verde	Résidence séniors services	17/10/19	3 056 m ²	2 014 223,97 €	214 223,97 €
Portugal	Region De Alentejo	Quinta dos Alamos Lote	Evora	EHPAD	17/10/19	3 460 m ²	6 917 760,48 €	217 760,48 €
Portugal	Region De Alentejo	Rue Movimento das Forcas Amadas	Ferreira De Alentejo	EHPAD	17/10/19	4 967 m ²	3 650 634,52 €	600 634,52 €
Portugal	Region De Lisbonne	Edificio Ecran, R. Sinais de Fogo	Lisbonne (Leite)	Clinique ophtalmo	18/10/19	796 m ²	3 246 146,31 €	346 146,31 €
Irlande	Comte De Dublin	Nevinstown Ln, Nevinstown West	Swords (Tara Winthrop)	EHPAD	15/11/19	4 688 m ²	16 492 544,83 €	1 492 544,83 €
France	Ardeche (07)	Chemin du Pré Saint Antoine	Aubenas (1)	Clinique MCO	27/11/19	3 362 m ²	10 266 680,15 €	206 411,92 €
Allemagne	Land De Baviere	Im Starkfeld 61	Neu Ulm	Centre d'hébergement	13/12/19	5 744 m ²	14 437 208,06 €	1 037 208,06 €
France	Nord (59)	Rue Jean Jaurès/Avenue le Notre	Villeneuve D'asq (1)	Maison médicale	10/12/19	2 547 m ²	7 738 491,62 €	146 089,00 €
Irlande	Comte De Louth	Dublin Rd., Painestown	Drogheda (Moorehall)	EHPAD	23/12/19	5 672 m ²	11 531 976,88 €	1 159 976,88 €
Irlande	Comte De Louth	Hale Street Dawsonmesne	Ardee (Moorehall)	EHPAD	23/12/19	3 800 m ²	6 012 090,29 €	662 090,29 €
France	Pyrenees Orientales (66)	2 allée des arts et des lettres	Saint-Estève	Clinique SSR	31/12/19	12 316 m ²	26 218 895,54 €	1 653 895,54 €
Portugal	Region De Lisbonne	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	Lisbonne (Restelo)	EHPAD	09/01/20	680 m ²	2 417 464,62 €	267 464,62 €
Irlande	Comte De Monaghan	Carrickmacross, Co. Monaghan	Carrickmacross	EHPAD	10/01/20	5 126 m ²	18 071 153,21 €	1 570 313,21 €
France	Yvelines (78)	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	Mantes La Jolie 2	Clinique SSR	15/01/20	10 897 m ²	27 278 142,98 €	301 156,40 €
Portugal	Region Centro	Estr principal de Fatima 302	Fatima	EHPAD	17/01/20	9 000 m ²	6 611 855,00 €	611 855,00 €
Portugal	Region Centro	Travessa de Billadonnes n°6	Lorvao	EHPAD	17/01/20	3 677 m ²	3 799 524,26 €	399 524,26 €
Allemagne	Land Bade-Wurtemberg	Göckelhof 6	Murrhardt	EHPAD	10/02/20	2 610 m ²	7 909 446,29 €	711 946,29 €
Portugal	Region Nord	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	Pacos De Ferreira	EHPAD	28/02/20	5 200 m ²	3 499 182,26 €	199 182,26 €
Allemagne	Land Schleswig-Holstein	Westerenn 11,Tetenbüll	Tetenbull (Eiderstedt)	EHPAD	02/03/20	5 200 m ²	5 963 324,11 €	663 324,11 €
France	Charente-Maritime (17)	36 rue du Moulin des justices	Puilboreau	Maison médicale	26/03/21	153 m ²	528 766,00 €	31 899,33 €
France	Haute-Garonne (31)	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	Toulouse (Cartoucherie)	Maison médicale	18/03/20	3 880 m ²	11 423 500,00 €	746 500,00 €
Irlande	Comte De Tipperary	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	Clonmel (Melview)	EHPAD	20/03/20	4 405 m ²	10 884 036,80 €	758 297,30 €
Irlande	Comte De Dublin	Lyre Road, Miltown, Killarney, Co. Kerry	Miltown (Ashborough Lodge)	EHPAD	27/03/20	2 884 m ²	5 054 629,36 €	607 629,36 €
Irlande	Comte De Longford	Ballyleague, Lanesborough, Co.Roscommon,	Lanesborough (Inis Ree Lodgee)	EHPAD	27/03/20	2 909 m ²	4 315 262,32 €	512 262,32 €
France	Doubs (25)	5 rue Bouloche	Montbeliard 2	Résidence handicapés	24/04/20	1 440 m ²	3 010 691,23 €	47 676,23 €
Allemagne	Land De Baviere	Kapuzinerstrasse 34-36	Passau	Clinique SSR	30/04/20	12 906 m ²	36 037 299,44 €	2 287 299,44 €
Allemagne	Land De Saxe	am Badeberg	Rosswein	EHPAD	29/07/20	6 000 m ²	16 679 264,61 €	1 029 264,61 €
Grande Bretagne	Council Des Highland	Caulfield Road North	Inverness	EHPAD	12/08/20	3 400 m ²	16 269 775,35 €	1 395 775,35 €
Allemagne	Land De Basse-Saxe	Am Sandbach 16	Cremlingen	EHPAD	22/09/20	3 291 m ²	6 603 670,16 €	627 004,16 €
Irlande	Comte De Fingal	Bath Road Balbriggan	Balbriggan	EHPAD	29/09/20	4 000 m ²	16 868 090,63 €	598 972,59 €
Grande Bretagne	Council Du Renfrewshire	11 Kilmacolm Road	Bridge Of Weir	EHPAD	30/09/20	4 235 m ²	17 357 613,35 €	1 967 613,35 €
Grande Bretagne	Council Du East Lothian	131 New Street	Musselburgh	EHPAD	30/09/20	2 000 m ²	9 495 413,35 €	1 095 413,35 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	Tarne-Et-Garonne (82)	Avenue du Père Leonid Chrol	Montauban 2	Maison médicale	30/09/20	2 800 m ²	6 876 150,00 €	175 150,00 €
France	Tarne-Et-Garonne (82)	Avenue du Père Leonid Chrol	Montauban 3	Résidence handicapés	30/09/20	1 161 m ²	3 796 811,83 €	95 825,00 €
Portugal		Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	Ribeira De Fraguas	EHPAD	14/10/20	2 738 m ²	3 046 863,96 €	303 863,96 €
Irlande	Comte De Cavan	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	Cavan (College View)	EHPAD	21/10/20	3 060 m ²	6 878 718,02 €	753 718,02 €
Portugal		rua de sao paio S/N Paio Requeixo	Requeixo (Casa Do Sol Poente)	EHPAD	03/11/20	2 900 m ²	4 706 192,67 €	487 192,67 €
Pays-Bas	Province De Limbourg	Zwerfheide	Gennep	Résidence handicapés	06/11/20	12 445 m ²	29 217 232,33 €	1 367 857,83 €
Pays-Bas	Province De Limbourg	Mijnweg 3, 6167 AC	Geleen	Bureaux	13/11/20	5 343 m ²	10 202 314,04 €	886 629,04 €
Espagne	Province D'alicante	calle La Colina 36, La Nucia, Alicante	La Nucia (Montebello)	EHPAD	04/12/20	13 369 m ²	4 640 344,27 €	380 344,27 €
France	Bas-Rhin (67)	rue François Epailly (67100)	Strasbourg	Clinique dentaire	19/11/20	638 m ²	2 289 366,29 €	164 366,29 €
Pays-Bas	Province De Limbourg	38 brusselestraat	Maastricht (De Beyart)	EHPAD	23/12/20	12 954 m ²	86 530 351,50 €	2 356 051,50 €
France	Var (83)	517 avenue de Rome	La Seyne Sur Mer	EHPAD	31/12/20	4 055 m ²	12 428 673,47 €	1 103 673,47 €
France	Eure-Et-Loir (28)	12 rue du Perche	La Bazoche Gouet	EHPAD	31/12/20	2 406 m ²	4 353 737,27 €	453 737,27 €
France	Hautes-Pyrénées (65)	11 chemin du Roy	Orleix	EHPAD	31/12/20	2 685 m ²	7 224 980,06 €	679 980,06 €
France	Val-D'oise (95)	Val-D'oise (95)	Enghien-Les-Bains	Résidence handicapés	15/01/21	655 m ²	4 570 405,16 €	312 071,83 €
Grande Bretagne	Council Du East Lothian	Council Du East Lothian	North Berwick	EHPAD	25/01/21	3 833 m ²	14 680 557,36 €	889 407,34 €
Grande Bretagne	Comte Du Merseyside	Comte Du Merseyside	Liverpool	EHPAD	01/02/21	2 965 m ²	10 824 443,48 €	932 955,48 €
France	Loire-Atlantique (44)	Loire-Atlantique (44)	Saint-Herblain	Cabinet	12/02/21	673 m ²	2 045 406,84 €	228 894,84 €
Portugal	Region De Lisbonne	Region De Lisbonne	Alcabideche	EHPAD	23/02/21	4 973 m ²	13 458 755,25 €	762 005,22 €
France	Calvados (14)	Calvados (14)	Caen	Maison médicale	26/02/21	2 535 m ²	8 227 950,00 €	394 950,00 €
Grande Bretagne	Comte Du Lancashire	Comte Du Lancashire	Much Hoole	EHPAD	15/03/21	3 400 m ²	11 986 365,65 €	1 052 063,65 €
France	Ille-Et-Vilaine (35)	Ille-Et-Vilaine (35)	Vitré	Résidence séniors Services	31/03/21	6 112 m ²	16 202 474,58 €	321 435,58 €
Allemagne	Land De Bade-Wurtemberg	Land De Bade-Wurtemberg	Schonau	EHPAD	06/04/21	4 395 m ²	10 861 143,77 €	501 143,77 €
Portugal	Region Norte	Region Norte	Tregosa	EHPAD	08/04/21	4 030 m ²	12 291 224,69 €	890 224,69 €
Grande Bretagne	Comte Du Cambridgeshire	Comte Du Cambridgeshire	Soham	EHPAD	06/05/21	3 780 m ²	17 187 929,45 €	590 529,46 €
Allemagne	Land Schleswig-Holstein	Land Schleswig-Holstein	Hohenlockstedt	EHPAD	15/05/21	3 300 m ²	7 511 121,48 €	400 661,48 €
Grande Bretagne	Comte Du Gwynedd	Comte Du Gwynedd	Bangor	EHPAD	07/06/21	3 656 m ²	11 403 808,59 €	1 081 646,14 €
Grande Bretagne	Comte Du Worcestershire	Comte Du Worcestershire	Kidderminster	EHPAD	14/06/21	3 271 m ²	13 236 164,96 €	188 853,11 €
Grande Bretagne	Comte Du Kent	Comte Du Kent	Stansted	EHPAD	14/06/21	2 981 m ²	13 480 458,20 €	183 641,06 €
Grande Bretagne	Comte Du Warwickshire	Comte Du Warwickshire	Statford Upon Avon	EHPAD	14/06/21	2 963 m ²	13 481 699,01 €	181 954,88 €
Grande Bretagne	Comte Du Grand Manchester	Comte Du Grand Manchester	Sale	EHPAD	17/06/21	3 738 m ²	24 501 247,11 €	1 790 079,49 €
Grande Bretagne	Council Du South Lanarkshire	Council Du South Lanarkshire	Bothwell	EHPAD	17/06/21	4 104 m ²	23 721 165,40 €	1 653 084,58 €
Grande Bretagne	Council Du East Lothian	Council Du East Lothian	Haddington	EHPAD	17/06/21	3 180 m ²	19 884 648,49 €	1 394 468,87 €
Grande Bretagne	Comte Du Grand Londres	Comte Du Grand Londres	South Croydon	EHPAD	17/06/21	3 016 m ²	16 301 267,26 €	1 143 446,60 €
Grande Bretagne	Comte Du Wiltshire	Comte Du Wiltshire	Swindon	EHPAD	17/06/21	3 603 m ²	21 488 706,71 €	1 490 196,19 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	Council Du East Dunbartonshire	Lennoxtown	EHPAD	17/06/21	4 700 m ²	26 348 097,53 €	1 836 286,81 €
Grande Bretagne	COUNCIL D'EDIMBOURG	Council D'edimbourg	Edimbourg	EHPAD	17/06/21	2 930 m ²	16 010 628,40 €	1 133 427,44 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Land De Baviere	Passau	Clinique SSR	23/06/21	5 488 m ²	30 602 683,49 €	1 629 857,40 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Province De Grenade	Churriana De La Vega	EHPAD	25/06/21	1 606 m ²	1 703 779,43 €	203 779,43 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Province De Grenade	Fuente Vaqueros	EHPAD	25/06/21	6 012 m ²	4 469 059,09 €	244 059,09 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont frais acquisitions prélevés sur prime émission
Espagne	Province De Grenade	Province De Grenade	Fuente Vaqueros	EHPAD	25/06/21	7 200 m ²	5 103 343,61 €	253 343,61 €
France	Haut-De-Seine (92)	Haut-De-Seine (92)	Asnières Sur Seine	Maison médicale	30/06/21	3 648 m ²	17 213 657,62 €	682 055,10 €
France	Yvelines (78)	Yvelines (78)	Port-Marly	Maison médicale	08/07/21	2 382 m ²	16 625 198,22 €	271 950,00 €
Portugal	Region Norte	Region Norte	Perreira	EHPAD	13/07/21	1 710 m ²	4 088 945,50 €	218 913,50 €
Pays-Bas	Province De Brabant-Septentrional	Province De Brabant-Septentrional	Hilvarenbeek	Clinique psy	27/07/21	11 300 m ²	33 004 490,03 €	2 786 990,03 €
Pays-Bas	Province De Utrecht	Province De Utrecht	Utrecht	Bureaux	27/07/21	13 721 m ²	42 171 872,36 €	3 508 211,47 €
Pays-Bas	Province De Gueldre	Province De Gueldre	Zevenaar	Clinique SSR	27/07/21	6 486 m ²	17 954 446,52 €	1 504 446,52 €
France	Yvelines (78)	Yvelines (78)	Rambouillet	Résidence séniors services	28/07/21	5 465 m ²	25 181 766,67 €	677 266,67 €
France	Haut-De-Seine (92)	Haut-De-Seine (92)	Saint-Cloud	Résidence handicapés	30/07/21	798 m ²	7 150 916,67 €	275 916,67 €
France	Ille-Et-Vilaine (35)	Ille-Et-Vilaine (35)	Cesson-Sévigné	EHPAD	06/08/21	2 230 m ²	3 712 731,17 €	231 000,00 €
Grande Bretagne	Comte De L'essex	Comte De L'essex	Frinton-On-Sea	EHPAD	13/08/21	4 754 m ²	24 201 008,41 €	1 832 438,64 €
Grande Bretagne	Comte Du Hertfordshire	Comte Du Hertfordshire	Hatfield	EHPAD	18/08/21	4 395 m ²	20 183 575,66 €	763 539,60 €
France	Bouches-Du-Rhône (13)	Bouches-Du-Rhône (13)	Marseille	EHPAD	27/09/21	1 555 m ²	4 298 005,64 €	464 672,31 €
France	Var (83)	Var (83)	Nans Les Pins	EHPAD	27/09/21	3 744 m ²	14 600 531,97 €	1 454 698,64 €
Grande Bretagne	Comte Du Suffolk	Comte Du Suffolk	Stowmarket	EHPAD	01/10/21	3 804 m ²	20 281 418,97 €	515 864,28 €
France	Nord (59)	Nord (59)	Tourcoing	Maison médicale	22/10/21	3 866 m ²	10 304 675,29 €	10 806,29 €
Grande Bretagne	Comte Du Worcestershire	Comte Du Worcestershire	Bromsgrove	Clinique MCO	16/11/21	3 949 m ²	22 121 078,44 €	1 099 178,05 €
France	Seine-Et-Marne (77)	Seine-Et-Marne (77)	Chessy	Maison médicale	16/11/21	5 964 m ²	21 760 278,75 €	373 862,75 €
France	Bouches-Du-Rhône (13)	Bouches-Du-Rhône (13)	Marseille	Bureaux	19/11/21	5 881 m ²	21 465 666,67 €	215 666,67 €
Pays-Bas	Province De Utrecht	Province De Utrecht	Utrecht	Bureaux	24/11/21	15 769 m ²	87 349 643,15 €	7 935 715,65 €
France	Côte-D'or (21)	Côte-D'or (21)	Dijon	Maison médicale	15/12/21	3 063 m ²	8 452 680,31 €	37 333,33 €
Pays-Bas	Province De Brabant-Septentrional	Province De Brabant-Septentrional	Etten-Leur	Bureaux	17/12/21	14 283 m ²	28 973 495,23 €	2 661 469,23 €
France	Pas-De-Calais (62)	Pas-De-Calais (62)	Lens	Maison médicale	22/12/21	3 275 m ²	7 904 294,78 €	5 000,00 €
Grande Bretagne	Comte De Devon	Comte De Devon	Dartmouth	EHPAD	23/12/21	3 613 m ²	21 679 301,51 €	1 353 754,31 €
Grande Bretagne	Council Du East Dunbartonshire	Council Du East Dunbartonshire	Duntocher	EHPAD	23/12/21	4 626 m ²	18 774 885,08 €	1 143 123,91 €
Grande Bretagne	Comte D'argyll	Comte D'argyll	Oban	EHPAD	23/12/21	2 450 m ²	12 062 393,97 €	1 504 096,48 €
Grande Bretagne	Comte De Devon	Comte De Devon	Exeter	EHPAD	23/12/21	3 791 m ²	20 902 466,23 €	750 757,26 €
Grande Bretagne	Comte De Devon	Comte De Devon	Dartmouth	EHPAD	23/12/21	3 613 m ²	21 679 301,51 €	1 353 754,31 €
Grande Bretagne	Council Du East Dunbartonshire	Council du East Dunbartonshire	Duntocher	EHPAD	23/12/21	4 626 m ²	18 774 885,08 €	1 143 123,91 €
Grande Bretagne	Comte D'argyll	Comte D'argyll	Oban	EHPAD	23/12/21	2 450 m ²	12 062 393,97 €	1 504 096,48 €
Grande Bretagne	Comte De Devon	Comte De Devon	Exeter	EHPAD	23/12/21	3 791 m ²	20 902 466,23 €	750 757,26 €
						811 536 m²	2 182 214 143,92 €	142 273 939,70 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier indirect au 31/12/2021

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date D'acquisition	Surface m ²	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 m ²	2 598 999,75 €	2 598 999,75 €
France	Somme (80)	114 avenue Paul Bourret	Caix	EHPAD	26/01/21	1 487 m ²	3 233 124,66 €	3 233 124,66 €

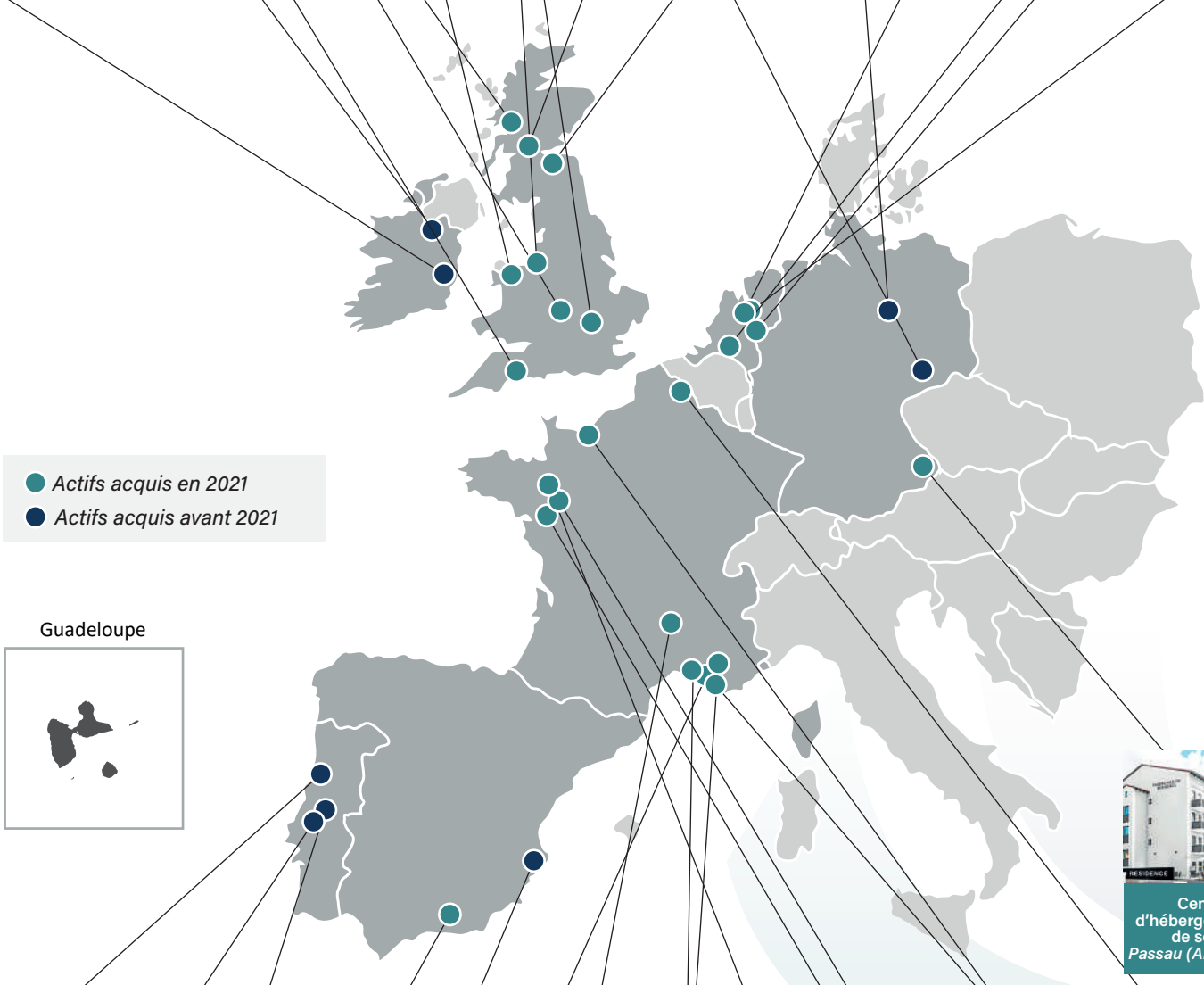
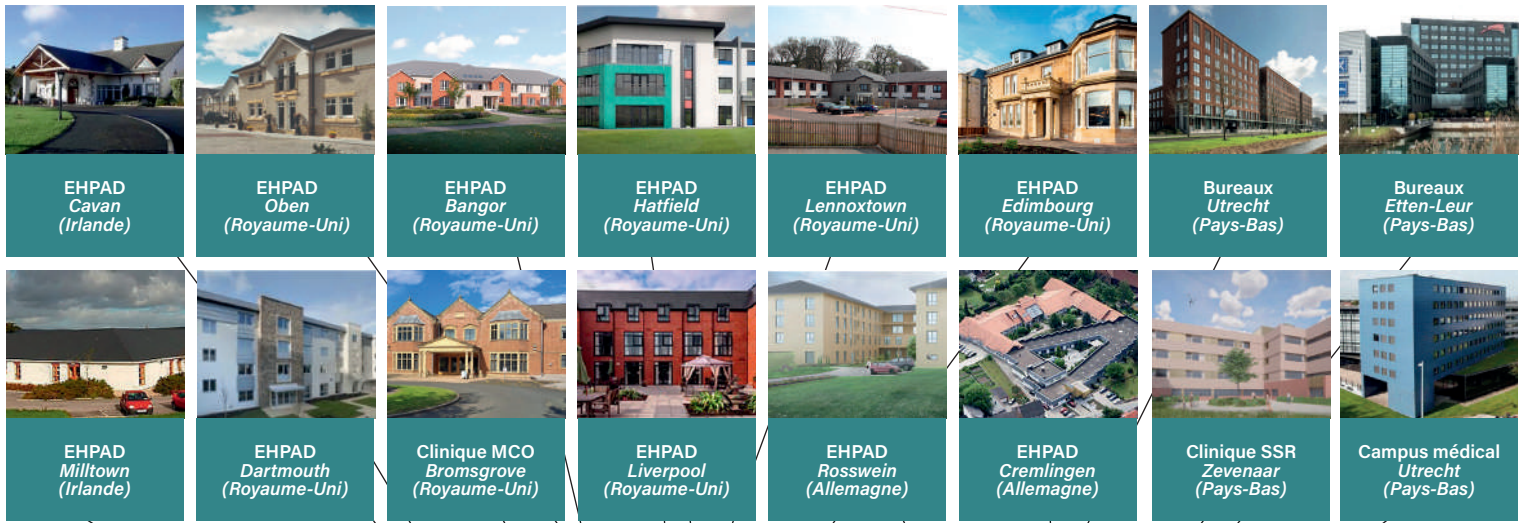
(1) Prix d'Achat de l'actif immobilier hors-frais d'acquisition indisponible pour la SCI LES TILLEULS.

(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 de la SCI.

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/2021

	France	Allemagne	Irlande	Portugal	Grande Bretagne	Pays-Bas	Espagne	Total	NB de lits
EHPAD	12 ⁽¹⁾	21	24	11	25	1	4	98	8 743
Hébergement médico-social	8	6		1		1		16	
Cliniques	12	5		1	1	2		21	
Cabinets et maisons médicales	20	7						27	
Labos, centre de stérilisation, dialyse...	4							4	
Bureaux	10	3				4		17	
TOTAL	66	42	24	13	26	8	4	183	8 743

(1) Incluant les EHPADs détenus à travers la SCI Les Tilleuls



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, 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 2021. La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Le 30 mars 2022, 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 de la SCPI PIERVAL SANTÉ a augmenté fortement au titre de cet exercice. Elle est, en effet, passée de 505 millions d'euros en 2020 à 780 millions d'euros en 2021. Ainsi, au 31 décembre 2021, le capital social de la société s'élève à 1 727 518 400 euros divisé en 10 796 990 parts réparties entre 40 778 associés. La capitalisation s'établit à 2 159 398 000 euros. 38 225 parts ont fait l'objet de demandes de retrait sur l'exercice. L'ensemble des demandes de retrait a été compensé par les souscriptions de l'exercice.

PATRIMOINE

La SCPI PIERVAL SANTÉ s'est portée acquéreur en 2021 de 55 actifs pour un montant total de 912 millions d'euros frais inclus contre 34 actifs pour 411 millions d'euros frais inclus l'exercice précédent. La SCPI est donc notamment propriétaire au 31 décembre 2021 de 98 Ehpads (8 743 lits), 16 centres d'hébergement médico-sociaux, 21 cliniques, 27 maisons médicales et centre de consultation, 1 centre de dialyse, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 centre de stérilisation, 1 centre d'ophtalmologie, ainsi que 17 bureaux et locaux d'activité loués à des acteurs de la santé.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés depuis leur acquisition. En effet, la valeur du patrimoine calculée grâce aux expertises réalisées par Jones Lang LaSalle (JLL) fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 1 884 169 902 euros au 31 décembre 2021 contre une valeur d'acquisition de 1 803 553 469 euros. 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.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice ressort à 70 368 390,96 euros soit 9,47 euros par part. Ce résultat complété d'une toute petite partie du report à nouveau de 3 240 756,95 euros a permis à votre société de gestion de proposer la distribution d'un dividende déjà versé de 71 320 232 euros soit 9,60 euros par part ayant pleine jouissance au titre de l'année 2021.

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

Les projets de résolutions qui ont été présentés lors de notre réunion du 30 mars 2022 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas d'observation particulière de notre part, nous vous proposons donc de les approuver dans leur ensemble.

1. Rapport sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 2022

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 ASSET MANAGEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT 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 2021 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 81 537 500,73 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 2021 s'élève à 6 063 531,66 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 2021 s'élève à 7 680 570,90 euros.

Fait à Paris, le 11 avril 2022,
Le Commissaire aux comptes,
JPA
Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte du 2 juin 2021

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution :

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, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate et arrête le montant du capital social de la société au 31 décembre 2021 à la somme de 1 727 518 400 euros, divisé en 10 796 990 parts de 160 euros chacune de nominal.

Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que, pour assurer l'égalité entre les associés et pour chaque nouvelle part émise en 2021, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 1 173 093,38 euros sur le compte « prime d'émission », avec affectation de ladite somme au compte « report à nouveau » de sorte que le montant du compte « report à nouveau » de l'exercice initialement de 2 067 663,56 euros s'établit au 31 décembre 2021 à la somme de 3 240 756,94 euros.

Sixième résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat 2021 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 2021	70 368 390,96 €
● Report à nouveau	3 240 756,94 €
● Soit un bénéfice distribuable de	<hr/> 73 609 147,90 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 71 320 232,00 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 288 915,90 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 9,60 €.

Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable 1 790 327 169,28 euros soit 165,82 euros par part,
- Valeur de réalisation 1 870 587 177,63 euros soit 173,26 euros par part,
- Valeur de reconstitution 2 270 630 978,79 euros soit 210,31 euros par part.

Huitième résolution :

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et 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.

Dixième résolution :

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2022. 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.

Onzième résolution :

L'Assemblée Générale 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.



De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Les résolutions approuvées par l'Assemblée Générale Extraordinaire portant sur des modifications des Statuts ou la Note d'Information seront soumises à l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers lorsque cela est nécessaire.

Première résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'objet social afin de préciser l'ensemble des activités pouvant être mises en œuvre par la SCPI, dont la possibilité de détenir des instruments de couverture afin de réduire l'exposition de la SCPI aux risques de taux et de change, et de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p data-bbox="268 656 603 678">STATUTS : ARTICLE 2 - OBJET</p> <p data-bbox="92 723 778 813">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.</p> <p data-bbox="92 981 547 1003">Pour les besoins de cette gestion, elle peut :</p> <ul data-bbox="100 1081 778 1529" style="list-style-type: none">● Procéder 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.● Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.● Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.	<p data-bbox="986 656 1321 678">STATUTS : ARTICLE 2 - OBJET</p> <p data-bbox="813 723 1061 745">La société a pour objet :</p> <ul data-bbox="821 790 1500 902" 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 data-bbox="813 981 1497 1037">Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul data-bbox="821 1081 1500 2101" 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. 211-1 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 :

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de modifier le Chapitre « INTRODUCTION - Article 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI - a) Stratégie d'investissement », de la note d'information de la manière suivante :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
NOTE D'INFORMATION : 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	NOTE D'INFORMATION : 2. POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI
	<p>a. Politique de gestion</p> <p>La SCPI 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 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. <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos., conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.</p>

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover.

Les parts de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;

(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Euryale ou une entité liée ;

(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

b. Politique d'investissement

A titre principal la stratégie d'investissement de « Pierval Santé », SCPI de type « immobilier d'entreprise », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé d'actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé sur le territoire français et dans les pays de la zone euro, dans des pays hors zone euro et au Canada.

La quote-part des biens immobiliers situés **hors de la zone euro, dont les loyers ne seraient pas fixés en euros**, ne pourra excéder la limite maximale de 30 % de la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI.

[...]

La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de sociétés civiles immobilières, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier **non professionnels ou professionnels, ou des organismes de droit étranger équivalents.**

a. Stratégie d'investissement

A titre principal la stratégie d'investissement de « Pierval Santé », SCPI de type « immobilier d'entreprise », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé d'actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé sur le territoire français et dans les pays de la zone euro, dans des pays hors zone euro et au Canada.

La quote-part de biens immobiliers situés en Europe dans des pays hors zone euro et au Canada ne pourra excéder la limite maximale de 30 % de la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI.

[...]

Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière.

La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de sociétés civiles immobilières, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ouverts au public.

La SCPI pourra également investir dans tout type d'OPC ou de FIA non-professionnel ayant un rapport direct avec le secteur de la santé et géré par Euryale Asset Management ou une société liée, dans la double limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier et de 10% du véhicule d'investissement. La société de gestion ne percevra aucune commission de gestion sur les revenus tirés de ces investissements ni de frais de souscription ou de rachat sur ces prises de participation réalisées.

Afin de répondre à des objectifs de rendement minimum envisagés il est prévu d'investir dans différents types d'actifs immobiliers liés au secteur de la santé répondant à la fois à des exigences de rentabilité ainsi qu'aux exigences de taille d'actifs et de dispersion de risques.

La dispersion des risques sera appréciée au terme des cinq ans suivants l'agrément de la SCPI dans la mesure où une réelle dispersion des risques ne peut s'effectuer eu regard à la valeur financière des encours qu'après que la SCPI ait pu collecter un niveau d'encours suffisant au regard des actifs envisagés.

D'une manière générale et à titre indicatif, la SCPI envisage l'acquisition des actifs précités en fonction de leur taille sans que cela ne soit exhaustif, ni même ne constitue une obligation.

[...]

b. Financement

La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

[...]

c. Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement

[...]

Afin de répondre à des objectifs de rendement minimum envisagés il est prévu d'investir dans différents types d'actifs immobiliers liés au secteur de la santé répondant à la fois à des exigences de rentabilité ainsi qu'aux exigences de taille d'actifs et de dispersion de risques.

La dispersion des risques sera appréciée au terme des cinq ans suivants **l'obtention du visa** de la SCPI dans la mesure où une réelle dispersion des risques ne peut s'effectuer eu regard à la valeur financière des encours qu'après que la SCPI ait pu collecter un niveau d'encours suffisant au regard des actifs envisagés.

D'une manière générale et à titre indicatif, la SCPI envisage l'acquisition des actifs précités en fonction de leur taille sans que cela ne soit exhaustif, ni même ne constitue une obligation.

[...]

c. Financement

La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-155 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

[...]

d. Instruments dérivés

La Société pourra investir à titre de couverture dans des instruments dérivés afin de couvrir le portefeuille aux risques de taux et de change. Ces interventions pourront être réalisées dans le cadre de contrats de futures, d'options ou de change à terme ainsi que dans le cadre de swap ou de cap de taux.

Les instruments financiers à terme éligibles seront des instruments financiers à terme simples.

e. Modification de la politique ou de la stratégie d'investissement

[...]

Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rédaction de l'article 23 des statuts afin :

- de clarifier les missions de la Société de Gestion et la répartition de certains frais entre la SCPI et la Société de Gestion,
- de préciser les assiettes de calcul des commissions de gestion afin de prendre en compte les particularités des investissements indirects.

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	STATUTS : ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion	1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion
<p>La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel ayant trait à la gestion courante des biens sociaux (gestion du patrimoine, frais courant de recherche de locataires), assure l'administration de la Société Pierval Santé, procède aux augmentations de capital (documents nécessaires : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes commerciales et certificats de parts, publicité), l'information des associés et l'organisation des assemblées, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.</p> <p>La Société Pierval Santé supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.</p>	<p>La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéficiés (hors frais d'envoi).</p> <p>Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.</p> <p>La SCPI règle notamment, directement :</p> <ul style="list-style-type: none">• le prix et les frais, droits, honoraires, commissions liés à l'acquisition des biens et des droits immobiliers ;• frais d'actes ;• les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;• les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;• les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenant techniques ;• la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;• les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;• les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;• les frais et honoraires du dépositaire ;• les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;• les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire, et de manière générale toutes les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des Associés (bulletins d'information, rapports annuels, etc.) ;• les frais de tenue de comptabilité et de secrétariat juridique ;• les frais d'expertises et de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;

- les frais de property, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la SCPI ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

2. Rémunération de la Société de Gestion

[...]

Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- 7,00 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,40 % TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Une majoration de la commission de gestion perçue par la Société de gestion sera due dans le cas où il sera constaté à la fin de l'année civile, soit au 31 décembre de chaque année, que le rendement acte en main (montant annuel des loyers encaissés par la SCPI ramené au prix d'acquisition frais de notaire inclus) serait supérieur ou égal à 7.30%. Dans ce cas, un complément de rémunération de 1% au titre de la commission de gestion sera perçu et portera ainsi à 8% HT (9,60 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) la rémunération de la Société de Gestion sur l'année écoulée.

- 7,00 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 8,40 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) du montant hors taxes des produits financiers nets encaissés par la société de gestion.

2. Rémunération de la Société de Gestion

[...]

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** :

- du (i) montant des produits locatifs HT encaissés pour les actifs détenus directement ou indirectement,
- et (ii) des autres produits encaissés, notamment les dividendes pour les actifs détenus indirectement, déduction faite des éventuelles charges prélevées directement au niveau des filiales au titre de la gestion de celles-ci, ou de toute autre charge relevant de la mission de la société de gestion, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime,

étant précisé que les deux assiettes visées au (i) et (ii) ne pourront se cumuler s'agissant des actifs détenus indirectement.

Cette rémunération payée par la SCPI à la société de gestion est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- les prestations de fund management, couvrant notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCPI, l'allocation des souscriptions entre la poche d'actifs immobiliers et les liquidités, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, la gestion des souscriptions et des retraits etc.
- les prestations d'asset management, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les property managers.

Cette commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la gestion des biens sociaux de la société et la distribution des revenus.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers (frais d'évaluation préacquisition ou pré-cession,...), et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, et des informations des associés,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des commissaires aux comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux, SCPI PIERVAL SANTE
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.

Cette commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration **et à la gestion** de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la gestion des biens sociaux de la société et la distribution des revenus.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la société de gestion, des frais liés aux éventuelles prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les éventuels prestataires comptables à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes (pour les immeubles détenus par leur intermédiaire), aux taux prévus par ces contrats.

Les prestations de property management couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les éventuelles prestations de property management et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la société de gestion conformément à sa politique de best selection, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier les règles de composition du Conseil de surveillance de la Société et d'adopter la nouvelle rédaction de l'article 25 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE	STATUTS : ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
[...]	[...]
<h3>2. Nomination - Fonctionnement</h3>	<h3>2. Nomination - Fonctionnement</h3>
<p>Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p>	<p>Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p>
<p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.</p>	<p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisi parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans. À tout moment, les membres du Conseil de Surveillance de plus de soixante-quinze (75) ans révolus ne peuvent représenter plus de vingt (25 %) de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.</p>
[...]	[...]
<p>En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.</p>	<p>En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.</p>
	<p>La convocation des membres du Conseil de Surveillance pourra être adressée directement à ses membres par la Société de Gestion par voie électronique pour les membres du Conseil de Surveillance l'ayant accepté.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant opté pour la convocation électronique recevront par voie électronique le dossier de convocation et de vote en lieu et place de la voie postale.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.</p> <p>Si un membre refuse la convocation par voie électronique mais avait donné son accord par le passé, ce retour à la voie postale ne pourra être pris en compte qu'à la condition que le membre du Conseil de Surveillance concerné confirme son changement par une demande en lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion.</p>

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

[...]

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

[...]

Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique et modifie l'article 29 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 29 - ASSEMBLEES GENERALES	STATUTS : ARTICLE 29 - ASSEMBLEES GENERALES
1. Assemblées Générales	1. Assemblées Générales
[...] Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. [...]	[...] Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. [...]

Sixième résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la référence à des textes comptables devenus obsolètes, de mentionner la référence au Plan comptable des SCPI et de modifier l'article 31 des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 31 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX	STATUTS : ARTICLE 31 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX
[...] Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels. Les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion. [...]	[...] Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 , tel qu'intégré dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels. Les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion. [...]

Septième résolution :

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de porter le capital social statuaire plafond de la SCPI PIERVAL SANTE de 3.000.000.000 € à 5.000.000.000 € et de modifier l'article 8 comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE	STATUTS : ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE
Le capital statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à trois milliards d'euros (3.000.000.000 €).	Le capital statuaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à cinq milliards d'euros (5.000.000.000 €).
[...]	[...]

Huitième résolution :

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 4 des statuts, relatif à l'adresse du siège social, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL	STATUTS : ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL
Le siège social est fixé à PARIS (9ème) – 14, rue La Fayette.	Le siège social est fixé à PARIS (9ème) – 9, rue de Milan .
[...]	[...]

Neuvième résolution :

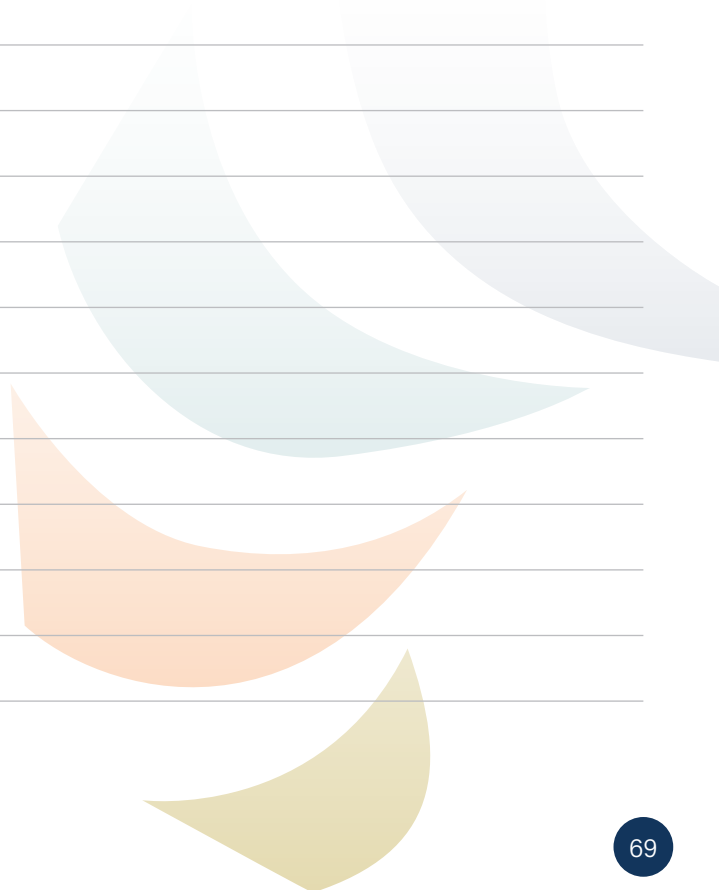
L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 20 des statuts afin de tenir compte du changement de dénomination de la société de gestion :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
STATUTS : ARTICLE 20 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION	STATUTS : ARTICLE 20 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION
[...] La Société EURYALE ASSET MANAGEMENT ayant pour nom commercial EAM, Société Anonyme dont le siège social est établi à Paris (9ème) – 14 rue La Fayette, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n°GP 14000027 du 22 juillet 2014, est désignée comme Société de gestion pour une durée illimitée, sous réserve des dispositions de l'article 20.	[...] La Société EURYALE , Société Anonyme dont le siège social est établi à Paris (9ème) – 9 rue de Milan , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n°GP 14000027 du 22 juillet 2014, est désignée comme Société de gestion pour une durée illimitée, sous réserve des dispositions de l'article 20.
[...]	[...]

Dixième résolution :

L'Assemblée Générale 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.

Blank lined paper for writing.









14, rue La Fayette 75 009 Paris

Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020