



Rapport Annuel / 2023

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 du secteur de la santé	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	23
5. Résultats	24
6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité	26
7. Profil de risque	27
8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	28
9. Autres mentions obligatoires	29
10. Évènements post-clôture	30
11. Rapport de gestion à l'Assemblée générale	31
V. Rapport financier de l'exercice	32
1. Etat du patrimoine	32
2. Tableau de variation des capitaux propres	33
3. Compte de résultat de l'exercice	34
4. Annexe aux comptes annuels	35
VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance	51
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 Ordinaire du 12 juin 2024	56
De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	56
IX. Annexe	58
Notes	64

I. Organes de direction et de gouvernance



SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Anonyme au Capital de 720.000 €

Siège social :
9 rue de Milan – 75009 PARIS
Agrément AMF n° GP 14000027

REPARTITION DU CAPITAL

GROUPE ELIENCE : 68,43 %
EURYALE SERVICES: 21,50 %
David FINCK: 5,0 %
TW Investissement: 5,0 %
Autres : 0,07 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Jacques OLIVIE, Président,
Joël LAMANDE, Administrateur,
Pierre SABATIER, Administrateur,
Jean-Marc COLY, Administrateur,
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur,

DIRECTION

David FINCK
Directeur Général

Marion COUSIN
Directrice Générale Déléguée

Isabelle CLERC
Directrice Générale Déléguée

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social :
9 rue de Milan – 75009 PARIS
Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Daniel GEORGES, Président,

Monsieur Michel CATTIN, Vice-Président,

MUTLOG GARANTIES représentée par Jacques FRENEA,
SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,
SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN,
Madame Maryse LUCHE,
Monsieur Pascal SCHREINER,
Monsieur Jean-Louis DERVIN,
SPIRICA représentée par Madame Ugoline DURUFLE.

Fin de mandat :

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Fin de mandat :

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

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate

Fin de mandat :

A l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 statuant sur les comptes 2027.

DÉPOSITAIRE :

Société Générale Securities Services

Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

II. Chiffres clés

La SCPI PIERVAL SANTE 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).

	31/12/2023		31/12/2022	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	58 121 associés		51 530 associés	
Nombre de parts souscrites	15 787 103 parts		14 022 351 parts	
Prix de souscription d'une part		204 €/part		204 €/part
Variation de souscription d'une part sur l'exercice		-		2,00 %
Prix acquéreur moyen pondéré d'une part		204 €/part		200 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice		-		-
Valeur de retrait		182,56 €/part		182,56 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS				
Capital social	2 525 936 480 €		2 243 576 160 €	
Capitaux propres	2 621 368 771 €		2 320 074 694 €	
Capitalisation ⁽²⁾	3 220 569 012 €		2 860 559 604 €	
Collecte brute	417 581 472 €		659 580 400 €	
Retraits	57 572 064 €		14 508 200 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	2 323 197 €	0,21 €/part	3 939 235 €	0,35 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	409 518 261 €		667 543 376 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,46%		5,01%
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	28 actifs		47 actifs	
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	256 actifs		229 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	1 134 331 m ²		1 014 057 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	2 745 294 908 €		2 525 211 941 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	2 399 400 581 €		2 223 392 519 €	
<i>dont patrimoine détenu en France</i>	<i>665 599 436 €</i>	<i>29,9%</i>	<i>557 720 971 €</i>	<i>25,1%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Allemagne</i>	<i>358 792 774 €</i>	<i>16,1%</i>	<i>368 389 095 €</i>	<i>16,6%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Irlande</i>	<i>250 842 620 €</i>	<i>11,3%</i>	<i>253 024 273 €</i>	<i>11,4%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Portugal</i>	<i>41 540 535 €</i>	<i>1,9%</i>	<i>34 582 946 €</i>	<i>1,6%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Grande-Bretagne</i>	<i>659 777 721 €</i>	<i>29,7%</i>	<i>593 727 422 €</i>	<i>26,7%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Pays-Bas</i>	<i>368 856 657 €</i>	<i>16,6%</i>	<i>389 850 000 €</i>	<i>17,5%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Espagne</i>	<i>34 454 524 €</i>	<i>1,5%</i>	<i>26 097 813 €</i>	<i>1,2%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Canada</i>	<i>19 536 314 €</i>	<i>0,9%</i>		
Valeur vénale des participations contrôlées	76 087 764 €		31 020 736 €	
Valeur comptable de la SCPI	2 621 368 771 €	166,05 €/part	2 320 074 694 €	165,46 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	2 576 188 971 €	163,19 €/part	2 390 175 108 €	170,45 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	3 143 751 733 €	199,14 €/part	2 912 469 784 €	207,70 €/part
TAUX D'OCCUPATION ⁽⁷⁾	98,34%		98,61%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾				
TRI à 5 ans	3,18%		3,28%	
TRI à 10 ans	3,91%		N/A	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	157 516 633 €	11,18 €/part	131 658 998 €	11,84 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	39 805 657 €	2,82 €/part	33 510 552 €	3,01 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	122 631 557 €	8,70 €/part	105 260 202 €	9,47 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽⁴⁾	129 104 978 €	9,16 €/part	104 382 343 €	9,39 €/part
<i>dont plus-value sur cession d'actifs</i>	<i>4 739 553 €</i>	<i>0,31 €/part</i>		
Taux de distribution ⁽⁶⁾		5,10%		5,35%
Taux de distribution sur Valeur de marché (DVM) ⁽⁵⁾		4,49%		4,70%
DONS EFFECTUÉS AU TRAVERS DU FONDS DE PARTAGE DE LA SCPI PIERVAL SANTE				
Dons versés au profit de la recherche (au travers de l'ICM)	65 958 €		213 145 €	

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

(2) nombre de parts x prix de souscription ;

(3) dont 192,6 M€ investis dans des constructions en cours (en France, en Grande-Bretagne, en Irlande et en Allemagne) en 2023 ;

(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

Après un premier ralentissement en 2022, le marché de l'immobilier tertiaire continue d'accentuer son repli mondial en 2023, avec une baisse des investissements de 51% par rapport à 2022. En Europe, la baisse du volume est similaire (-47%) pour atterrir à 162,3 milliards d'euros investis en 2023. Le niveau d'investissement dans l'immobilier n'avait pas été si bas depuis 2010, au pic de la crise financière.

Tous les grands pays d'Europe sont globalement touchés, avec des baisses allant de -32% pour la Grande-Bretagne (49,6 milliards d'euros d'investissement dans l'immobilier tertiaire en 2023) jusqu'à -56% pour l'Allemagne qui compte 29 milliards d'euros d'investissement dans l'immobilier. La France, quant à elle, enregistre un niveau de baisse similaire, -55% par rapport à 2022, avec 16,4 milliards d'euros d'investissement immobilier en 2023. Seules 22 transactions de plus de 100 millions ont été enregistrées en France en 2023, contre 65 en 2022.

Cependant, certains pays commencent à montrer des signes de reprise sur le dernier trimestre 2023 par rapport au dernier trimestre 2022, c'est notamment le cas en Espagne (+32%), en Italie (+17%) et en Suisse (+9%). Au global, au dernier trimestre 2023, les investissements ont augmenté par rapport au 3^{ème} trimestre de la même année, avec 45 milliards d'euros investis, soit +22% par rapport aux 37 milliards investis au 3^{ème} trimestre 2023.

Tous les secteurs sont concernés par cette forte baisse des investissements en 2023, avec un recul compris entre -60% et -40% par rapport à 2022, à l'exception de l'hôtellerie qui enregistre un déclin de -13%, porté par le retour de la clientèle internationale après 3 années de pandémie.

LE BUREAU



Avec 37,6 milliards d'euros investis dans les bureaux en Europe en 2023, ce secteur reste la classe d'actifs la plus importante de l'immobilier tertiaire. Cependant il fait face à des défis persistants liés à la désertion des espaces de bureau traditionnels au profit du télétravail notamment. Les entreprises ont adopté des stratégies de rationalisation de l'espace et de flexibilité, ce qui a influencé les décisions en matière de location et d'investissement. L'immobilier de bureau continue ainsi son déclin et est le secteur qui enregistre la plus forte baisse des investissements par rapport à 2022, -61%, expliquant ainsi une grande partie du déclin des investissements dans l'immobilier tertiaire.

En France, l'immobilier de bureau représente toujours plus de la moitié des volumes, avec 6,4 milliards d'euros investis, en baisse de 56% par rapport à 2022. L'Ile-de-France est la région qui comptabilise 73% des investissements dans l'immobilier de bureau en France, en retrait de 56%, et les autres régions françaises enregistrent un déclin de 52%. En 2023, seules 10 transactions de bureau supérieures à 100 millions d'euros ont été enregistrées en France, contre 33 en 2022 et 66 en 2019.

LE COMMERCE



Après une légère reprise en 2022, les investissements dans le commerce sont à nouveau en fort recul de 42% en 2023, représentant 25,3 milliards d'euros en Europe fin 2023.

Le secteur du commerce a continué de faire face à des défis structurels en 2023, bien que des signes de reprise aient été observés dans certains segments. Les centres commerciaux ont été confrontés à une pression persistante en raison de la concurrence croissante du commerce électronique, incitant les propriétaires à diversifier leurs offres en intégrant davantage de loisirs, de restauration et de services.

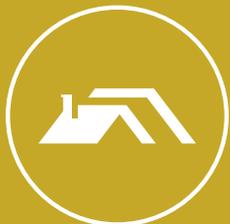
En France, après une belle année 2022, 2023 marque à nouveau un coup d'arrêt avec 3,3 milliards d'euros investis dans le commerce, soit une baisse de 45% par rapport à l'année précédente. Les centres commerciaux ont représenté 36% des transactions (22% en 2022), une proportion qui n'avait pas été aussi haute depuis 2020.



LA LOGISTIQUE

L'incertitude économique et la fin de l'expansion rapide du secteur du e-commerce ont pesé sur le secteur de la logistique. En 2023, 33,3 milliards d'euros ont été investis dans l'industrie et la logistique en Europe, soit une baisse de 43% par rapport à 2022.

En France le niveau de baisse des investissements sur ce secteur est comparable à celui enregistré pour le bureau. 3 milliards d'euros ont été investis, soit 55% de moins qu'en 2022. La diminution a été moins importante pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), lesquels ont été affectés par la baisse des investissements étrangers et du nombre de grands portefeuilles vendus.



LE RESIDENTIEL

En Europe le marché de l'immobilier résidentiel a représenté 33,3 milliards d'euros en 2023, en baisse de 46% par rapport à 2022.

En France, 2,8 milliards d'euros ont été investis en 2023 dans l'immobilier résidentiel, soit un recul de plus de 50% par rapport à 2022. Avec une baisse de 60%, les volumes en résidentiel classique enregistrent le plus fort recul, tandis que le résidentiel géré continue son développement, soutenu par les résidences étudiantes (+49%) et le coliving (+32%). Les résidences séniors - malgré un taux de rendement *prime* de 5% - affichent quant à elles un recul de 73 % avec seulement 169 millions d'euros investis en 2023. Il est enfin à noter que pour la 1^{ère} fois depuis 2015 les prix de l'ancien sont en baisse à l'échelle nationale (-2% sur 1 an au 30 septembre 2023) et que l'activité de la construction a atteint un point bas historique en 2023.

Sources : CBRE European Real Estate Investment Figures Q4 2023, CBRE Résidentiel France T4 2023, Knight Frank The French Property Markets 2023 Review & 2024 Outlook, JLL / Immostat Le marché de l'investissement Résidentiel en France 2023

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

Les investissements mondiaux dans le secteur de l'immobilier de santé sur les 12 derniers mois ont atteint 38 milliards de dollars (35 milliards d'euros) à la mi-juin 2023. La majeure partie de ces investissements provient de capitaux nord-américains (68 % du total). La France et la Belgique sont les deux pays qui ont attiré le plus d'investissements internationaux. Bien que l'immobilier de santé soit une classe d'actifs alternative par excellence, les transactions ne représentent que 4,3 % de l'ensemble des investissements immobiliers à l'échelle mondiale sur la période.

Après des années record, le secteur de la santé est également touché par le ralentissement global des investissements. A fin 2023, le volume des investissements dans l'immobilier de santé en Europe s'élève à 5,9 milliards d'euros, en retrait de 44% par rapport à l'année précédente.

Toutefois, dans son rapport mondial sur l'immobilier de santé Knight Frank souligne que dans les années à venir, les actifs liés à la santé devraient jouer un rôle plus important dans les portefeuilles d'investisseurs, en raison de leur stratégie de diversification et des solides fondamentaux du secteur. Face à l'augmentation de la population à l'échelle mondiale et au défi du vieillissement, le rôle du secteur privé est crucial pour améliorer l'accès aux soins, diversifier l'offre et développer le maillage territorial.

En France, les volumes investis en immobilier de santé en 2023 ont été divisés par trois par rapport à 2022, passant sous la barre des 600 millions d'euros. Au 1^{er} semestre, aucune transaction d'EHPAD n'avait été enregistrée, alors que cette catégorie représentait 41% des volumes en 2022.



La France

Au cours du 3^{ème} trimestre 2023, la France est le pays ayant attiré le plus d'investisseurs sur l'immobilier de santé en Europe, avec une part de marché européenne de 31% contre 14% en 2022.

Les taux de rendement *prime* atteignent 4,50% pour les EHPAD, 4,75% pour les cliniques PSY/SSR et 5,0% pour les cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), au 3^{ème} trimestre 2023.

931 millions d'euros ont été investis dans l'immobilier de santé en Allemagne en 2023, soit 63 % de moins qu'en 2022, revenant au niveau de 2017. Une demande plus vive est observée de la part des investisseurs, notamment institutionnels, pour les centres médicaux et les centres de soins médicaux, leur permettant ainsi de mettre en place une partie de leur stratégie ESG.



L'Allemagne

Le rendement *prime* des maisons de retraite a augmenté de 0,8 point pour atteindre 5,2 % au cours des douze derniers mois.

Le marché des biens immobiliers dans le secteur de la santé et des résidences pour personnes âgées a toujours été résilient mais il n'a pas été épargné par la baisse globale de 2023, avec un volume d'investissements atterrissant à 811 millions de livres sterling, comparés aux 1,8 milliards de 2022, soit un ralentissement de près de 55%. La demande pour les hébergements adaptés aux seniors continue de croître, malgré un ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel.



Le Royaume-Uni

Dans un contexte d'investissement difficile avec des taux d'intérêt encore élevés, la qualité des actifs de santé est un critère de recherche majeur. Une performance opérationnelle plus forte, notamment par des taux d'occupation élevés et l'augmentation des tarifs, crée des opportunités attrayantes pour les investisseurs.

Avec des coûts plus élevés, des rendements inférieurs et des processus plus longs, l'immobilier de santé n'a pas été épargné par la baisse des volumes d'investissement.



Les Pays-Bas

Malgré une demande d'expansion et de durabilité élevée, le volume de transaction dans la santé n'a pas réussi à dépasser les 460 millions d'euros en 2023 aux Pays-Bas. CBRE prévoit une hausse de ces volumes à 550 millions d'euros en 2024.

En Italie, le volume d'investissement dans l'immobilier de santé continue sa croissance et a quasi doublé, atteignant 600 millions d'euros et faisant passer le poids de ce secteur de 2% à 10% du total des investissements en 2023.



Le reste du monde

Au Canada, le marché des résidences seniors affiche en 2023 un volume de transactions de plus de 2,5 milliards de dollars, en baisse d'environ 15 % par rapport à 2022.

Sources : Knight Frank Global Healthcare report 2023, CBRE European Real Estate Investment Figures Q4 2023, JLL European Healthcare Real Estate Interface, CBRE Immobilier de Santé France T3 2023, Knight Frank Les marchés immobiliers français bilan 2023, CBRE Germany Healthcare Investment Market Q4 23, Savills Navigating the Pulse of Healthcare Real Estate: A 2023 Review and 2024 Outlook, CBRE UK Real Estate Market Outlook 2024, CBRE The Netherlands Real Estate Market Outlook 2024, DILS Real Estate Market 2023 in Italy, Cushman & Wakefield Seniors Housing Industry Overview Canada

3. Le marché des SCPI

Après une année 2022 record, 2023 marque un fort ralentissement de la collecte nette des SCPI avec 5,66 milliards d'euros collectés, contre 10,20 milliards en 2022, soit une baisse de 44,4%. 2 milliards d'euros de retraits ont été servis au cours de l'année 2023 et 2,1 milliards étaient encore en attente au 31 décembre 2023, représentant 2,35% de la capitalisation. La santé représente 13% de la collecte brute 2023.

La capitalisation des SCPI a continué de croître très légèrement, même si le rythme de croissance a nettement ralenti, et a dépassé les 90 milliards d'euros fin 2023, soit +0,7% par rapport à 2022. Avec 57% de la capitalisation, les bureaux restent la classe d'actifs prépondérante. La santé et l'éducation représentent 10% de la capitalisation des SCPI.

Les investissements ont quant à eux drastiquement diminué, passant de 10,74 milliards d'euros en 2022 à 5,5 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 49%. Si les bureaux occupent toujours la 1^{ère} place du podium des investissements (39%), la santé arrive désormais en 2^{ème} place (22% des investissements 2023).

L'année 2023 a surtout été marquée par l'évolution des prix de parts des SCPI, -4,9% en moyenne par rapport à 2022. Les SCPI à prépondérance bureaux ont été les plus touchées, avec une dévalorisation de -7,1% en moyenne. La classe d'actifs Santé et Education est restée stable au global à -0,3%.

Enfin, malgré les turbulences du marché, le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,52% en 2023.

Sources : ASPIM Les fonds immobiliers grand public T4 2023, Rock-n-data Bilan annuel du marché de la Pierre-Papier 2023

1. Synthèse de l'exercice

Che(è)r(e)s Associé(e)s,

L'année 2023 a été perturbée, tout secteur confondu, par le changement de politique monétaire de la BCE. De façon générale, le marché immobilier a dû amortir ce changement de politique et les différents fonds immobiliers notamment ont vu une contraction de leur collecte. Toutefois, même si la collecte nette globale des SCPI a reculé, elle atterrit pour 2023 à 5,66 milliards d'euros, retrouvant finalement le niveau de 2016 (5,56 milliards) qu'on estimait à l'époque comme le niveau record ; et restant aujourd'hui parmi les 7 plus fortes progressions annuelles des 50 dernières années. Force est donc de constater que malgré une ambiance générale anxiogène, les SCPI sont restées très attractives pour les épargnants.

Dans ce contexte conjoncturel, **PIERVAL SANTE, avec 417 millions de collecte brute (366 millions de collecte nette), a atteint la place de numéro 1 en terme de collecte brute 2023 toutes SCPI confondues, affichant au 31 décembre 2023 une capitalisation de plus de 3,2 milliards d'euros soit une progression de 12,6% par rapport à 2022 là où la moyenne de marché est à 0,7%.**

Vous avez été plus de 6 500 nouveaux associés en 2023 à nous faire confiance. Vous êtes désormais **plus de 58 000 associés**. Plus de 58 000 à donner du sens à votre investissement, en soutenant à la fois le secteur de l'immobilier de santé et la recherche contre les maladies neurodégénératives via votre SCPI à fonds de partage en faveur de l'Institut du Cerveau.

Ce succès démontre l'attractivité récurrente et croissante des actifs immobiliers dédiés au secteur de la santé (13% de la collecte globale des SCPI) qui sont devenus incontournables dans le paysage des véhicules d'investissements collectifs en immobilier. L'immobilier de santé répond en effet à des besoins majeurs et à des enjeux sociétaux longs termes, portés par des évolutions démographiques fortes et prévisibles, le vieillissement de la population et l'allongement de l'espérance de vie.

A nouveau, PIERVAL SANTE a démontré son caractère acyclique par rapport à l'économie marchande par la résilience de son patrimoine présentant notamment des primes de risque plus faibles que la plupart des autres secteurs. La valorisation de son patrimoine global réalisée en fin d'année par BNP Paribas Real Estate est restée stable avec pour corollaire **une valeur de la part inchangée à 204€**, qui elle-même faisait suite à une augmentation de 2% effectuée fin décembre 2022.

Grâce à sa collecte d'épargne, la SCPI PIERVAL SANTE a pu réaliser en 2023 **un programme d'acquisitions de près de 409 M€ portant sur 28 actifs**. Ces acquisitions ont été réalisées en France (35,3% en valeur), au Royaume-Uni (23,6 %), aux Pays-Bas (9,9 %), en Italie (10 %), en Irlande (7,8 %), en Allemagne (6,3 %), en Espagne (1,2 %), au Portugal (0,9 %), et pour la 1^{ère} fois au Canada (5 %) étendant ainsi notre patrimoine au-delà des frontières européennes.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI PIERVAL SANTE, composé de 256 actifs représentant 1 134 331 m² (dont 182 526 m² sont en cours de construction), bénéficie d'une bonne mutualisation des risques sur la diversification de type d'actifs : hébergements médicalisés pour personnes âgées dépendantes, coliving, Résidences Seniors Services, hébergements médico-sociaux, cliniques, maisons médicales, centres de dialyse, cabinets médicaux, cliniques dentaires mais également des sièges sociaux de sociétés agissant sur le secteur santé, locaux d'activités, usines, laboratoires de recherche,... Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique, sur le plan national (avec 7,4 % du patrimoine situé en Ile de France et 22,4 % du patrimoine situé en régions), mais aussi sur le plan européen (avec près de 14,7 % du patrimoine en Allemagne, 25,5 % au Royaume-Uni, 13,2 % au Pays-Bas, 10,4 % en Irlande, 2,1 % au Portugal, 1,3 % en Espagne, 2,3 % en Italie) et sur le continent Nord-Américain avec 0,7% au Canada.

Votre SCPI, devenue un acteur européen majeur, présente de bons fondamentaux qui se traduisent dans la durée ferme résiduelle moyenne de ses baux (15,35 ans) et dans son taux d'occupation moyen de l'exercice (98,34%) permettant de dégager un résultat de 122 631 557 €. Ce résultat a permis le versement, aux associés titulaires de parts ayant pleine jouissance sur l'exercice 2023, d'un dividende annuel de 8,85 € par part (net de fiscalité étrangère).

A cela s'ajoute la distribution d'une plus-value sur cession d'actifs de 0,31 € par part, conséquence d'une plus-value de plus de 4,6 M€ lors de la cession de la Clinique Les Eaux Claires à Baie-Mahault (Guadeloupe) en août 2023 et la cession d'un établissement pour personnes âgées de 88 lits au Royaume-Uni (Ecosse) à son exploitant, en décembre 2023 dont la plus-value sera régularisée dans les comptes du 1er trimestre.

Le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payés par la SCPI pour le compte des associés) de 10,39 €/part s'est traduit par un TRI sur 10 ans à 3,91% et un **taux de distribution de 5,10% toujours supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2023** qui s'élève à 4,52 % (source : ASPIM). Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.

PERSPECTIVES

La performance d'une SCPI réside à la fois dans le niveau de rendement qu'elle délivre et dans sa capacité à créer de la valeur dans le temps avec le patrimoine immobilier qu'elle détient. La création de valeur peut prendre plusieurs formes comme des travaux de restructuration ou des plus-values en cas de revente. Un autre levier pour valoriser le patrimoine immobilier est l'acquisition d'immeuble en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Cette stratégie est particulièrement pertinente dans le secteur de la santé. Pour autant, l'acquisition d'immeuble en VEFA n'est intéressante que pour un fonds de taille importante comme PIERVAL SANTE détenant de nombreux actifs. Raison pour laquelle, depuis 3 ans, PIERVAL SANTE monte en puissance sur ce type d'acquisitions afin de créer de la valeur à terme et bénéficier d'actifs adaptés à l'évolution de la santé et de notre société. 2024 nous permettra de livrer 19 immeubles neufs.

Par ailleurs, notre volonté est de poursuivre son développement sur les marchés les plus dynamiques de la santé (France, Royaume-Uni, Allemagne, Pays-Bas) mais également sur les marchés où les besoins sont très importants du fait d'une sous-offre structurelle (Italie, Espagne). Cette diversification géographique dans 9 pays vous permet de continuer de bénéficier d'une fiscalité du dividende attrayante.

La taille du véhicule nous amène vers une phase de gestion plus active du patrimoine définie par une stratégie diversifiée issue par de la collecte, du recours au crédit et à de l'arbitrage de certains actifs afin de maintenir un patrimoine récent toujours en phase avec l'évolution du secteur de la santé tant sur le plan médical, technique, énergétique qu'environnemental. Il est indéniable que les infrastructures de santé de demain différeront de celles d'aujourd'hui pour s'adapter aux nouveaux usages et besoins.

La performance de votre SCPI, par la spécificité qu'elle représente, ne repose pas seulement sur le rendement qu'elle procure, mais aussi sur sa capacité à s'adapter aux évolutions du secteur et à valoriser dans le temps le patrimoine immobilier qu'elle gère.

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



David FINCK

Directeur Général

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 58 121 associés au 31 décembre 2023.

Le capital de la société était constitué par 14 022 351 parts au 31 décembre 2022, au cours de l'exercice 2 046 968 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 282 216 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 15 787 103 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 3 220 569 012 euros.

L'ensemble des demandes de retrait de l'année (282 216 parts) a été satisfait 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
2023	2 525 936 480 €	360 009 408 €	15 787 103	58 121	43 505 144 €	204 €
2022	2 243 576 160 €	645 132 600 €	14 022 351	51 530	69 043 706 €	204 €**
2021	1 727 518 400 €	772 873 000 €	10 796 990	40 778	81 537 500 €	200 €*
2020	1 109 220 000 €	501 478 000 €	1 386 525	27 132	52 483 929 €	1 000 €
2019	708 037 600 €	369 395 000 €	885 047	17 902	38 781 427 €	1 000 €
2018	412 521 600 €	237 361 000 €	515 652	10 934	24 780 685 €	1 000 €
2017	222 632 800 €	165 074 000 €	278 291	6 462	17 190 832 €	1 000 €
2016	90 573 600 €	70 756 000 €	113 217	2 748	8 167 801 €	1 000 €
2015	33 968 800 €	33 968 800 €	42 461	951	2 486 911 €	1 000 €
2014	14 720 000 €	17 667 850 €	18 400	285	1 211 595 €	1 000 €

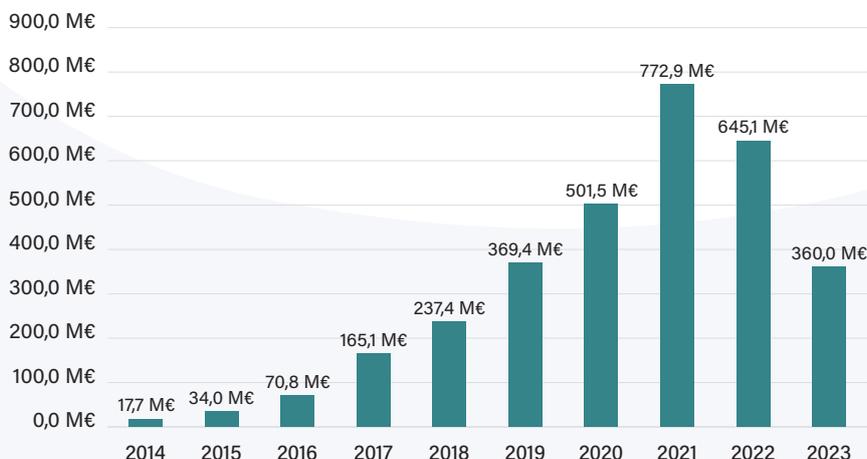
(1) diminué des retraits

*Pour information le 01/01/2021, 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.

** Depuis le 29 décembre 2022, le prix de souscription est passé de 200 € à 204 €.

PIERVAL SANTE 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 2023 : 199,14 euros).

Collecte nette en millions d'euros *



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

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

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

(1) cessions de gré à gré hors successions

3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, la SCPI PIERVAL détient **256 actifs**, dont 28 ont été acquis sur l'exercice 2023, développant une surface totale de 951 805 m² à laquelle s'ajoute une surface de 182 526 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 19 EHPADs, 3 habitats partagés, 4 résidences seniors service, 1 clinique, 1 maison médicale pour un prix de revient frais inclus global de 409,5 M€ dont 50 % correspondent aux actifs à construire. Ces acquisitions ont été réalisées en France (35,3% en valeur), au Royaume-Uni (23,6 %) mais également aux Pays-Bas (9,9 %), en Italie (10 %), en Irlande (7,8 %), en Allemagne (6,3 %), en Espagne (1,2 %), au Portugal (0,9 %), et au Canada (5 %).

Au 31 décembre 2023, les acquisitions à construire (VEFA, CPI) représentent 50% des acquisitions de l'année et 14 % de la valeur totale politiques actifs en portefeuille.

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

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition AEM	Date d'acquisition
Allemagne	BAVIÈRE	BISCHOFSGRÜN	EHPAD	4 124 m ²	9 484 481 €	⁽¹⁾ 01/02/2023
Canada	QUÉBEC	SAINT-LAMBERT	EHPAD	6 080 m ²	20 626 534 €	22/02/2023
France	ILE-DE-FRANCE	VILLEMOMBLE	HABITAT PARTAGÉ	742 m ²	4 518 760 €	⁽¹⁾ 23/03/2023
France	ILE-DE-FRANCE	BOULOGNE BILLANCOURT	HABITAT PARTAGÉ	1 115 m ²	16 081 820 €	⁽¹⁾ 30/03/2023
Italie	LOMBARDIE	VITTUONE	EHPAD	12 120 m ²	18 300 000 €	⁽²⁾ 13/03/2023
Grande Bretagne	GRANDE BRETAGNE	RINGWOOD	EHPAD	3 777 m ²	23 348 495 €	⁽¹⁾ 05/05/2023
Grande Bretagne	SUFFOLK	BURY	EHPAD	4 097 m ²	21 619 700 €	⁽¹⁾ 30/06/2023
Grande Bretagne	GRANDE BRETAGNE	SYCAMORES (MEURSAULT)	EHPAD	3 017 m ²	28 286 272 €	29/06/2023
Irlande	DUBLIN AREA	DUBLIN (FOUR FERN)	EHPAD	1 429 m ²	13 451 033 €	⁽¹⁾ ⁽³⁾ 06/04/2023
Irlande	BELFAST	NAUL	EHPAD	5 800 m ²	32 222 552 €	⁽¹⁾ 25/04/2023

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition AEM		Date d'acquisition
Pays-Bas	GRONINGEN	LIVE 2 WONEN "PROPERTY 1" GRIJPSKERK	RESIDENCE SENIORS SERVICES	2 952 m ²	4 356 086 €		15/05/2023
Pays-Bas	GRONINGEN	LIVE 2 WONEN "PROPERTY 1" WINSUM	RESIDENCE SENIORS SERVICES	3 583 m ²	7 766 653 €		15/05/2023
Pays-Bas	GRONINGEN	LIVE 2 WONEN "PROPERTY 1" VEENDAM PART 1	RESIDENCE SENIORS SERVICES	4 965 m ²	11 969 326 €		15/05/2023
France	GRAND EST	RAMERUPT	EHPAD	4 300 m ²	6 375 314 €		18/07/2023
France	HAUTS-DE-FRANCE	SAINT-MARTIN-DE-BOULOGNE	EHPAD	1 452 m ²	4 001 343 €		18/07/2023
France	PACA	MARSEILLE	HABITAT PARTAGÉ	786 m ²	6 243 669 €	(1)	27/07/2023
France	ILE-DE-FRANCE	ERMONT	MAISON MEDICALE	8 316 m ²	32 174 576 €	(1)	03/08/2023
Italie	TURIN	TORRAZZA PIEMONTE	EHPAD	6 800 m ²	8 900 000 €	(2)	04/08/2023
France	NORMANDIE	VAL-DE-SAÛNE	EHPAD	1 920 m ²	3 209 248 €		28/09/2023
France	CENTRE-VAL DE LOIRE	BONNY-SUR-LOIRE	EHPAD	5 947 m ²	11 305 407 €		28/09/2023
Allemagne	BASSE-SAXE	Eisdorf	EHPAD	2 297 m ²	5 023 646 €		20/12/2023
Allemagne	BASSE-SAXE	Osterode	EHPAD	3 825 m ²	11 407 156 €		20/12/2023
Grande Bretagne	EAST RENFREWSHIRE	NEWTON MEARNS	EHPAD	3 551 m ²	23 075 625 €		28/12/2023
Italie	LOMBARDIE	RODANO	EHPAD	4 070 m ²	7 450 000 €	(2)	29/11/2023
Italie	PIÉMONT	SAN GILLIO	EHPAD	5 000 m ²	6 350 000 €	(2)	21/12/2023
Pays-Bas	GRONINGEN	LIVE BIS "PROPERTY 2" OUDE PEKELA	RESIDENCE SENIORS SERVICES	11 783 m ²	16 441 769 €		30/11/2023
Espagne	VILANOVA I LA GELTRÚ (BARCELONA)	VILANOVA I LA GELTRÚ (BARCELONA)	EHPAD	2 518 m ²	5 094 567 €		15/12/2023
Portugal	LEIRIA	MARINHA GRANDE	EHPAD	3 600 m ²	3 481 741 €		12/12/2023
France	GRAND EST	MOSELLE	CLINIQUE MCO	14 197 m ²	60 800 000 €	(1) (2)	16/11/2023
				134 357 m²	409 518 261 €		

(1) Actifs en cours de construction livrables entre 12 et 36 mois à compter de la date d'acquisition

(2) Actifs détenus au travers d'une structure ad hoc

(3) Extension portant la surface totale de l'actif à 9 223 m²

EHPAD (à réhabiliter)

Bischofsgrun (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
01/02/2023

Nature : EHPAD – 77 lits
Surface locative : 4 124 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 9,48 M€
Locataire : Interpares
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2024

EHPAD

Saint-Lambert (Canada)



DATE D'ACQUISITION
22/02/2023

Nature : EHPAD – 205 lits
Surface locative : 6 080 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,6 M€
Locataire : Centre de santé saint lambert INC

EHPAD

Vittuone (Italie)



DATE D'ACQUISITION
13/03/2023

Nature : EHPAD – 140 lits
Surface locative : 12 120 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,3 M€
Locataire : Over

Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Villemomble (93)



DATE D'ACQUISITION
23/03/2023

Nature : Habitat partagé (Coliving) – 16 lits
Surface locative : 742 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,5 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Boulogne (92)



DATE D'ACQUISITION
30/03/2023

Nature : Habitat partagé (Coliving) – 22 lits
Surface locative : 1 115 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,1 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2026

EHPAD (extension, à construire)

Four Fern (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
06/04/2023

Nature : EHPAD – 35 lits
Surface locative : 1 429 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 13,45 M€
Locataire : FFNH Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD (à construire)

Naul (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
25/04/2023

Nature : EHPAD – 99 lits
Surface locative : 5 800 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 32,22 M€
Locataire : Morar Naul Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

EHPAD (à construire)

Ringwood (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
05/05/2023

Nature : EHPAD – 72 lits
Surface locative : 3 777 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 23,35 M€
Locataire : Priory CC96 Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

Appartements

Live 2 Wonen - Grijpskerk (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements – 29 lits
Surface locative : 2 952 m²
Prix de revient de l'acquisition : 4,35 M€
Locataire : Multi Locataire

Appartements

Live 2 Wonen - Veendam (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements – 46 lits
Surface locative : 4 965 m²
Prix de revient de l'acquisition : 11,97 M€
Locataire : Multi locataire

Appartements

Live 2 Wonen - Winsum (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements – 52 lits
Surface locative : 3 583 m²
Prix de revient de l'acquisition : 7,75 M€
Locataire : Multi locataire

EHPAD

Sycamores (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
29/06/2023

Nature : EHPAD – 81 lits
Surface locative : 3 017 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 28,29 M€
Locataire : Priory CC47 Limited

EHPAD (à construire)

Bury (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2023

Nature : EHPAD - 72 lits
Surface locative : 4 097 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 21,62 M€
Locataire : Morar Living Limited
Date de livraison : 30/06/2025

EHPAD

Saint-Martin-Boulogne (France)



DATE D'ACQUISITION
18/07/2023

Nature : EHPAD - 32 lits
Surface locative : 1 452 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 4,00 M€
Locataire : Bridge

EHPAD

Ramerupt (France)



DATE D'ACQUISITION
18/07/2023

Nature : EHPAD - 67 lits
Surface locative : 4 300 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 6,37 M€
Locataire : Bridge

Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Marseille (France)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2023

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 786 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 6,24 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

Maison Médicale et Parking (à construire)

Ermont (France)



DATE D'ACQUISITION
03/08/2023

Nature : Maison médicale et Parking - 310 places
Surface locative : 14 059 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 32,17 M€
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2026

EHPAD

Torrazza Piemonte (Italie)



DATE D'ACQUISITION
04/08/2023

Nature : EHPAD - 120 lits
Surface locative : 6 800 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 8,90 M€
Locataire : 3A Milano
Détention indirecte : Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

EHPAD

Belleville-en-Caux (France)



DATE D'ACQUISITION
28/09/2023

Nature : EHPAD - 42 lits
Surface locative : 1 920 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 3,21 M€
Locataire : Bridge

EHPAD

Bonny-sur-Loire (France)



DATE D'ACQUISITION
28/09/2023

Nature : EHPAD - 114 lits
Surface locative : 5 947 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 11,30 M€
Locataire : Bridge

Hôpital Privé (à construire)

Maizières-lès-Metz (France)



DATE D'ACQUISITION
16/11/2023

Nature : Clinique - 272 lits
Surface locative : 35 492 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 152 M€
Locataire : Elsan
Date de livraison : T3 2026
Détention indirecte : Au travers de la SCI Nouvelle Clinique Moselle

Rodano (Italie)



DATE D'ACQUISITION
29/11/2023

Nature : EHPAD - 106 lits
Surface locative : 4 070 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 7,45 M€
Locataire : Sereni Orizzonti
Détention indirecte : Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

Oude Pekela (Pays-bas)



DATE D'ACQUISITION
30/11/2023

Nature : Habitat partagé - 106 lits
Surface locative : 11 783 m²
Prix de revient de l'acquisition : 16,4 M€
Locataire : Multi-locataire

Marinha Grande (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
12/12/2023

Nature : EHPAD - 60 lits
Surface locative : 3 600 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 3,5 M€
Locataire : PSHC

EHPAD

Vilanova i La Geltrú (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
15/12/2023

Nature : EHPAD – 75 lits
Surface locative : 2 518 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 5,10 M€
Locataire : Harmonia R Vilanova

EHPAD

Osterode (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
20/12/2023

Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 3 825 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 11,4 M€
Locataire : Burgholte

EHPAD

Eisdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
20/12/2023

Nature : EHPAD – 42 lits
Surface locative : 2 297 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 5 M€
Locataire : Burgholte

EHPAD

San Gillio (Italie)



DATE D'ACQUISITION
28/12/2023

Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 5 000 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 6,35 M€
Locataire : Sereni Orizzonti
Detention indirecte : Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

EHPAD

Newton Mearns (Grande-Bretagne)



DATE D'ACQUISITION
28/12/2023

Nature : EHPAD – 61 lits
Surface locative : 3 551 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 23,1 M€
Locataire : NM CARE LLP

b/ Arbitrage

Pierval Santé a réalisé 2 cessions d'actif :

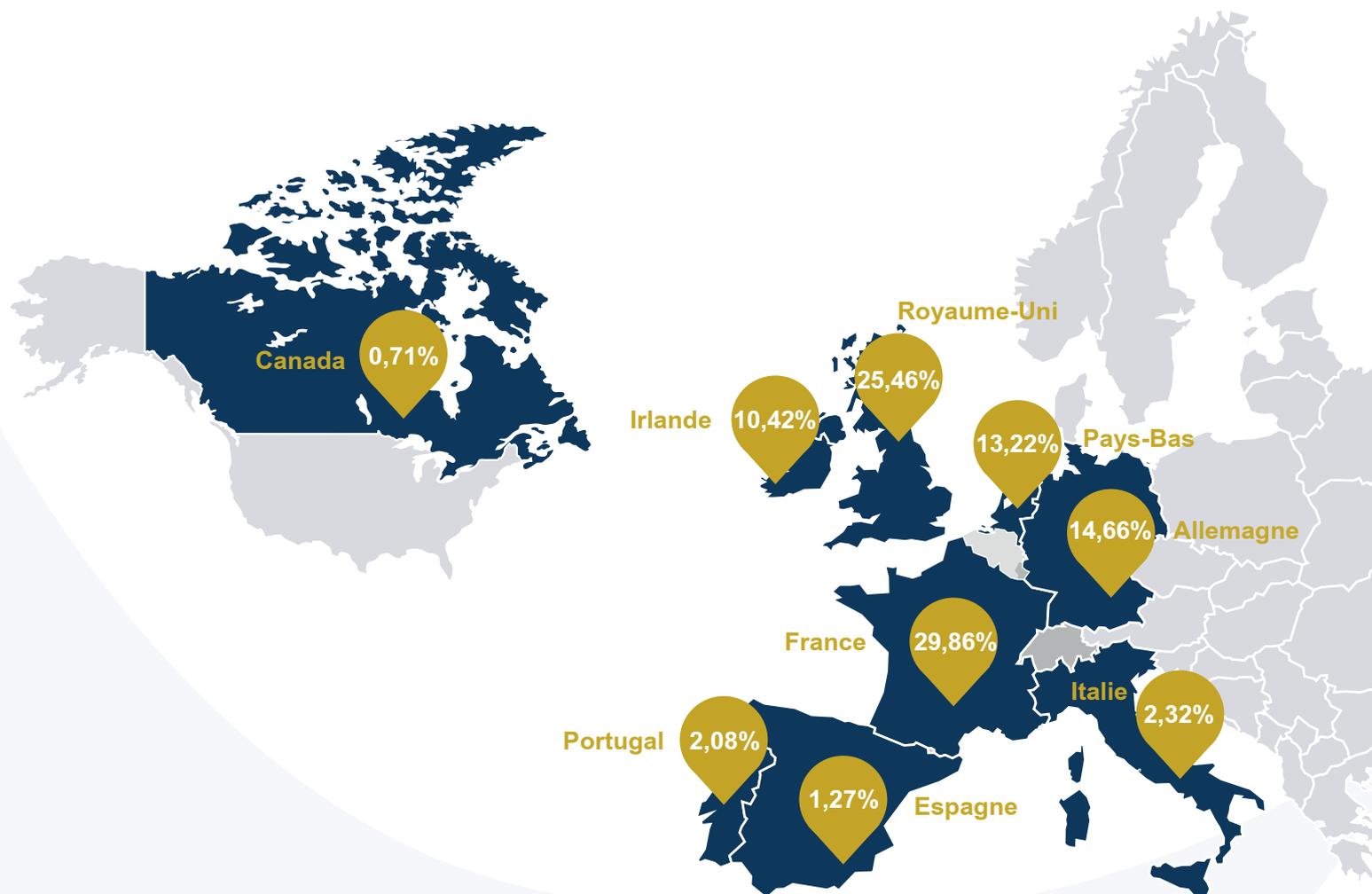
- Une clinique à Baie Mahaut a été cédée en août 2023 pour un prix net vendeur de 31,9 M€ générant une plus-value nette de fiscalité de 4,6 M€ ;
- Un EHPAD à Inverness a été cédé en décembre 2023 pour un prix de 17,2 M€ dont la plus-value sera régularisée dans les comptes du 1er trimestre 2024.

c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2023, 256 actifs dont 28 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 951 805 m² à laquelle s'ajoute une surface de 182 526 m² relative aux immeubles en cours de construction.

- Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2023)

- Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2023)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE s'élève à 2 821,4 M€ au 31 décembre 2023 dont 2 745,3 M€ correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 76,1 M€ correspondant à la valeur des actifs détenus au travers des sociétés contrôlées.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise réalisées par BNP Paribas Real Estate et revue par l'expert externe en évaluation indépendant Euroflemming, la valeur vénale du portefeuille est en retrait de 3,7% à périmètre constant.

e/ Financement bancaire et engagement financier sur constructions

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.

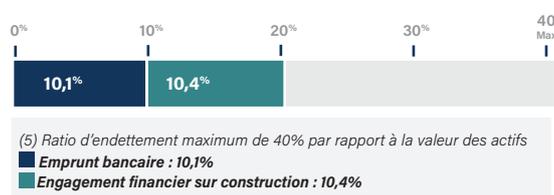
Au 31 décembre 2023, le montant total des emprunts bancaires de la SCPI PIERVAL SANTE s'élève à 256 millions euros, se décompose comme suit :

- Un crédit amortissable (81%) et *in fine* (19%) à taux fixe (1,70%) avec un capital restant dû de 11,2 M€, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- Un crédit corporate *in-fine* à taux fixe (1,62%) avec un capital restant dû de 52,1 M€, adossé aux actifs situés à Lyon (69), Toulouse (31) et Mantes-la-Jolie (78).
- Un crédit hypothécaire *in-fine* d'un montant de 20 M€ au taux fixe (4,18%), adossé aux actifs situés à Marseille (33) et Roussillon (38).
- Un *Revolving credit facility* d'un montant de 100 M€ au taux Euribor 3M + 0,85 %.
- Une ligne de découvert autorisé d'un montant de 50 M€ au taux Euribor 3M + 2%.
- Une ligne de financement court-terme renouvelable mensuellement d'un montant de 10 M€ au taux Euribor 3M + 1% ainsi qu'un daily pour un montant de 11 M€.

L'ensemble des charges financières s'élève à 6,1 millions euros sur 2023.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI PIERVAL SANTE acquiert des immeubles en état futur d'achèvement et procède au paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le reliquat restant à payer constitue un engagement hors bilan évalué au 31 décembre 2023 à 249,2 M€.

Au 31 décembre 2023, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



f/ Situation locative

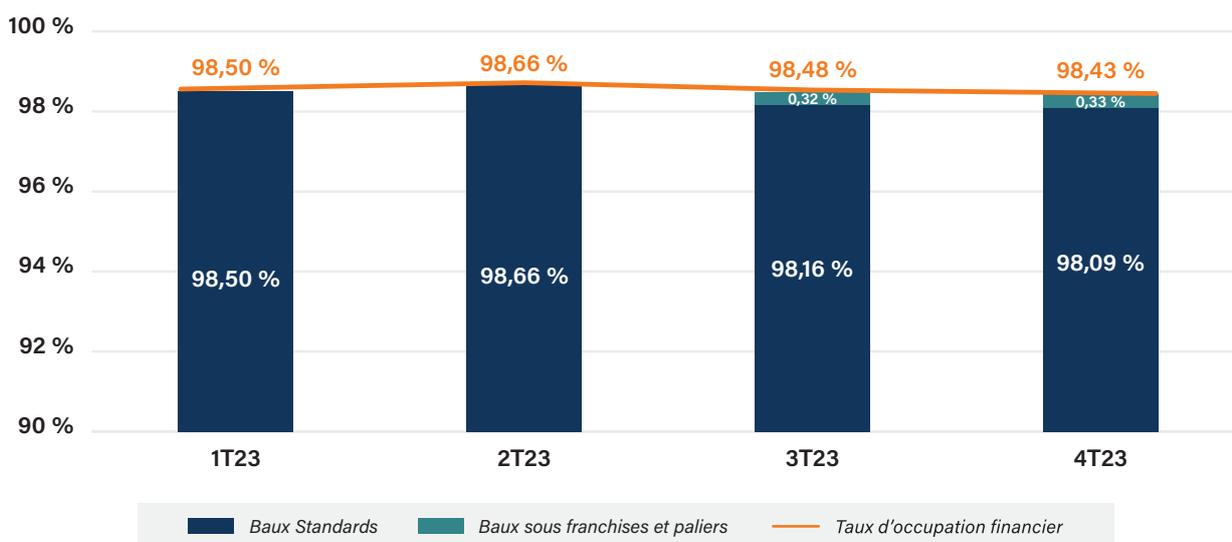
Les revenus locatifs facturés par transposition par PIERVAL SANTE en 2023 s'élèvent à 159 millions euros contre 132 millions euros pour 2022. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 968 locataires au 31 décembre 2023.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2023 s'élève à 98,34 %.

Surface vacante au 31 décembre 2023 : 37 812 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 2023, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent 15,7 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI. En 2023, le volume des loyers quittançables (si les actifs étaient loués à 100 %) s'élève à 162,2 millions, soit un manque à gagner sur la période de 2,7 millions €.

La sécurité des investissements réalisées se traduit en outre à travers le durée ferme résiduelle moyenne des baux de 15,36 années et de la durée résiduelle moyenne des baux de 16,33 années. Les investissements de la SCPI dans les pays européens, offrent des conditions de baux très avantageuses avec de durées fermes des baux longs (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 2023, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2023
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	284 310,00 €
Dotations aux provisions	+344 951,00 €
Reprise	-101 810,00 €
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N	527 451,00 €

Le plan pluriannuel de travaux 2024-2029 réalisé au 31 décembre 2023 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, d'un pourcentage de constructions récentes (moins de 5 ans) représentant environ 30 % du patrimoine.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Ces immobilisations se sont élevées à 3 947 367 €.

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.

	31/12/2023	31/12/2022	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	2 789 900 079,51 €	2 454 403 998,16 €	
Valeur des participations contrôlées	77 189 843,34 €	32 013 575,34 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-245 721 151,97 €	-166 342 879,84 €	
Valeur comptable	2 621 368 770,88 €	2 320 074 693,66 €	
Valeur comptable ramenée à une part	166,05 €/part	165,46 €/part	0,36%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	2 745 294 907,96 €	2 525 211 941,39 €	
Valeur "ANR" des participations contrôlées (H.D.)	76 087 763,85 €	31 021 736,16 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-245 193 700,97 €	-166 058 569,87 €	
Valeur de réalisation	2 576 188 970,84 €	2 390 175 107,68 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	163,19 €/part	170,46 €/part	- 4,27%
Frais d'acquisition des immeubles (8,5%)	233 350 067,18 €	214 643 015,02 €	
Frais d'acquisition "ANR" des participations contrôlées (5%)	3 804 388,19 €	1 551 086,81 €	
Commission de souscription (10,51%)	330 408 307,18 €	306 100 574,27 €	
Valeur de reconstitution	3 143 751 733,38 €	2 912 469 783,78 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	199,14 €/part	207,70 €/part	- 4,12%

5. Résultats

a/ Évolution des résultats par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2023, les revenus de la SCPI s'élevèrent à 11,50 euros par part ayant pleine jouissance dont 11,30 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élevèrent à 2,82 euros par part, soit 24,56 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,70 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice donnant lieu à un versement d'un dividende de 8,85 euros par part après prélèvement sur le report à nouveau. Par ailleurs, un dividende exceptionnel, issu de la plus-value sur cession d'actifs, d'un montant de 0,31 euros par part au capital a été versé sur l'exercice, portant le revenu distribué de l'exercice 2023 à 9,16 euros par part. Toutefois, il est à noter que ce résultat est net de la fiscalité étrangère acquittée directement par la SCPI pour le compte de ses associés et qu'il conviendrait de la réintégrer pour avoir une notion de résultat brut de toute fiscalité qui s'élèverait alors à 10,39 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2023, de 0,16 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2023		2022		2021		2020		2019	
	Montant	% du revenu Total								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,30	98,27%	11,88	98,61%	12,13	97,85%	12,37	98,10%	11,70	98,73%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,17	1,50%	0,14	1,13%	0,07	0,59%	0,01	0,09%	0,02	0,16%
Produits divers	0,03	0,23%	0,03	0,26%	0,19	1,56%	0,23	1,81%	0,13	1,11%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	11,50	100,00%	12,04	100,00%	12,40	100,00%	12,61	100,00%	11,85	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,46	4,01%	0,68	5,64%	0,82	6,58%	0,88	7,01%	0,95	7,99%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,54	13,42%	1,60	13,28%	1,28	10,33%	1,15	9,15%	0,98	8,25%
Entretien du patrimoine	0,01	0,08%	0,02	0,13%	0,00	0,03%	0,02	0,13%	-0,12	-1,00%
Charges financières	0,48	4,20%	0,35	2,87%	0,12	0,94%	0,18	1,47%	0,19	1,64%
Charges locatives non récupérables	0,21	1,83%	0,37	3,05%	0,61	4,89%	0,52	4,09%	0,06	0,47%
Sous total charges externes	2,71	23,53%	3,01	24,97%	2,82	22,77%	2,76	21,85%	2,06	17,35%
Amortissements nets	0,00	0,03%	0,00	0,04%	0,01	0,06%	0,01	0,09%	0,02	0,15%
Provisions nettes	0,11	1,00%	0,00	0,02%	0,12	0,97%	-0,01	-0,10%	-0,04	-0,33%
Sous total charges internes	0,12	1,03%	0,01	0,06%	0,13	1,03%	0,00	-0,02%	-0,02	-0,19%
TOTAL DES CHARGES	2,82	24,56%	3,01	25,03%	2,95	23,80%	2,75	21,83%	2,03	17,16%
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE ⁽²⁾	9,91	86,17%	10,01	80,74%	10,50	84,71%	10,71	84,97%	10,39	87,66%
RESULTAT COURANT	8,67	75,44%	9,03	74,97%	9,45	76,20%	9,86	78,17%	9,82	82,84%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,03	0,24%	0,44	0,56%	0,020	0,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
RESULTAT NET	8,70	75,67%	9,47	78,63%	9,47	76,39%	9,86	78,17%	9,82	82,84%
Report à nouveau	0,16	1,43%	0,35	2,94%	0,31	2,48%	0,44	3,47%	0,44	3,71%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%	10,10	85,21%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%	10,10	85,21%

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

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

b/ Distribution et performances

Au 31 décembre 2023, votre SCPI affiche un **Taux de Rendement Interne** ⁽¹⁾ à 10 ans de **3,91 %** intégrant le rendement en capital relatif à l'augmentation du prix de part de 2%. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.

Performances 2023
⁽¹⁾ TRI depuis l'origine : 3,91%
⁽¹⁾ TRI 5 ans : 3,18% / TRI 10 ans : 3,91%

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

Par ailleurs, le résultat de l'exercice a permis de procéder à une distribution de 9,16 euros par part dont 8,85 euros par part en pleine jouissance au titre du rendement de l'immobilier et 0,31 euros par part au capital au titre de plus-value sur cession d'actif, soit un taux de distribution de de 5,10%.

	2023	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	204,00 €/part	200,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	8,70 €/part	9,47 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	9,16 €/part	9,39 €/part
Taux de Distribution ⁽⁵⁾	5,10%	5,35%
Taux de distribution sur valeur marché (TDVM) ⁽⁴⁾	4,49%	4,70%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁶⁾	0,15 €/part	0,28 €/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 ;

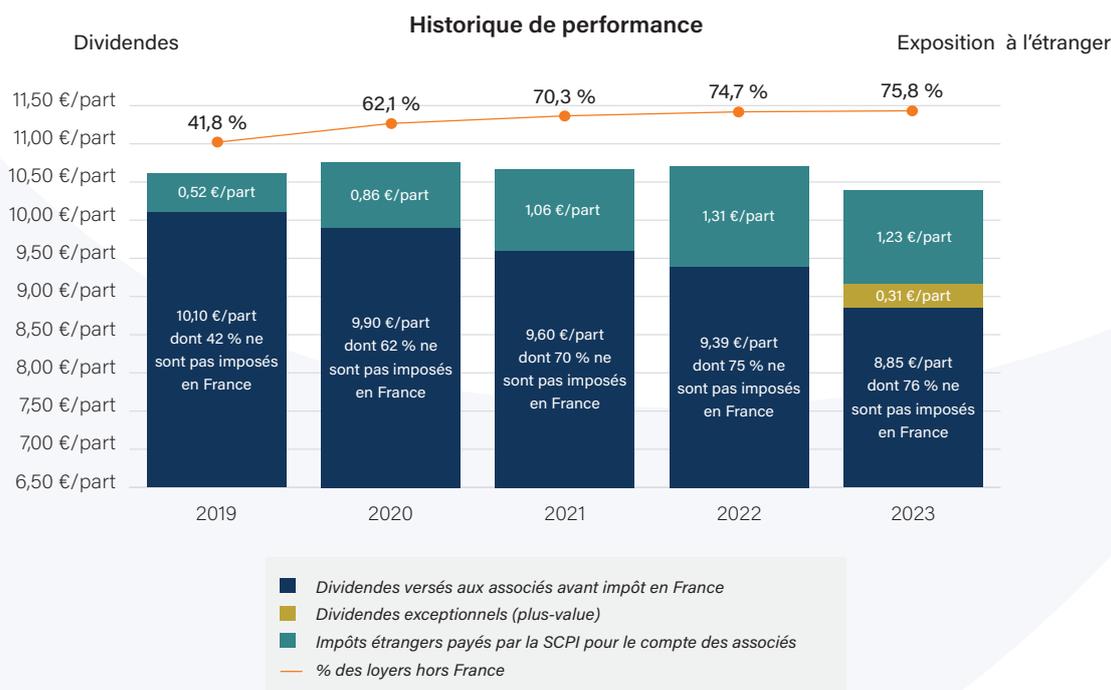
⁽³⁾ Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance totale sur l'exercice en intégrant un dividende exceptionnel de 0,31 par part au capital ;

⁽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 correspond au TDVM retraité de la fiscalité étrangère (Allemande, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Irlande et Canada) acquittée par la SCPI pour le compte des associés ;

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

L'analyse des principaux indicateurs de performance (TDVM, Dividendes, Résultat...) est affectée par la fiscalité des actifs détenus à l'étranger. En effet, la SCPI acquittant directement pour le compte de ses associés la fiscalité à l'étranger (ne faisant pas l'objet d'une double imposition ensuite), il paraît pertinent de réintégrer cette fiscalité étrangère à ces indicateurs pour analyser la performance de votre SCPI comme si tous ses revenus étaient de source française. A titre d'exemple le taux de distribution (TDVM brute de toute fiscalité y compris fiscalité étrangère) s'élèverait en conséquence à **5,10 %** au lieu de **4,49 %**.



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

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

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

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

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

b/ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, vous avez été catégorisé(e)s dans la catégorie des clients « non professionnels » ce qui vous permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si vous souhaitez passer dans la catégorie des clients « professionnels » nous vous invitons à contacter Euryale à serviceclients@euryale-am.fr. Un changement de catégorisation en client « Professionnel », aurait pour conséquence de réduire votre niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client sera effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de gestion.

c/ Description du dispositif

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

Le dispositif de contrôle interne et de conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives. Un premier niveau de contrôle est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de compétence.

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

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

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

7. Profil de risque

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

a/ Risque de liquidité

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

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

b/ Risque de perte en capital

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

c/ Investissement à crédit

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

d/ Risque de contrepartie

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

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

e/ Risque de marché immobilier et locatif

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

- risques de vacances immobilière et ceux liés à l'évolution des loyers en fonction de l'état du marché immobilier et du secteur de la Santé ;
- risques de concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de bien, région géographique ou par exploitant ;
- risques de modifications de la fiscalité appliquée dans les pays où elle détient des biens ainsi que l'existence ou non de conventions fiscales entre la France et les pays cibles ;
- risques liés 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 7,00 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2023, incluant 4,00 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 2023 :

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 65,43 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 114 402,20 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 3 419 435,34 euros, soit 83 % 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 : 694 966,86 euros, 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
2. Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent s'élève à 1 176 741,79 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 715 433,87 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2023.

9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	2 803 748 050,00 €	360 009 408,00 €	3 163 757 458,00 €
Emprunt	168 728 248,42 €	87 944 715,13 €	256 672 963,55 €
Achat d'immeubles	-2 465 018 171,80 €	-268 911 128,48€	-2 733 929 300,28 €
Commission de souscription	-295 684 388,06 €	-43 505 143,98 €	-339 189 532,04 €
Frais d'acquisition des immobilisations	-191 577 447,35 €	-21 313 161,09 €	-212 890 608,44 €
Reconstitution du report à nouveau	-3 061 375,62 €	-1 397 385,29 €	-4 458 760,93 €
Frais de constitution			
Frais de caution bancaire			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	17 134 915,59 €	112 827 304,29 €	129 962 219,88 €

Au 31 décembre 2023 la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 104,38 % de sa collecte nette.

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

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 2023 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

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

- Dettes Fournisseurs d'immobilisation d'un montant de 31,4 M€ dont 20,5 M€ au bénéfice du groupe Simply et 10,9 M€ au bénéfice du groupe Care Concern ;
- Créances Clients d'un montant de 28,2 M€ dont 8,3 M€ avec le groupe Simply et 19,9 M€ avec le groupe Care Concern.

Le montant des factures exigibles de 1 jour et plus après déduction de ces accords s'élève à :

- Factures reçues d'un montant de 2,5 M€ au lieu de 33,9 M€, soit 2,0% du montant total des Achats ;
- Factures émises d'un montant de 23,3 M€ au lieu de 51,5 M€, soit 14,8% du montant total de Chiffre d'affaires.

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	91j et plus	Total 1 j et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nbre factures	112					250
Montant des factures	15 719 171,91 €	11 636 256,74 €	5 416 784,05 €	798 473,09 €	16 071 417,89 €	33 922 931,77 €
% du montant des Achats	12,60%	9,33%	4,34%	0,64%	12,89%	27,20%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nbre 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 EMISES	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						
Nbre factures	188					260
Montant des factures	42 540 171,81 €	8 610 920,63 €	2 706 475,49 €	3 353 768,06 €	36 828 186,49 €	51 499 350,67 €
% du Chiffre d'affaires	27,01%	5,47%	1,72%	2,13%	23,38%	32,69%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nbre factures exclues						-
Montant des factures exclues						-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : en fonction des baux signés Délais légaux : N/A					

10. Évènements post-clôture

Néant.

11. Rapport de gestion à l'Assemblée générale

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

Au cours de l'exercice 2023, la capitalisation de PIERVAL SANTE a progressé de près de 13 % passant de 2 861 millions d'euros à 3 221 millions d'euros, grâce à une collecte nette de 360 millions d'euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 51 530 à 58 121, confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2023, PIERVAL SANTE a réalisé 28 acquisitions pour un montant total de 409,5 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons 19 EHPADs, 1 maison médicale, 3 habitats partagés, 4 Résidences seniors service, et 1 ensemble de maison médicale et clinique (ELSAN).

La diversification patrimoniale s'est également renforcée sur le plan géographique avec 29,8 % du patrimoine de PIERVAL SANTE détenu en France, 25,5 % en Grande-Bretagne, mais également 14,7 % en Allemagne, 13,2 % au Pays-Bas, 10,4 % en Irlande, 2,1% au Portugal et 1,3 % en Espagne, 2,3% en Italie et 0,7% au Canada. Cette stratégie paneuropéenne d'investissement permet à la SCPI PIERVAL SANTE de mutualiser les risques géographiques et de bénéficier d'un cadre juridique et fiscal plus avantageux qu'en France avec des durées fermes de baux le plus souvent comprises entre 20 et 30 ans.

D'autre part, en 2023, la Société de Gestion a maintenu sa stratégie d'investissement sur le secteur de l'immobilier neuf pour la SCPI PIERVAL SANTE, en procédant à l'acquisition d'immeubles à construire (50 % 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 2023 s'est fortement développée avec près de 913 993 m² loués permettant de générer des revenus locatifs de 157 516 633 euros en comparaison à 131 658 998 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2023, à 8,70 euros par part en pleine jouissance sur l'année, en retrait de 8% par rapport à celui de 2022. La baisse du résultat de l'exercice s'explique en grande partie par le poids important des opérations de construction qui sont créatrices de valeur sur le long terme mais dilutives sur le court terme du fait de la non-perception de loyers pendant toute la durée de construction.

Nous vous proposons en conséquence de voter la distribution annuelle de 8,85 euros par part au titre de dividende ordinaire (déjà versé sous forme de quatre acomptes) et d'affecter la quote-part des sommes distribuables non distribuées au report à nouveau.

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, 2 323 195,08 euros soit l'équivalent de 6 jours de loyer annuel. Enfin, nous proposons de voter la distribution d'un dividende exceptionnel de 0,31€ par part au titre de plus-values sur cessions d'immeuble réalisées sur l'exercice ayant fait l'objet d'un versement sur le mois de décembre 2023.

3 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

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

4 - EVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2024 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 à l'International, 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 diversification de PIERVAL SANTE sur le plan de la typologie d'actifs et sur le plan géographique sur les marchés les plus dynamiques de la Santé mais également sur les territoires où les besoins sont les plus importants en termes de sous-offres structurelles.

V. Rapport financier de l'exercice

1. Etat du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2023		SITUATION AU 31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 789 900 079,51 €	2 745 294 907,96 €	2 457 379 663,56 €	2 527 389 606,78 €
Terrains et constructions	2 444 469 882,27 €	2 399 400 581,47 €	2 152 996 175,54 €	2 223 392 518,87 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	345 894 326,49 €	345 894 326,49 €	303 997 087,91 €	303 997 087,91 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	-464 129,25 €		-411 599,89 €	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	77 189 843,34 €	76 087 763,85 €	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €
Immobilisations financières contrôlées	77 189 843,34 €	76 087 763,85 €	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-527 451,00 €		-284 310,00 €	
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	-527 451,00 €		-284 310,00 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 866 562 471,85 €	2 821 382 671,81 €	2 488 310 928,90 €	2 558 411 342,94 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				-
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES	164 274 745,26 €	164 274 745,26 €	108 651 567,53 €	108 651 567,53 €
Locataires et comptes rattachés	94 027 164,24 €	94 027 164,24 €	45 383 401,89 €	45 383 401,89 €
Créances fiscales	58 016 663,27 €	58 016 663,27 €	41 028 332,19 €	41 028 332,19 €
Fournisseurs et comptes rattachés			7 616,15 €	7 616,15 €
Autres créances	14 679 031,91 €	14 679 031,91 €	23 308 436,40 €	23 308 436,40 €
Provisions pour dépréciation	-2 448 114,16 €	-2 448 114,16 €	-1 076 219,10 €	-1 076 219,10 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	5 022 645,55 €	-46 573 517,83 €	8 681 439,08 €	8 681 439,08 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 022 645,55 €	5 022 645,55 €	8 681 439,08 €	8 681 439,08 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-419 197 309,77 €	-419 197 309,77 €	-290 364 923,08 €	-290 364 923,08 €
Dettes financières				
Emprunts auprès des établissements de crédits	-256 672 963,55 €	-256 672 963,55 €	-168 728 248,42 €	-168 728 248,42 €
Dépôts et cautionnements reçus	-11 910 079,52 €	-11 910 079,52 €	-10 421 635,52 €	-10 421 635,52 €
Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	-50 114 735,28 €	-50 114 735,28 €	-46 925 840,53 €	-46 925 840,53 €
Locataires et comptes rattachés	-8 427 125,57 €	-8 427 125,57 €	-2 239 615,17 €	-2 239 615,17 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-39 858 696,44 €	-39 858 696,44 €	-21 575 661,89 €	-21 575 661,89 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Associés à régulariser				
Associés dividendes à payer	-34 336 042,36 €	-34 336 042,36 €	-29 179 537,96 €	-29 179 537,96 €
Autres dettes diverses	-17 877 667,05 €	-17 877 667,05 €	-11 294 383,59 €	-11 294 383,59 €
TOTAL II	-249 899 918,96 €	-249 899 918,96 €	-173 031 916,47 €	-173 031 916,47 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	4 706 217,99 €	4 706 217,99 €		
Charges constatées d'avance	4 078 995,68 €	4 078 995,68 €	3 780 056,22 €	3 780 056,22 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 104 520,88 €	1 104 520,88 €	1 542 133,16 €	1 542 133,16 €
Produits constatés d'avance	-477 298,57 €	-477 298,57 €	-526 508,17 €	-526 508,17 €
TOTAL III	4 706 217,99 €	4 706 217,99 €	4 795 681,21 €	4 795 681,21 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 621 368 770,88 €		2 320 074 693,66 €	
VALEUR DE RÉALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		2 576 188 970,84 €		2 390 175 107,68 €

2. Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
CAPITAL	2 243 576 160,00 €		282 360 320,00 €	2 525 936 480,00 €
Capital souscrit	2 243 576 160,00 €		282 360 320,00 €	2 525 936 480,00 €
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION	72 128 223,24 €		18 362 049,28 €	90 490 272,52 €
Prime d'émission	560 171 890,00 €		77 649 088,00 €	637 820 978,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-491 970 223,78 €		-65 337 831,39 €	-557 308 055,17 €
Ecart sur remboursement de parts	3 926 557,02 €		6 050 792,67 €	9 977 349,69 €
PRIME DE FUSION				
ECART DE RÉÉVALUATION				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	431 075,79 €		2 187 747,49	2 618 823,28 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 061 375,64 €	877 858,97 €	519 526,32 €	4 458 760,93 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	105 260 201,49 €	-105 260 201,51 €		
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			122 631 557,36 €	122 631 557,36 €
Acomptes sur distribution N-1	-104 382 342,52 €	104 382 342,52 €		
Acomptes sur distribution N			-124 767 123,21 €	-124 767 123,21 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	2 320 074 693,66 €	1 755 717,96 €	301 294 077,24 €	2 621 368 770,88 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	157 516 633,20 €	131 658 998,27 €
Charges refacturées	19 692 290,36 €	14 446 944,17 €
Produits des participations contrôlées	1 727 827,52 €	352 721,79 €
Produits annexes	295 879,31 €	300 901,84 €
Reprises de provision pour gros entretiens	101 810,00 €	107 523,33 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	179 334 440,39 €	146 867 089,40 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-19 692 290,36 €	-14 446 944,17 €
Travaux de gros entretiens	-129 698,65 €	-134 886,34 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		-34 974,99 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-344 951,00 €	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-52 529,36 €	-52 529,36 €
Autres charges immobilières	-2 957 617,08 €	-4 089 093,11 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	-23 177 086,45 €	-18 758 427,97 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)	156 157 353,94 €	128 108 661,43 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Autres produits d'exploitation	79 107,14 €	49 752,05 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	261 073,74 €	111 888,75 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	340 180,88 €	161 640,80 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	-6 500 000,00 €	-7 550 000,39 €
Charges d'exploitation de la société	-21 743 071,68 €	-17 777 520,69 €
Diverses charges d'exploitation	-43,01 €	-48,50 €
Autres charges de gestion courantes		
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	-1 632 968,80 €	-250 097,34 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-29 876 083,49 €	-25 577 666,92 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)	-29 535 902,61 €	-25 416 026,12 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 432 624,27 €	1 511 822,32 €
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS	2 432 624,27 €	1 511 822,32 €
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	-6 100 888,41 €	-2 501 934,62 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-706 772,77 €	-1 338 878,29 €
Dépréciations		
TOTAL 2: CHARGES FINANCIERES	-6 807 661,18 €	-3 840 812,91 €
RESULTAT FINANCIER C= (1-2)	-4 375 036,91 €	-2 328 990,59 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	425 000,00 €	4 900 000,00 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS	425 000,00 €	4 900 000,00 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-39 857,06 €	-3 443,21 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES	-39 857,06 €	-3 443,21 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)	385 142,94 €	4 896 556,79 €
RESULTAT NET	122 631 557,36 €	105 260 201,51 €

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 1^{er} janvier 2017.

b/ Informations sur les règles générales d'évaluation

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

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 2023, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 43 505 143,98 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 2023, les frais d'acquisition des immobilisations acquises au cours de l'exercice, s'élèvent à 21 313 161,09 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 2023, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevée à 519 526,32 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 BNP Paribas Real Estate Valuation 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 BNP Paribas Real Estate Valuation a procédé à une expertise sur 183 actifs 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 28 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE s'établit à 2 745 294 907,96 euros hors droits et la valeur des participations contrôlées s'élève à 76 087 763,85 euros.

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 2023, le montant global de la provision pour gros entretiens s'établit à 527 451 euros.

e/ Provision pour dépréciation de créances

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 2023, le montant global de la provision pour créances douteuses s'établit à 2 448 114,16 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.

L'année 2023 a été marquée par un niveau élevé de collecte brute qui s'est établie à 418 millions d'euros contre 660 millions d'euros pour l'exercice précédent. Cette baisse de la collecte est la conséquence d'un fort ralentissement de la collecte globale des SCPI de plus de 44% (collecte 2023 de 5,66 milliards d'euros à comparer à 10,2 milliards d'euros en 2022) qui s'explique par l'augmentation rapide et brutale des taux directeurs des Banques Centrales. PIERVAL SANTE a bien résisté dans ce contexte de marché totalement inédit car elle est la 1^{ère} SCPI, toutes classes d'actifs immobiliers confondues, en termes de collecte brute en 2023.

h/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	491 482 836,28 €	511 851 641,65 €	451 461 859,81 €	480 042 288,62 €
Médico-social	1 730 310 278,70 €	1 682 223 871,79 €	1 462 004 313,47 €	1 514 197 786,55 €
Autres secteurs Santé	222 676 767,29 €	205 325 068,02 €	241 256 969,84 €	228 701 745,89 €
TOTAL	2 444 469 882,27 €	2 399 400 581,47 €	2 154 723 143,12 €	2 222 941 821,06 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	60 881 008,61 €	60 881 008,61 €	79 504 244,53 €	79 504 244,53 €
Médico-social	240 930 988,96 €	240 930 988,96 €	176 957 655,92 €	176 957 655,92 €
Autres secteurs Santé	44 082 328,92 €	44 082 328,92 €	45 808 219,88 €	45 808 219,88 €
TOTAL	345 894 326,49 €	345 894 326,49 €	302 270 120,33 €	302 270 120,33 €
IMMOBILISATION FINANCIÈRE ⁽¹⁾				
Médico-social	77 189 843,34 €	76 087 763,85 €	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €
TOTAL GENERAL	2 867 554 052,10 €	2 821 382 671,81 €	2 489 006 838,79 €	2 556 233 677,55 €

(1) Immobilisations financières contrôlées (SCI Tilleuls, SCI Nouvelle Clinique de Moselle, EURYALE HEALTHCARE 1, 2, 3 et 4)

i/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE	31/12/2023	31/12/2022
Produits de la SCPI	182 532 245,54 €	153 440 552,52 €
Loyers	157 516 633,20 €	131 658 998,27 €
Total des charges		
Résultat	122 631 557,36 €	105 260 201,51 €
Dividende	-124 767 123,21 €	-104 382 342,52 €

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	2 525 936 480,00 €	2 243 576 160,00 €
Total capitaux propres	2 621 368 770,88 €	2 320 074 693,64 €
Immobilisations locatives	2 745 294 907,96 €	2 525 211 941,38 €

	31/12/2023		31/12/2022	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
AUTRES INFORMATIONS ⁽¹⁾				
Bénéfice	122 631 557,36 €	8,70 €/part	105 260 201,51 €	9,47 €/part
Dividende	-124 767 123,21 €	8,85 €/part	104 382 342,52 €	9,39 €/part
PATRIMOINE ⁽²⁾				
Valeur comptable	2 621 368 770,88 €	166,05 €/part	2 320 074 693,66 €	165,46 €/part
Valeur réalisation	2 576 188 970,84 €	163,19 €/part	2 390 175 107,68 €	170,46 €/part
Valeur de reconstitution	3 143 751 733,38 €	199,14 €/part	2 912 469 783,78 €	207,70 €/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 IMMOBILIERE	31/12/2023	31/12/2022
Résident français	172,31 €/part	170,81 €/part
Résident étranger	51,78 €/part	47,92 €/part

j/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencement, aménagement, installation				
Construction sol d'autrui	411 599,89 €	52 529,36 €		464 129,25 €
TOTAL GENERAL	411 599,89 €	52 529,36 €		464 129,25 €

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 31/12/2022	DOTATIONS	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Provision pour grosses réparations	284 310,00 €	344 951,00 €	101 810,00 €	527 451,00 €
Provision pour créances douteuses	1 076 219,10 €	1 632 968,80 €	261 073,74 €	2 448 114,16 €
TOTAL GENERAL	1 360 529,10 €	1 977 919,80 €	362 883,74 €	2 975 565,16 €

Détail des créances

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES	31/12/2023	31/12/2022
Locataires	51 499 350,67 €	26 513 413,64 €
Locataires : factures à établir	40 079 699,41 €	17 797 260,95 €
Locataires: créances douteuses	2 448 114,16 €	1 072 727,30 €
TOTAL GENERAL	94 027 164,24 €	45 383 401,89 €

DETAIL DES CREANCES FISCALES	31/12/2023	31/12/2022
Crédit de TVA	32 568 047,00 €	25 957 980,72 €
Impôt Irlande		
TVA sur immobilisations	12 827 431,77 €	3 001 671,46 €
TVA sur factures non parvenues	279 487,82 €	266 923,40 €
TVA déductible	12 056 811,78 €	10 322 279,99 €
Taxe foncière France		
Taxe foncière Espagne		56 321,97 €
Taxes aménagement à recevoir		74 261,00 €
Remboursement TVA		
TVA à décaisser Allemagne	280 470,87 €	118 328,11 €
TVA à décaisser Espagne	1 890,60 €	100 340,53 €
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
Impôt GBR		448 617,33 €
Etat retenue à la source impôt GBR		336 930,96 €
Etat retenue à la source impôt Espagne		344 593,54 €
TOTAL GENERAL	58 016 663,27 €	41 028 332,19 €

DETAIL DES AUTRES CREANCES	31/12/2023	31/12/2022
Autres comptes débiteurs	4 406 414,83 €	9 892 897,31 €
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)		317 203,77 €
Rémunération comptes bancaires		
Créances Associés	10 272 617,08 €	13 098 335,32 €
Créances participations contrôlées		
TOTAL GENERAL	14 679 031,91 €	23 308 436,40 €

Disponibilités et valeurs de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2023	31/12/2022
Banque Palatine	1 863 284,46 €	3 867 842,82 €
Caisse Epargne	2 770 436,50 €	500 251,74 €
HSBC	0,00 €	1 112 380,29 €
AIB BANK	10 917,71 €	2 313 610,69 €
Crédit Du Nord	495,76 €	5 410,03 €
CAIXA	374 479,85 €	881 943,51 €
SG Market	3 031,27 €	
TOTAL GENERAL	5 022 645,55 €	8 681 439,08 €

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts bancaires	204 357 844,17 €	68 728 248,42 €
Découvert autorisé	51 596 163,38 €	100 000 000,00 €
Intérêts courus	718 956,00 €	
Dépôts de garanties reçus des locataires	11 910 079,52 €	10 421 635,52 €
TOTAL GENERAL	268 583 043,07 €	179 149 883,94 €

DETAIL 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	1 915 396,87 €	55 905 867,29 €	3 036 580,01 €	60 857 844,17 €
Emprunts <i>in fine</i>			22 500 000,00 €	22 500 000,00 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES ⁽²⁾				
Emprunts Amortissables				
Emprunts <i>in fine</i>	21 000 000,00 €	100 000 000,00 €		121 000 000,00 €
TOTAL	22 915 396,87 €	155 905 867,29 €	25 536 580,01 €	204 357 844,17 €

Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2023	31/12/2022
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	19 933 050,28 €	26 129 907,89 €
Fournisseurs d'immobilisation	13 989 881,49 €	3 218 681,50 €
Fournisseurs factures non parvenues	16 191 803,51 €	17 577 251,14 €
TOTAL GENERAL	50 114 735,28 €	46 925 840,53 €

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	31/12/2023	31/12/2022
Compte locataires créditeurs	8 427 125,57 €	2 165 503,67 €
Locataires : avoir à établir		74 111,50 €
TOTAL GENERAL	8 427 125,57 €	2 239 615,17 €

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2023	31/12/2022
Impôts Allemagne	3 206 928,32 €	3 575 959,79 €
Impôts Irlande	2 393 375,66 €	346 980,99 €
Impôts Grande-Bretagne	24 217 585,77 €	
Impôts Pays-Bas	2 816 029,75 €	1 917 337,00 €
Impôts Portugal	259 588,60 €	20 968,67 €
Impôts Espagne	104 188,19 €	57 796,15 €
Impôt Canada	207 425,07 €	
Impôt France	231 828,00 €	
État charges à payer	-209 864,92 €	7 900 893,28 €
CVAE	523 823,50 €	286 282,00 €
TVA déductible et TVA à décaisser	3 784 194,14 €	4 867 388,72 €
TVA collectée	764 130,33 €	2 418 787,29 €
TVA sur facture à établir	71 021,84 €	
Taxe Bureaux	10 750,00 €	10 750,00 €
CRL	127 526,22 €	
CFE	2 048,25 €	
Régularisation TVA		8 712,67 €
Impôts fonciers	1 348 117,72 €	163 805,33 €
TOTAL GENERAL	39 858 696,44 €	21 575 661,89 €

ASSOCIES DIVIDENDES A PAYER	31/12/2023	31/12/2022
Associés dividendes à payer	33 321 750,11 €	29 179 537,96 €
Associés dividende bloqué	1 014 292,25 €	510 227,67 €
TOTAL GENERAL	34 336 042,36 €	29 689 765,63 €

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2023	31/12/2022
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	13 284 348,18 €	10 747 744,72 €
Autres comptes créditeurs	4 593 318,87 €	36 411,20 €
TOTAL GENERAL	17 877 667,05 €	10 784 155,92 €

Détail des comptes de régularisation

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)		12 166,91 €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis		3 767 889,31 €
Divers - Charges constatées d'avance	4 078 995,68 €	
TOTAL GENERAL	4 078 995,68 €	3 780 056,22 €

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	31/12/2023	31/12/2022
Charges conservées		246 508,17 €
Indemnité pour travaux de toiture		280 000,00 €
Divers - Produits constatés d'avance	477 298,57 €	
TOTAL GENERAL	477 298,57 €	526 508,17 €

k/ Détail du compte de résultat

DETAILS PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	157 516 633,20 €	131 658 998,27 €
Charges refacturées	19 692 290,36 €	14 446 944,17 €
Produits des participations contrôlées	1 727 827,52 €	352 721,79 €
Produits annexes	295 879,31 €	300 901,84 €
<i>dont autres produits de gestion courante</i>	<i>101 000,31 €</i>	
<i>dont refacturation don ICM</i>	<i>128 925,00 €</i>	<i>128 545,00 €</i>
<i>dont refacturation opérations non réalisées</i>		<i>456,84 €</i>
<i>dont produits annexes</i>	<i>65 954,00 €</i>	<i>171 900,00 €</i>
Reprises de provision pour gros entretiens	101 810,00 €	107 523,33 €
TOTAL GENERAL	179 334 440,39 €	146 867 089,40 €

DETAILS CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2023	31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 692 290,36 €	14 446 944,17 €
<i>dont Charges locatives</i>	<i>13 858 659,06 €</i>	<i>9 289 843,91 €</i>
<i>dont Taxe foncière</i>	<i>4 741 810,16 €</i>	<i>4 040 143,03 €</i>
<i>dont Taxes CRL</i>	<i>221 524,22 €</i>	<i>146 771,60 €</i>
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	<i>93 998,00 €</i>	<i>81 161,00 €</i>
<i>dont Prime d'assurance</i>	<i>776 298,92 €</i>	<i>889 024,63 €</i>
Travaux de gros entretiens	129 698,65 €	134 886,34 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		34 974,99 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	344 951,00 €	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	2 957 617,08 €	4 089 093,11 €
<i>dont assurance non refacturables</i>	<i>624 172,00 €</i>	<i>285 836,56 €</i>
<i>dont charges non refacturables</i>	<i>2 276 993,63 €</i>	<i>3 548 119,89 €</i>
<i>dont charges sur locaux vacants</i>	<i>45 759,45 €</i>	<i>52 786,33 €</i>
<i>dont honoraires de relocation</i>	<i>10 692,00 €</i>	<i>202 350,33 €</i>
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL GENERAL	23 177 086,45 €	18 758 427,97 €

DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2023	31/12/2022
Reprise de provisions pour créances douteuses	261 073,74 €	111 888,75 €
Autres produits d'exploitation	79 107,14 €	49 752,05 €
TOTAL GENERAL	340 180,44 €	161 640,80 €

DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2023	31/12/2022
Commissions de la société de gestion	6 500 000,00 €	7 550 000,39 €
Charges d'exploitation de la société	21 743 071,68 €	17 777 520,69 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i>	<i>3 126 607,65 €</i>	<i>1 821 481,63 €</i>
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	<i>1 466,15 €</i>	<i>107 150,31 €</i>
<i>dont Informations associés</i>	<i>421 709,88 €</i>	<i>343 091,50 €</i>
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	<i>10 408,69 €</i>	<i>28 951,65 €</i>
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	<i>- 18 921 €</i>	<i>16 877,35 €</i>
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	<i>18 775,00 €</i>	<i>10 525,17 €</i>
<i>dont Don ICM</i>	<i>65 958,00 €</i>	<i>78 045,00 €</i>
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Etranger)</i>	<i>18 117 067,61 €</i>	<i>15 371 398,08 €</i>
Diverses charges d'exploitation	43,01 €	48,50 €
Dépréciation des créances douteuses	1 632 968,80 €	250 097,34 €
TOTAL GENERAL	29 876 083,49 €	25 577 666,92 €

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2023	31/12/2022
--------------------------------	------------	------------

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2023	31/12/2022
Produit de placement de la trésorerie	255 594,92 €	323 032,34 €
Autres produits financiers	2 177 029,35 €	1 188 789,98 €
TOTAL GENERAL	2 432 624,27 €	1 511 822,32 €

DETAIL DES CHARGES FINANCIERES	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts bancaires	6 100 888,41 €	2 501 934,62 €
Autres charges financières	706 772,77 €	1 338 878,29 €
TOTAL GENERAL	6 807 661,18 €	3 840 812,91 €

DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels	425 000,00 €	4 900 000,00 €
TOTAL GENERAL	425 000,00 €	4 900 000,00 €

DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2023	31/12/2022
Pénalités et amendes	39 857,06 €	3 443,21 €
TOTAL GENERAL	39 857,06 €	3 443,21 €

I/ Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	31/12/2023	31/12/2022
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	249 183 979,19 €	244 231 362,81 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire	83 357 288,95 €	68 020 152,42 €
TOTAL GENERAL	332 541 268,14 €	312 251 515,23 €

ENGAGEMENTS RECUS	31/12/2023	31/12/2022
Cautions reçues des locataires		
Cautions bancaires		
TOTAL GENERAL		

m/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2023	31/12/2022 (Rappel)
	Soumise AG du 12/06/2024	Soumise AG du 08/06/2023
Résultat N	122 631 557,36 €	105 260 201,49 €
Report à nouveau antérieur	3 939 234,63 €	2 288 915,90 €
Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	519 526,32 €	772 459,74 €
TOTAL DISTRIBUABLE	127 090 318,31 €	108 321 577,13 €
Dividendes distribués	124 767 123,21 €	104 382 342,52 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	124 767 123,21 €	104 382 342,52 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 323 195,08 €	3 939 234,61 €

n/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2023

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	33	114 avenue d'Ares	BORDEAUX	CABINET	29/12/2014	1 485 m ²	4 464 493,22 €	444 493,22 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	SALON DE PROVENCE	CLINIQUE MCO	31/03/2014	4 629 m ²	5 802 066,76 €	228 907,98 €
France	59	3 rue des Mariniers	DUNKERQUE	CABINET	02/06/2015	1 947 m ²	3 838 872,44 €	345 372,44 €
France	89	43 rue du 19 mars 1962	SENS	CABINET	30/09/2015	1 576 m ²	3 331 380,00 €	81 380,00 €
France	13	Quartier Fourchon	ARLES	DIALYSE	25/03/2014	1 040 m ²	2 887 448,83 €	313 510,83 €
Allemagne	31	Berliner Strasse 13-16	GUBEN	EHPAD	01/12/2015	6 751 m ²	9 604 523,10 €	1 402 523,10 €
Allemagne	45	Clara-Zetkin Str.9	BOHLEN	EHPAD	15/12/2015	5 130 m ²	6 299 568,82 €	559 068,82 €
France	69	Terre des roches - ZAC de Satolas Green	PUSIGNAN 1	BUREAUX	25/03/2016	6 379 m ²	8 348 483,00 €	570 900,00 €
France	77	14 rue Ambroise Croizat	CROISSY	BUREAUX	23/06/2016	3 345 m ²	3 746 903,23 €	334 901,60 €
Allemagne	15	Am Kirchberg 1c	MUNCHEBERG	EHPAD	12/07/2016	5 525 m ²	4 918 326,52 €	493 326,52 €
Allemagne	31	Schulstrasse 8a	PEITZ	MAISON MEDICALE	29/09/2016	2 175 m ²	2 378 422,66 €	268 422,66 €
Allemagne	30	An der Priormühle 15	COTTBUS	MAISON MEDICALE	30/09/2016	2 006 m ²	3 495 994,78 €	399 994,78 €
France	20	Résidence Bocognano - chemin de l'annonciade	BASTIA	EHPAD	09/12/2016	3 893 m ²	6 657 397,87 €	308 216,00 €
Allemagne	94	Bajuwarenstrasse 15	POCKING	HEBERGEMENT MEDICO	25/11/2016	4 545 m ²	7 449 062,32 €	629 411,98 €
France	69	Avenue Satolas Green	PUSIGNAN 2	BUREAUX	21/12/2016	5 812 m ²	3 964 700,00 €	268 620,00 €
France	16	71 avenue d'Angoulême	COGNAC	CLINIQUE MCO	28/02/2017	9 144 m ²	14 725 998,07 €	1 223 498,07 €
France	86	17 rue de Verdun	CHATELLERAULT	CLINIQUE MCO	28/02/2017	5 074 m ²	7 236 134,65 €	608 634,65 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	SENS 2	MAISON MEDICALE	29/03/2017	927 m ²	2 414 170,12 €	44 170,12 €
Allemagne	37	Schulstrasse 12	ZORGE	EHPAD	23/03/2017	2 509 m ²	6 779 435,53 €	540 685,53 €
Allemagne	37	Waldaunsweg 19	WIEDA	EHPAD	23/03/2017	5 561 m ²	4 158 730,16 €	334 980,16 €
Allemagne	63	Geibelstrasse 18	HANAU	CLINIQUE PSY	23/03/2017	1 414 m ²	1 215 546,36 €	158 442,66 €
Allemagne	61	Albert Einstein Strasse	HALLE	MAISON MEDICALE	25/04/2017	5 907 m ²	6 031 586,98 €	518 941,91 €
France	78	2 rue Georges Bizet	MANTES LA JOLIE	BUREAUX	31/05/2017	2 658 m ²	9 085 217,96 €	885 217,96 €
France	78	1 rue Jacques Monod	GUYANCOURT	BUREAUX	05/05/2017	5 625 m ²	17 769 120,87 €	939 140,51 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'ÎLE ADAM	MAISON MEDICALE	27/04/2017	940 m ²	2 985 974,07 €	244 370,06 €
Allemagne	36	Bahnhofstrasse 62	ALSFELD	BUREAUX	29/06/2017	1 301 m ²	965 585,42 €	135 585,42 €
Allemagne	36	Volkmarstrasse 13	LAUTERBACH	BUREAUX	29/06/2017	903 m ²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	36	Obertor 10	ROTENBURG	BUREAUX	29/06/2017	1 071 m ²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	27	Prof Krumbholz Strasse 1a	GROSSCHONAU	RESIDENCE HANDICAPES	19/07/2017	1 349 m ²	1 753 150,93 €	166 949,97 €
Allemagne	27	Zittauer Strasse 58	JONSDORF	RESIDENCE HANDICAPES	19/07/2017	2 320 m ²	2 737 938,05 €	251 637,05 €
Allemagne	91	Driastrasse 2	ANSBACH	MAISON MEDICALE	30/09/2017	10 517 m ²	14 535 827,77 €	995 827,77 €
France	97	Providence	LES ABYMES	CLINIQUE SSR	25/07/2017	4 250 m ²	9 880 679,42 €	880 679,42 €
France	76	2 rue du Clos Samson	GRAND COURONNE	EHPAD	21/12/2017	1 489 m ²	3 276 876,66 €	269 376,66 €
France	95	2 rue de Reinebourg	SAINT-PRIX	EHPAD	21/12/2017	4 500 m ²	15 481 385,48 €	1 228 085,48 €
France	95	20 rue de Boissy	SAINT-LEU-LA-FORET	EHPAD	21/12/2017	2 250 m ²	10 829 018,17 €	874 618,17 €
Allemagne	67	Ernst Borsbach Strasse	BITTERFELD WOLFEN	HEBERGEMENT MEDICO	23/11/2017	18 607 m ²	18 038 874,87 €	1 538 874,87 €
Allemagne	47	Am Kieselbach 24	HARTHA	EHPAD	27/11/2017	3 000 m ²	6 737 614,86 €	537 614,86 €
France	91	Green Parc ZAC de Villepecle	ST PIERRE DU PERRY	BUREAUX	15/01/2018	1 152 m ²	1 806 903,54 €	86 903,54 €
Allemagne	74	Kaiser-Friedrich-Platz 9	HEILBRON	EHPAD	21/02/2018	2 957 m ²	16 403 083,38 €	1 313 083,38 €
France	51	ZAC Croix Blandin - rue Marvingt	REIMS	CENTRE DE STERILISATION	18/06/2018	887 m ²	2 824 861,20 €	124 861,20 €
Irlande	COMTE DE SLIGO	Bothar na Cé	ENNISCORNE	EHPAD	30/05/2018	1 681 m ²	5 418 337,25 €	465 635,81 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Lisagallan	CLOVERHILL	EHPAD	30/05/2018	1 756 m ²	5 954 784,86 €	529 771,37 €
Irlande	COMTE DE CARLOW	Shillelagh Road	TULLOW	EHPAD	30/05/2018	2 561 m ²	4 976 284,89 €	483 721,89 €
Irlande	COMTE DE WESTMEATH	Cloghanboy	ATHLONE	EHPAD	30/05/2018	2 154 m ²	6 172 391,23 €	629 828,23 €
Irlande	COMTE D'ATRIM	Sonas Nursing Home	CARRICK	EHPAD	30/05/2018	1 201 m ²	4 671 000,01 €	173 715,23 €
Allemagne	52	Otto-Wels-Straße 2A	ALSDORF LUISENPASSAGE	MAISON MEDICALE	28/06/2018	4 673 m ²	4 956 656,82 €	531 656,82 €
Allemagne	52	Rathausstraße 38-40	ALSDORF SIDUS	MAISON MEDICALE	28/06/2018	6 742 m ²	6 077 857,48 €	652 857,48 €
Allemagne	42	Zschochersche Allee 68	LEIPZIG	MAISON MEDICALE	13/06/2018	7 707 m ²	10 398 158,08 €	698 158,08 €
France	69	22 avenue Rockefeller	LYON	CLINIQUE MCO	11/07/2018	16 565 m ²	35 704 494,12 €	2 704 494,12 €
Allemagne	14	Körnerweg 5	RADEBEUL	EHPAD	10/09/2018	2 279 m ²	7 039 315,75 €	539 315,75 €
Allemagne	24	Hüttenstraße 8	SCHACHT AUDORF	EHPAD	25/09/2018	3 060 m ²	3 492 159,32 €	522 159,32 €
Allemagne	24	Amalienweg 3	KRONSHAGEN	EHPAD	25/09/2018	5 580 m ²	9 068 365,23 €	658 365,23 €
Allemagne	69	Bahnhofstraße 33	NECKARGEMUND	EHPAD	27/11/2018	3 790 m ²	7 455 033,95 €	655 033,95 €
Allemagne	32	Brede 29	LASSBRUCH WERSERBE	CLINIQUE PSY	12/12/2018	6 814 m ²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	83	Bergweg 21	LENGGRIES	CLINIQUE SSR	19/12/2018	7 726 m ²	8 650 066,67 €	650 066,67 €
Allemagne	92	Burgstädter Str. 4	LIMBACH	EHPAD	15/11/2018	6 073 m ²	13 130 166,75 €	830 166,75 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	53-55 Lower Kimmage Road	DUBLIN (SAINT GLADYS)	EHPAD	21/12/2018	1 250 m ²	8 810 529,16 €	785 529,16 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	122 & 124 Terenure Road West	DUBLIN (TERENURE)	EHPAD	21/12/2018	1 050 m ²	6 954 193,63 €	624 193,63 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Toberburr Road, St Margarets	DUBLIN (RIVERSIDE)	EHPAD	21/12/2018	1 296 m ²	5 606 322,19 €	506 322,19 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Irlande	COMTE DE DUBLIN	132 Navan Road	DUBLIN (NEHPHIN)	EHPAD	21/12/2018	3 535 m ²	13 547 355,70 €	1 428 780,70 €
France	82	185 avenue Père Leonid Chrol	MONTAUBAN	RESIDENCE SENIORS SERVICES	26/11/2018	5 884 m ²	12 650 140,72 €	242 089,83 €
France	34	401 rue Walhalla	CASTELNEAU LE LEZ	MAISON MEDICALE	16/11/2018	3 224 m ²	10 918 078,49 €	706 326,63 €
France	30	Lieu-dit Larbonne	GALLARGUES	BUREAUX	27/12/2018	5 525 m ²	9 251 755,06 €	295 751,69 €
France	38	75 avenue Gabriel Péri	SAINT-MARTIN D'HERES	MAISON MEDICALE	06/11/2018	1 832 m ²	5 503 642,30 €	483 943,06 €
France	26	Maboule	VALENCE	CENTRE OPHTALMO	06/01/2019	589 m ²	1 089 947,06 €	59 947,06 €
Allemagne	39	Werderstrasse 19	GENTHIN	EHPAD	31/01/2019	2 007 m ²	4 561 037,30 €	465 614,90 €
France	38	Rue Fernand Leger	ROUSSILLON	CLINIQUE MCO	18/02/2019	6 641 m ²	17 401 651,26 €	490 039,58 €
France	83	6 Avenue Jean Monnet	OLLIQUILLES	BUREAUX	15/03/2019	3 535 m ²	7 121 781,19 €	321 781,19 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Dean's Grange Rd, Deansgrange	DUBLIN (FERN DEAN)	EHPAD	24/06/2019	7 047 m ²	39 064 944,04 €	3 054 068,42 €
Irlande	COMTE DE KERRY	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	KILKENNY (BROOKHAVEN)	EHPAD	30/03/2019	3 855 m ²	7 704 590,77 €	704 590,77 €
France	76	61 boulevard de l'Europe	ROUEN	MAISON MEDICALE	17/04/2019	5 081 m ²	12 693 773,59 €	1 003 684,69 €
France	83	Route de la Seyne	OLLIQUILLES 2	BUREAUX	19/04/2019	3 070 m ²	6 050 198,81 €	400 198,81 €
Irlande	COMTE DE KILKENNY	Brockley Park, Stradbally	LAOIS (DROIMIN)	EHPAD	30/03/2019	6 258 m ²	9 126 768,33 €	823 018,33 €
France	64	2400 Route des colles	BIOT	LABORATOIRE	13/06/2019	19 450 m ²	26 962 859,66 €	1 875 959,66 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	MALAHILDE (TALBOT)	EHPAD	06/05/2019	4 362 m ²	16 375 611,91 €	1 375 611,91 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Brighton Rd, Foxrock	DUBLIN (FOUR FERN) (1) (2)	EHPAD	24/06/2019	9 223 m ²	49 333 879,82 €	1 972 277,43 €
Allemagne	90	Andernacher Strasse 15	NÜREMBERG	CENTRE D'HEBERGEMENT	25/06/2019	5 702 m ²	24 536 222,47 €	1 736 222,47 €
Allemagne	84	Kitscherstrasse 34	CRIMMITSCHAU (1)	EHPAD	01/07/2019	6 856 m ²	14 371 905,88 €	971 905,88 €
Allemagne	67	Mühlstrasse 14- 16	KAISERSLAUTERN (1) (2)	EHPAD	11/07/2019	4 785 m ²	11 069 445,03 €	513 818,67 €
Irlande	COMTE DE MAYO	Dublin Rd 5	CASTELBAR (ABBEYBREAFFY)	EHPAD	08/10/2019	2 272 m ²	5 282 954,97 €	632 954,97 €
France	25	Lieu Dit le Miémont	MONTBELIARD (1)	RESIDENCE SENIORS SERVICES	16/10/2019	8 161 m ²	15 265 112,61 €	246 697,61 €
Portugal	LISBONNE	Edificio Ecran, R. Sinais de Fogo	LISBONNE (LEITE)	CLINIQUE OPHTALMO	18/10/2019	796 m ²	3 284 228,81 €	384 228,81 €
Portugal	ALENTEJO	Quinta dos Alamos Lote	EVORA	EHPAD	17/10/2019	3 460 m ²	7 004 507,94 €	304 507,94 €
Portugal	ALENTEJO	Rua da Suera Nova	CASTRO VERDE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	17/10/2019	3 056 m ²	2 030 063,97 €	230 063,97 €
Portugal	ALENTEJO	Rue Movimento das Forças Amadas	FERREIRA DE ALENTEJO	EHPAD	17/10/2019	4 967 m ²	3 651 384,52 €	601 384,52 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Nevinstown Ln, Nevinstown West	SWORDS (TARA WINTHROP)	EHPAD	15/11/2019	4 688 m ²	16 492 544,83 €	1 492 544,83 €
France	72	Chemin du Pré Saint Antoine	AUBENAS	CLINIQUE MCO	27/11/2019	3 362 m ²	10 150 624,34 €	212 211,92 €
Allemagne	89	Im Starkfeld 61	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	13/12/2019	5 744 m ²	14 453 826,91 €	1 053 826,91 €
France	59	Rue Jean Jaurès/Avenue le Notre	VILLENEUVE D'ASQ	MAISON MEDICALE	10/12/2019	2 547 m ²	7 586 325,04 €	149 605,20 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Dublin Rd., Painestown	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/2019	5 672 m ²	11 558 553,63 €	1 186 553,63 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Hale Street Dawsonmesne	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/2019	5 674 m ²	15 058 484,36 €	899 382,36 €
France	66	2 allée des arts et des lettres	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	31/12/2019	12 316 m ²	26 230 895,54 €	1 665 895,54 €
Portugal	LISBONNE	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	LISBONNE (RESTELO)	EHPAD	09/01/2020	680 m ²	2 419 632,78 €	269 632,78 €
Irlande	COMTE DE MONAGHAN	Carrickmacross, Co. Monaghan	CARRICKMACROSS	EHPAD	10/01/2020	5 126 m ²	16 950 435,28 €	1 599 595,28 €
France	78	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	MANTES LA JOLIE 2	CLINIQUE SSR	15/01/2020	10 897 m ²	27 604 533,10 €	304 056,40 €
Portugal	SANTAREM	Estr principal de Fatima 302	FATIMA	EHPAD	17/01/2020	9 000 m ²	6 576 532,36 €	576 532,36 €
Portugal	COIMBRA	Travessa de Billadonnes n°6	LORVAO	EHPAD	17/01/2020	3 677 m ²	3 800 424,26 €	400 424,26 €
Allemagne	71	Göckelhof 6	MURRHARDT	EHPAD	10/02/2020	2 610 m ²	6 969 821,44 €	10 321,44 €
Portugal	PORTO	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	PACOS DE FERREIRA	EHPAD	28/02/2020	5 200 m ²	3 535 624,44 €	235 624,44 €
Allemagne	25	Westerenn 11,Tetenbüll	TETENBULL (EIDERSTEDT)	EHPAD	02/03/2020	5 200 m ²	5 310 321,44 €	10 321,44 €
France	17	36 rue du Moulin des justices	PUILBOREAU	MAISON MEDICALE	26/03/2020	153 m ²	534 913,48 €	38 046,81 €
France	31	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	TOULOUSE (CARTOUCHERIE)	MAISON MEDICALE	18/03/2020	3 880 m ²	12 878 489,26 €	773 885,26 €
Irlande	COMTE DE TIPPERARY	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	CLONMEL (MELVIEW)	EHPAD	20/03/2020	4 405 m ²	12 208 923,23 €	814 810,12 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Lyre Road, Miltown, Killarney, Co. Kerry	MILTOWN (ASHBOUROUGH LODGE)	EHPAD	27/03/2020	2 884 m ²	5 057 334,68 €	610 334,68 €
Irlande	COMTE DE LONGFORD	Ballyleague, Lanesborough, Co.Roscommon,	LANESBOROUGH (INIS REE LODGE)	EHPAD	27/03/2020	2 909 m ²	4 317 967,64 €	514 967,64 €
France	25	5 rue Bouilloche	MONTBELIARD 2	RESIDENCE HANDICAPES	24/04/2020	1 440 m ²	3 013 591,23 €	50 576,23 €
Allemagne	94	Kapuzinerstrasse 34-36	PASSAU	CLINIQUE SSR	30/04/2020	12 906 m ²	33 841 544,54 €	91 544,54 €
Allemagne	04	am Badeberg	ROSSWEIN	EHPAD	29/07/2020	6 000 m ²	15 676 348,40 €	26 348,40 €
Allemagne	38	Am Sandbach 16	CREMLINGEN	EHPAD	22/09/2020	3 291 m ²	5 987 061,73 €	10 395,73 €
Irlande	COMTE DE FINGAL	Bath Road Balbriggan	BALBRIGGAN	EHPAD	29/09/2020	4 000 m ²	19 029 816,34 €	691 418,06 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	COUNCIL DU RENFREWSHIRE	11 Kilmacollm Road	BRIDGE OF WEIR	EHPAD	30/09/2020	4 235 m ²	17 358 453,35 €	1 968 453,35 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	131 New Street	MUSSELBURGH	EHPAD	30/09/2020	2 000 m ²	9 496 253,35 €	1 096 253,35 €
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 2	MAISON MEDICALE	30/09/2020	2 800 m ²	7 703 239,56 €	185 448,22 €
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 3	RESIDENCE HANDICAPES	30/09/2020	1 161 m ²	3 800 553,83 €	95 825,00 €
Portugal	AVEIRO	Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	TELHADELA	EHPAD	14/10/2020	2 738 m ²	3 273 998,93 €	403 053,40 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	CAVAN (College View)	EHPAD	21/10/2020	3 060 m ²	7 256 423,34 €	756 423,34 €
Portugal	AVEIRO	rua de sao paio S/N Paio Requeixo	REQUEIXO (Casa do Sol Poente)	EHPAD	03/11/2020	2 900 m ²	4 722 123,47 €	503 123,47 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Zwerfheide	GENNEP	RESIDENCE HANDICAPES	06/11/2020	12 445 m ²	29 218 815,56 €	1 369 441,06 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Mijnweg 3, 6167 AC	GELEEN	BUREAUX	13/11/2020	5 343 m ²	10 203 897,27 €	888 212,27 €
Espagne	PROVINCE D'ALICANTE	calle La Colina 36, La Nucia, Alicante	LA NUCIA (Montebello)	EHPAD	04/12/2020	13 369 m ²	4 650 794,05 €	390 794,05 €
France	67	rue François Epailly (67100)	STRASBOURG	CLINIQUE DENTAIRE	19/11/2020	638 m ²	2 231 439,39 €	173 106,39 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	38 brusselestraat	MAASTRICHT (De Beyart)	EHPAD	23/12/2020	12 954 m ²	86 531 934,73 €	2 357 634,73 €
France	83	517 avenue de Rome	LA SEYNE SUR MER	EHPAD	31/12/2020	4 055 m ²	12 431 573,47 €	1 106 573,47 €
France	28	12 rue du Perche	LA BAZOCHE GOUET	EHPAD	31/12/2020	2 406 m ²	4 356 637,27 €	456 637,27 €
France	65	11 chemin du Roy	ORLEIX	EHPAD	31/12/2020	2 685 m ²	7 227 880,06 €	682 880,06 €
France	95	15, 17, 19 Boulevard d'Ormesson	ENGHYEN-LES-BAINS	Habitat Partagé	15/01/2021	655 m ²	5 367 603,16 €	337 453,16 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	7 Tantallon Road, North Berwick	NORTH BERWICK	EHPAD	25/01/2021	3 833 m ²	18 952 524,49 €	958 728,60 €
Grande Bretagne	COMTE DU MERSEYSIDE	37 Church Road	LIVERPOOL	EHPAD	01/02/2021	2 965 m ²	10 846 051,89 €	954 563,89 €
France	44	Boulevard Charles Gautier	SAINT-HERBLAIN	CABINET	12/02/2021	673 m ²	2 022 006,05 €	240 306,05 €
Portugal	LISBONNE	rua de Creche	ALCABIDECHE	EHPAD	23/02/2021	4 973 m ²	14 967 642,33 €	945 642,33 €
France	14	Immeuble Cap 360 Quai François Mitterand / Avenue Victor Hugo	CAEN	MAISON MEDICALE	26/02/2021	2 535 m ²	8 712 326,91 €	420 907,06 €
Grande Bretagne	COMTE DU LANCASHIRE	150 Liverpool Old Road	MUCH HOOLE	EHPAD	15/03/2021	3 400 m ²	12 014 092,53 €	1 079 790,53 €
France	35	10-12 rue Jean Marie Choleau, 84-86 boulevard de Chateaubriand 35500 Vitré	VITRÉ	RESIDENCE SENIORS SERVICES	31/03/2021	6 112 m ²	16 290 030,52 €	375 541,52 €
Allemagne	24	Adam- Remmele-Strasse 3	SCHONAU	EHPAD	06/04/2021	4 395 m ²	11 816 258,66 €	528 636,26 €
Portugal	NORTE	Rua do regedor, 140 - Alem Rio	TREGOSA	EHPAD	08/04/2021	4 030 m ²	13 244 223,60 €	962 850,36 €
Grande Bretagne	COMTE DU CAMBRIDGESHIRE	1-3 The Shade, Ely	SOHAM	EHPAD	06/05/2021	3 780 m ²	17 439 248,53 €	662 284,19 €
Allemagne	25	Kielerstrasse 51	HOHENLOCKSTEDT	EHPAD	15/05/2021	3 300 m ²	7 589 115,73 €	466 803,33 €
Grande Bretagne	COMTE DU GWYNEDD	267-271 Old Belfast Rd, Bangor	BANGOR	EHPAD	07/06/2021	3 656 m ²	11 417 029,51 €	1 094 867,06 €
Grande Bretagne	COMTE DU WORCESTERSHIRE	37-38 Oldnall Road, Kidderminster, DY10 3HN	KIDDERMINSTER	EHPAD	14/06/2021	3 271 m ²	14 824 665,97 €	1 346 650,49 €
Grande Bretagne	COMTE DU KENT	Coltsfield, Stansted Mountfitchet, CM24 8LH	STANSTED	EHPAD	14/06/2021	2 981 m ²	14 537 442,82 €	1 337 124,97 €
Grande Bretagne	COMTE DU WARWICKSHIRE	Evesham Road, Stratford-upon-Avon, CV37 9TG	STATFORD UPON AVON	EHPAD	14/06/2021	2 963 m ²	14 538 746,66 €	1 335 507,69 €
Grande Bretagne	COMTE DU GRAND MANCHESTER	28 Delaunays Road, Sale, Angleterre	SALE	EHPAD	17/06/2021	3 738 m ²	24 700 839,82 €	1 893 376,70 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU SOUTH LANARKSHIRE	35 Bothwell Road, Bothwell, Angleterre	BOTHWELL	EHPAD	17/06/2021	4 104 m ²	23 772 058,82 €	1 720 027,25 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	Mill Wynd, Haddington, Ecosse	HADDINGTON	EHPAD	17/06/2021	3 180 m ²	19 929 442,00 €	1 455 311,63 €
Grande Bretagne	COMTE DU GRAND LONDRES	46 Bramley Hill, South Croydon, Angleterre	SOUTH CROYDON	EHPAD	17/06/2021	3 016 m ²	16 324 188,46 €	1 182 417,05 €
Grande Bretagne	COMTE DU WILTSHIRE	40 Richardson Rd, Blunsdon St Andrew, Swindon , Angleterre	SWINDON	EHPAD	17/06/2021	3 603 m ²	21 515 903,63 €	1 533 442,36 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	9 Main St, Lennoxtown, Glasgow, G66 7HA, Scotland.	LENNOXTOWN	EHPAD	17/06/2021	4 700 m ²	26 403 016,97 €	1 907 255,50 €
Grande Bretagne	COUNCIL D'EDIMBOURG	80 Craighall Rd, Edinburgh, Ecosse	EDIMBOURG	EHPAD	17/06/2021	2 930 m ²	16 055 294,17 €	1 194 142,46 €
Allemagne	D-	Kapuzinerstr. 32, D-94032 Passau	PASSAU	CLINIQUE SSR	23/06/2021	5 488 m ²	31 048 070,84 €	1 700 244,75 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle Calvo Sotelo, 10, Churriana de la Vega, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	1 606 m ²	1 713 705,25 €	213 705,25 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle fuente Salinas 2, Fuente Vaqueros, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	6 012 m ²	4 504 021,23 €	279 021,23 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle fuente Salinas 40, Fuente Vaqueros, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	7 200 m ²	5 148 620,34 €	298 620,34 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	92	1 rue Pierre Curie et rue Louis Armand	ASNIÈRES SUR SEINE	MAISON MEDICALE	30/06/2021	3 648 m²	17 608 024,60 €	714 348,69 €
France	78	11-13 avenue de Saint-Germain	PORT-MARLY	MAISON MEDICALE	08/07/2021	6 495 m²	20 685 043,13 €	297 961,44 €
Portugal	NORTE	Rua Doutor Mario Soares	PERREIRA	EHPAD	13/07/2021	1 710 m²	4 140 232,37 €	270 200,37 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	Groenendaal 1	HILVARENBEEK	CLINIQUE PSY	27/07/2021	11 300 m²	33 095 974,54 €	2 878 474,54 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	Oudlaan 4, 3515 GA Utrecht	UTRECHT	BUREAUX	27/07/2021	13 721 m²	42 687 028,76 €	4 023 367,87 €
Pays-Bas	PROVINCE DE GUELDRE	Hunneveldweg 14a, 6903 ZN Zevenaar	ZEVENAAR	CLINIQUE SSR	27/07/2021	6 486 m²	18 042 277,75 €	1 592 277,75 €
France	78	48 Avenue Georges lenôtre	RAMBOUILLET	RESIDENCE SENIORS SERVICES	28/07/2021	5 465 m²	25 288 995,10 €	734 995,10 €
France	92	rue Marie Bonaparte	SAINT-CLOUD	Habitat Partagé	30/07/2021	798 m²	8 584 280,90 €	334 280,90 €
France	35	Domaine de la Vallée	CESSON-SÉVIGNÉ	EHPAD	05/08/2021	2 230 m²	3 931 286,16 €	267 753,09 €
Grande Bretagne	COMTE DE L'ESSEX	Clacton-on-Sea, Frinton-on-Sea , Royaume-Uni	FRINTON-ON-SEA	EHPAD	13/08/2021	4 754 m²	24 422 647,58 €	1 875 407,62 €
Grande Bretagne	COMTE DU HERTFORDSHIRE	Hatfield Avenue	HATFIELD	EHPAD	18/08/2021	4 395 m²	25 594 593,12 €	897 416,74 €
France	13	108 chemin des anémones	MARSEILLE	EHPAD	27/09/2021	1 555 m²	4 322 371,14 €	489 037,81 €
France	83	943ter Route de Brignoles	NANS LES PINS	EHPAD	27/09/2021	3 744 m²	14 661 420,29 €	1 515 586,96 €
Grande Bretagne	COMTE DU SUFFOLK	Prentice Road	STOWMARKET	EHPAD	01/10/2021	3 804 m²	20 391 918,13 €	608 569,71 €
France	59	Rue Carnot	TOURCOING	MAISON MEDICALE	22/10/2021	3 866 m²	10 826 976,81 €	48 329,71 €
Grande Bretagne	COMTE DU WORCESTERSHIRE	Stoney Ln	BROMSGROVE	CLINIQUE MCO	16/11/2021	3 949 m²	22 364 619,66 €	1 371 883,96 €
France	77	Bld Grand Fossé et Rue du Buisson Cochet	CHESSY	MAISON MEDICALE	16/11/2021	5 964 m²	22 441 475,18 €	448 958,53 €
France	13	Campus de Luminy Océanomed	MARSEILLE	BUREAUX	19/11/2021	5 881 m²	22 112 275,86 €	286 952,70 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	Orteliuslaan 750	UTRECHT	BUREAUX	24/11/2021	15 769 m²	86 959 533,39 €	7 545 605,89 €
France	21	Avenue Françoise Giroud / Avenue Simone Veil	DIJON	MAISON MEDICALE	15/12/2021	3 063 m²	10 560 440,80 €	74 348,27 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	Trivium 72,74 and 76, 4873 LP Etten-Leur	ETTEN-LEUR	BUREAUX	17/12/2021	14 283 m²	29 403 464,40 €	3 091 438,40 €
France	62	Rue Edouard Bollaert	LENS	MAISON MEDICALE	22/12/2021	3 275 m²	7 894 354,10 €	40 290,32 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	The Fleet, Victory Road	DARTMOUTH	EHPAD	23/12/2021	3 613 m²	21 381 383,53 €	1 347 065,87 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	Kingsacre, Navcochno Road	DUNTOCHER	EHPAD	23/12/2021	4 626 m²	18 684 563,67 €	1 052 802,50 €
Grande Bretagne	COMTE D'ARGYLL	Etive House, Benderloch	OBAN	EHPAD	23/12/2021	2 450 m²	12 020 694,11 €	1 462 396,62 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	Topsham Road	EXETER	EHPAD	23/12/2021	3 791 m²	21 099 791,98 €	921 672,89 €
Espagne	VILANOVA DE AROUSA	Vilanova de Arousa, Pontevedra, Espagne	VILANOVA DE AROUSA	EHPAD	20/01/2022	13 324 m²	13 192 551,18 €	692 511,18 €
France	13	2 RUE DU DOCTEUR FERNAND AURIENTIS	AIX-EN-PROVENCE	Habitat Partagé	27/01/2022	766 m²	6 920 724,85 €	121 724,85 €
Grande Bretagne	PRESTON	Navigation Way, Ashton-on-Ribble, Angleterre	PRESTON	EHPAD	01/03/2022	4 623 m²	18 664 480,01 €	953 258,40 €
France	13	107 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/2022	4 198 m²	16 431 043,42 €	1 501 043,42 €
France	13	109 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/2022	3 834 m²	13 715 656,14 €	1 275 656,14 €
France	13	117 avenue de la Jarre	MARSEILLE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/03/2022	3 702 m²	9 526 574,64 €	396 574,64 €
Pays-Bas	BEST	De Rijn 1 and 2	BEST	CLINIQUE DENTAIRE	16/03/2022	3 647 m²	7 723 270,95 €	723 270,95 €
Pays-Bas	NIEUWEGEIN	Newtonbaan 6, 8 and 8A	NIEUWEGEIN	BUREAUX	16/03/2022	1 870 m²	7 286 467,34 €	666 467,34 €
Irlande	WEXFORD	Davitt Rd N	WEXFORD	EHPAD	30/03/2022	3 200 m²	5 460 789,58 €	630 789,58 €
Grande Bretagne	OMAGH	23 Old Mountfield Road, BT79 7EL Omagh	OMAGH	EHPAD	14/04/2022	3 350 m²	6 702 777,39 €	604 207,55 €
Grande Bretagne	NEWTOWNARDS	Castlebawn, newtownards, county down	NEWTOWNARDS	EHPAD	14/04/2022	3 817 m²	12 016 784,83 €	843 437,58 €
France	24	58 route du Pigner bas, lieu-dit Le Lyonnet	AGONAC	EHPAD	25/04/2022	2 552 m²	12 520 743,53 €	1 019 598,53 €
France	40	Avenue de l'Océan (Lieu-dit Bidon)	MÉES	MAISON MEDICALE	29/04/2022	1 113 m²	3 133 984,28 €	86 803,99 €
France	84	125 Avenue de la Gare	ROBION	EHPAD	09/05/2022	3 162 m²	13 032 304,34 €	1 063 648,67 €
France	13	38 boulevard Meissel	MARSEILLE	EHPAD	09/05/2022	5 127 m²	26 466 538,27 €	1 998 343,27 €
Irlande	MOYCULLEN	Kilrainey, Moycullen, Co.Galway	MOYCULLEN	EHPAD	12/05/2022	2 458 m²	8 062 916,84 €	834 768,84 €
France	95	2 Bis à 6 rue André Le Goas, 19 Bis Boulevard Charles de Gaulle.	SANNOIS	Habitat Partagé	20/05/2022	823 m²	5 012 940,22 €	257 940,22 €
France	91	1 avenue Emile Zola, 252-254 bis boulevard Henri Barbusse	DRAVEIL	Habitat Partagé	15/06/2022	781 m²	4 426 568,42 €	229 868,42 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Grange, 526 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	3 751 m²	10 915 997,25 €	1 078 050,85 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Lodge, 522 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	4 781 m ²	19 676 560,78 €	1 629 260,83 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill House, 524 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	4 512 m ²	16 752 260,24 €	1 364 654,24 €
Grande Bretagne	WORKSOP	Greenacres Grange, Wingfield Avenue	WORKSOP	EHPAD	28/06/2022	3 821 m ²	11 593 975,19 €	1 035 592,07 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Waterside Grange, Redwall Cl, Dinnington	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	3 698 m ²	12 608 733,91 €	884 993,72 €
Grande Bretagne	PONTEFRAC	Springfield Grange, Grove Ln, Hemsworth,	PONTEFRAC	EHPAD	28/06/2022	4 134 m ²	13 959 353,57 €	1 401 251,04 €
Pays-Bas	BLIJHAM	Berkenpad 1-44, Eikenlaan 24, 41-87	BLIJHAM	EHPAD	30/06/2022	6 767 m ²	22 144 119,35 €	1 744 187,05 €
Pays-Bas	WINSCHOTEN	P.C hooftlaan 74	WINSCHOTEN	EHPAD	30/06/2022	10 431 m ²	49 539 194,98 €	4 089 347,82 €
France	76	Zac Dumont d'Urville 76600 Le Havre	LE HAVRE	MAISON MEDICALE	29/07/2022	2 722 m ²	7 271 852,46 €	28 412,46 €
Pays-Bas	GRIJPSKERK	Burmannastraat 1, Pays-Bas	GRIJPSKERK	EHPAD	15/09/2022	3 654 m ²	11 044 687,38 €	947 575,56 €
Pays-Bas	SAPPEMEER	Noorderstraat 142, Pays-Bas	SAPPEMEER	EHPAD	15/09/2022	7 346 m ²	19 568 757,14 €	1 665 474,75 €
Pays-Bas	VEENDAM	Borgerspark 2, Pays-Bas	VEENDAM	EHPAD	15/09/2022	10 607 m ²	26 442 799,45 €	2 252 587,06 €
Pays-Bas	WINSUM	Borgweg 48, Pays Bas	WINSUM	EHPAD	15/09/2022	3 319 m ²	10 899 979,31 €	940 365,65 €
France	33	Angle rue Schweizer et Boulevard Godard	BORDEAUX	MAISON MEDICALE	22/09/2022	3 568 m ²	12 632 901,61 €	35 901,61 €
Grande Bretagne	ABERDEEN	Woodlands Care Home, Hazledene Road, Aberdeen, AB15	ABERDEEN	EHPAD	30/09/2022	4 293 m ²	35 922 148,67 €	2 489 734,68 €
Allemagne	67	Platz der Deutschen Einheit 7, 06792, Germany	SANDERSDORF	EHPAD	04/10/2022	10 536 m ²	29 323 224,34 €	1 891 371,94 €
France	44	73 rue de Stalingrad, 44600 Saint-Nazaire	SAINT-NAZAIRE	MAISON MEDICALE	09/11/2022	2 909 m ²	7 885 211,66 €	33 211,66 €
France	34	Avenue de la Gare, 34480 Magalas	MAGALAS	EHPAD	18/11/2022	4 057 m ²	8 929 263,07 €	377 431,07 €
Grande Bretagne	BEARSDEN	Bocclair Care Home Switchback Road Bearsdens	BEARSDEN	EHPAD	18/11/2022	4 293 m ²	26 126 970,06 €	2 387 072,14 €
France	92	22-22 bis rue du Colonel Candelot	BOURG-LA-REINE	Habitat Partagé	13/12/2022	800 m ²	9 710 516,92 €	163 676,92 €
Grande Bretagne	STRATTON-ON-THE-FOSSE	South Street, Stratton-on-the-Fosse, Radstock, Somerset, BA3 4RA	STRATTON-ON-THE-FOSSE	EHPAD	16/12/2022	2 300 m ²	15 738 564,68 €	574 376,09 €
France	58	Rue de Villemanant	GUERIGNY	EHPAD	22/12/2022	4 163 m ²	13 746 073,29 €	549 678,29 €
Grande Bretagne	BRADFORD	The Gateway Care Village, 580 Sticker Lane, Bradford, BD4 8RD	BRADFORD	EHPAD	23/12/2022	6 500 m ²	38 466 177,33 €	3 138 262,44 €
Grande Bretagne	DIDCOT	Land at Lower Broadway, Broadway, Didcot OX11 8ET	DIDCOT	EHPAD	30/12/2022	3 710 m ²	22 334 736,24 €	1 624 177,51 €
Canada	QUEBEC	33 avenue Argyle, Saint-Lambert (Québec), J4P 3P5	SAINT-LAMBERT	EHPAD	23/02/2023	6080	20 626 534,43 €	1 090 220,48 €
France	93	27-29 avenue Outrebon, 93250 Villemomble	VILLEMOMBLE	HABITAT PARTAGÉ	23/03/2023	741,85	4 518 760,00 €	158 760,00 €
France	92	86-90bis rue d'Aguesseau - 67 rue de Billancourt, 92100 Boulogne-Billancourt	BOULOGNE BILLANCOURT	HABITAT PARTAGÉ	30/03/2023	1114,52	16 081 820,00 €	311 820,00 €
Allemagne	95	Ochsenkopfstraße 41 et 95493 Bischofsgrün, Allemagne	BISCHOFSGRÜN	EHPAD	01/02/2023	4124	9 484 481,25 €	668 658,85 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	West of Nos 1-3 Weston Wood & To the North of No.3 Weston Close, Naul, Fingal, Co. Dublin	NAUL	EHPAD	25/04/2023	5800	18 675 041,48 €	1 127 686,48 €
Grande Bretagne	HAMPSHIRE	Land off Hopclover Way, Crow Arch Lane, Ringwood B24 3FQ	RINGWOOD	EHPAD	05/05/2023	3777	23 348 494,85 €	641 275,14 €
Pays-Bas	GRIJPSKERK	Murlinckstraat 2-54 (e)	LIVE 2 WONEN "Property 1" Grijskerk	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	2952	4 356 086,03 €	461 262,53 €
Pays-Bas	VEENDAM	Borgerspark 2-401 t/m 2-446	LIVE 2 WONEN "Property 1" Veendam Part 1	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	4965	11 969 326,07 €	1 385 720,52 €
Pays-Bas	WINSUM	Bellingeweer 3-21 + Bellingeweer 1 A t/m N (excl. I) + Hoodstraat 67 - 125 (o)	LIVE 2 WONEN "Property 1" Winsum	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	3583	7 766 652,53 €	810 279,57 €
Grande Bretagne	CORNOUAILLES	Maplebrook Care Home, Johnson Street, Blakenhall, Wolverhampton, WV2 3BD	SYCAMORES (MEURSAULT)	EHPAD	29/06/2023	3017	28 286 271,89 €	1 099 745,74 €
Grande Bretagne	GRAND MANCHESTER	40 Hollow Road, Bury St Edmunds, Suffolk, UK	BURY	EHPAD	30/06/2023	4097	21 619 700,14 €	412 529,62 €
France	10	2 rue des Anciens Combattants	RAMERUPT	EHPAD	18/07/2023	4300	6 375 313,87 €	126 847,87 €
France	62	18, bois du Mont-Lambert	SAINT-MARTIN-DE-BOULOGNE	EHPAD	18/07/2023	1452	4 001 342,73 €	121 535,73 €
France	13	10-12 av Clot Bey, 13008 Marseille	MARSEILLE	HABITAT PARTAGÉ	27/07/2023	786	6 243 668,66 €	124 228,44 €
France	95	Avenue Louis Armand	ERMONT	PARKING CLINIQUE	03/08/2023	8316	31 874 576,17 €	215 983,84 €
France	76	65 rue Moulin du Traversin	VAL-DE-SAËNE	EHPAD	28/09/2023	1920	3 209 247,64 €	73 804,64 €
France	45	Route nationale 7, A BONNY-SUR-LOIRE	BONNY-SUR-LOIRE	EHPAD	28/09/2023	5947	11 305 407,30 €	148 801,30 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	37	Königsweg 17, 37534 Bad Grund (Harz), Germany	Eisdorf	EHPAD	20/12/2023	2297	5 023 646,00 €	408 437,00 €
Allemagne	37	Schillerstraße 27, 37520 Osterode am Harz, Germany	Osterode	EHPAD	20/12/2023	3825	11 407 155,54 €	162 364,54 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU RENFREWSHIRE	Blue Acres Nursery, 416 Mearns Road, Newtown Mearns, Ecosse	NEWTON MEARNNS	EHPAD	28/12/2023	3551	23 075 624,78 €	3 337 683,06 €
Pays-Bas	OUDE PEKELA	Vrijheidsstraat 2-36 + Scholtenswijk 101-313 + IJsbaanlaan 102-316 + Vrijheidsstraat 40-256	Live Bis "Property 2"Oude Pekela	RESIDENCE SENIORS SERVICES	30/11/2023	11783	16 441 768,84 €	1 578 929,84 €
Espagne	BARCELONA	Carrer del Prat, no. 38, 40 and 42, 08800 Vilanova i La Geltrú (Barcelona), Spain.	Vilanova i La Geltrú (Barcelona)	EHPAD	15/12/2023	2516	5 094 566,78 €	196 425,78 €
Portugal	LEIRIA	Estrada 242, 2710-001, Portugal	MARINHA GRANDE	EHPAD	12/12/2023	3600	3 481 740,70 €	327 420,70 €
						1 074 029 m ²	3 133 845 767 €	204 091 656 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier indirect au 31/12/2023

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date 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 SERVIN	EHPAD	26/01/21	2 552 m ²	2 598 999,8 €	2 598 999,8 €
France	SOMME (80)	114 avenue Paul Bourret	CAIX	EHPAD	26/01/21	1 487 m ²	3 233 124 €	3 233 124 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
------	-------------	---------	-------	-----------	------------------	---------------------------	--	------------------------------------

SCI NOUVELLE CLINIQUE DE MOSELLE (Détenue à 40 % par PIERVAL SANTÉ)

France	MOSELLE (57)	ZAC Val Euromoselle	MAIZIERES-LES-METZ	Clinique MCO	16/11/2023	14 197 m ²	13 512 954 €	13 512 954 €
--------	--------------	---------------------	--------------------	--------------	------------	-----------------------	--------------	--------------

(1) Prix d'Achat de l'actif immobilier hors-frais d'acquisition.

(2) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes.

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Prix d'achat hors frais (€) ⁽³⁾	Prix de revient (€) ⁽⁴⁾
------	-------------	---------	-------	-----------	------------------	---------------------------	--	------------------------------------

EURYALE HEALTHCARE (DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ)

Italie	Lombardie	Via G.Matteotti 16, Talamona	CORNAREDO	RESIDENCE SENIORS SERVICES	07/07/22	2 850 m ²	2 800 000,00 €	3 042 000,00 €
Italie	Piémont	Mario Francone, Via Umberto I, 29	BRA	EHPAD	21/07/22	3 695 m ²	5 064 398,00 €	5 381 388,00 €
Italie	Piémont	Via Romera, 14, 15122	SPINETTA MARENGO	EHPAD	29/07/22	5 245 m ²	4 700 000,00 €	5 249 211,00 €
Italie	Lombardie	San Giovanni, Via Romagnoli	ASSO	EHPAD	27/09/22	4 285 m ²	4 500 000,00 €	4 803 671,00 €
Italie	Lombardie	Via B. da Quinzano 1	QUINZANO D'OGGIO	EHPAD	22/11/22	1 514 m ²	3 300 000,00 €	3 550 000,00 €
Italie	Lombardie	Via Milano, 51, 20010	VITTUONE	EHPAD	13/03/23	12 315 m ²	18 000 000 €	18 300 000 €
Italie	Piémont	Via Luigi Einaudi, 4	TORRAZZA PIEMONTE	EHPAD	04/08/23	6 802 m ²	8 770 000 €	8 900 000 €
Italie	Lombardie	Via De Gasperi n.2	RODANO	EHPAD	29/11/23	4 070 m ²	6 950 000 €	7 450 000 €
Italie	Piémont	Via Falcone	SAN GILLIO	EHPAD	21/12/23	5 000 m ²	5 850 000 €	6 350 000 €

(3) Prix d'Achat de l'actif immobilier en Italie hors frais

(4) Il s'agit du prix net vendeur des actifs du véhicule.

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/2023

	France	Allemagne	Grande Bretagne	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Espagne	Italie ⁽²⁾	Canada	Total général
EHPAD	23 ⁽¹⁾	25	42	27	7	12	6	8	1	151
Cabinets et maisons médicales	26	7								33
Labos, centre de stérilisation, dialyse...	3									3
Hébergement médico-social	16	6			5	1		1		29
Cliniques	12	5	1		3	1				22
Bureaux	10	3			5					18
Total général	90	46	43	27	20	14	6	9	1	256

(1) Incluant les EHPADs et clinique détenus à travers des structures ad-hoc (SCI Les Tilleuls, SCI NCM)

(2) Incluant les EHPADs et l'Hébergement médico-social détenus à travers EURYALE HEALTHCARE 1, 2, 3 et 4



EHPAD
Cavan
(Irlande)



EHPAD
Four Fern
(Irlande)



EHPAD
Sheffield
(Royaume-Uni)



EHPAD
Sycamores
(Royaume-Uni)



Résidence Seniors
Oude Pekela
(Pays-Bas)



Appartements
Veendam
(Pays-Bas)



EHPAD
Sappemeer
(Pays-Bas)



EHPAD
Moycullen
(Irlande)



Clinique MCO
Omagh
(Royaume-Uni)



EHPAD
Newton Mearns
(Royaume-Uni)



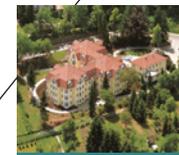
Appartements
Grijskerk
(Pays-Bas)



EHPAD
Eisdorf
(Allemagne)

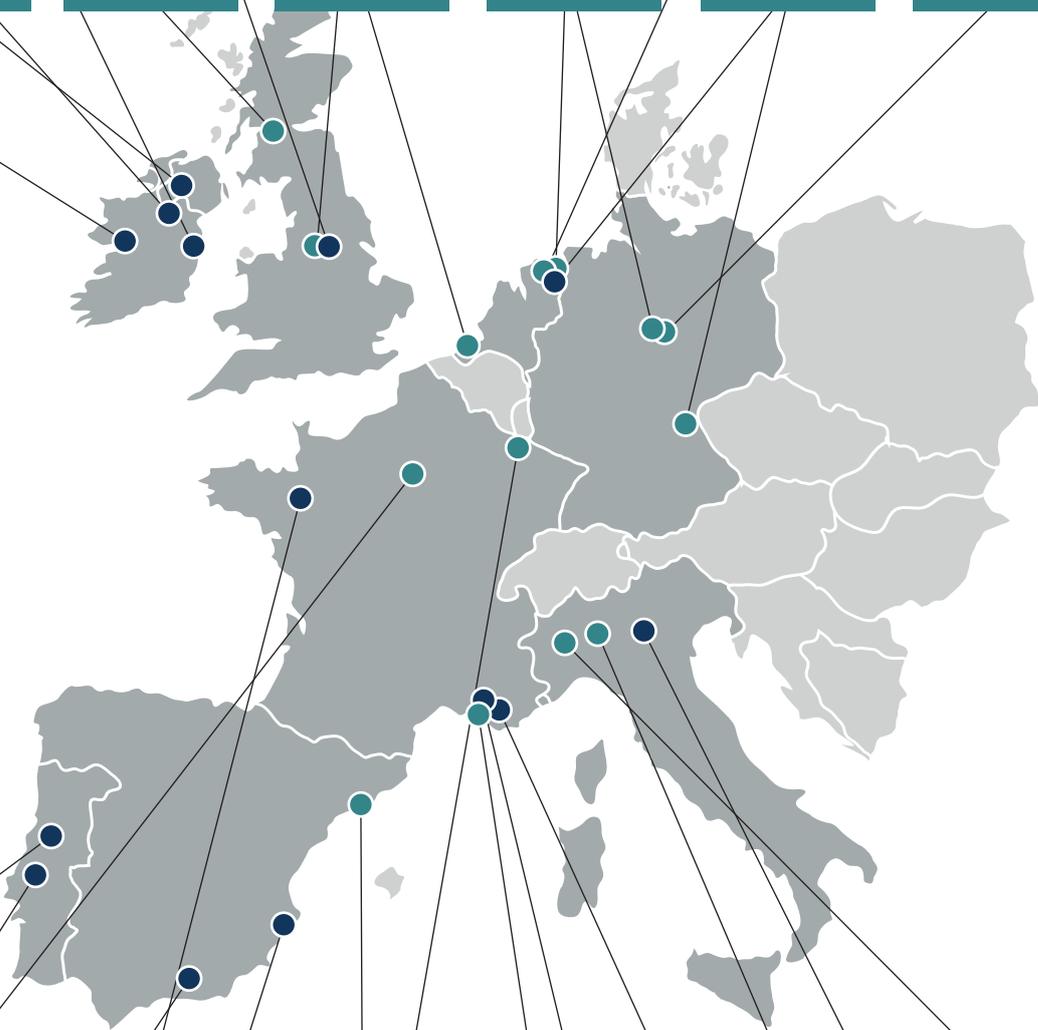


EHPAD
Bischofsgrun
(Allemagne)



EHPAD
Osterode
(Allemagne)

- Actifs acquis en 2023
- Actifs acquis avant 2023



Soins de Suite
EHPAD
Lorvao (Portugal)



EHPAD
Boulogne
(92)



Résidence Services
Seniors
Cesson-Sévigné (35)



EHPAD
Vilanova i La Geltrú
(Espagne)



Habitat partagé
Aix-en-Provence (13)



EHPAD
Vittuone
(Italie)



EHPAD
Torrazza Piemonte
(Italie)



EHPAD
Fatima
(Portugal)



EHPAD
Grenade
(Espagne)



EHPAD - Résidence
Services Seniors
La Nucia (Espagne)



Hopital Privé
Maizières-Lès-Metz
(57)



Habitat Partagé
Marseille (13)



EHPAD
Nans les Pins (83)



EHPAD
Quinzano
(Italie)

VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance

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 2023.

Au cours de l'année nous avons consacré nos trois réunions (les 30 mars, 7 juin et 7 décembre 2023) au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes qui nous ont été soumis par la société de gestion, ainsi que des documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes. Le 28 mars 2024, 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 MARCHE DES PARTS

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTÉ s'établit à 417 M€ fin 2023 après une collecte de 660 M€ en 2022. Le marché des SCPI s'est fortement dégradé en 2023 du fait de la remontée brutale des taux d'intérêts et des taux directeurs des Banques Centrales Européennes. Ainsi, au 31 décembre 2023, le capital social de la société s'élève à 2 525 936 480 euros répartis entre 58 121 associés. La capitalisation s'établit à 3 220 529 436 euros.

282 362 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. La liquidité du marché des parts a donc été parfaitement assurée.

PATRIMOINE

En 2023, la SCPI PIERVAL SANTÉ s'est portée acquéreur de 28 actifs pour un montant total de 410 millions d'euros frais inclus contre 47 actifs pour 667 millions d'euros frais inclus au titre de l'exercice précédent. Ces acquisitions ont été réalisées en France (35,3% en valeur), au Royaume-Uni (23,5 %) mais également aux Pays-Bas (9,9 %), en Italie (10 %), en Irlande (7,8 %), en Allemagne (6,3 %), en Espagne (1,2 %), au Portugal (0,9 %), et au Canada (5 %).

Au 31 décembre 2023, les acquisitions à construire (VEFA, CPI) représentent 47% des acquisitions de l'année et 14 % de la valeur totale des actifs en portefeuille.

La SCPI est donc propriétaire au 31 décembre 2023 de 256 actifs répartis en 182 immeubles sur le secteur du médico-social (Ehpad, RSS, habitats inclusifs, ...), 54 immeubles sur le secteur sanitaire (Cliniques, maisons médicales, centres de dialyse, ...) et 20 immeubles sur les autres secteurs de la santé (laboratoires de recherche, sièges sociaux, parkings, ...).

La SCPI a procédé à 2 cessions d'immeubles au cours de l'exercice pour un montant global de 49 millions d'euros. Une partie des plus-values a permis de conforter la distribution de l'exercice à hauteur de 0,31 euro par part.

La Société de Gestion nous a régulièrement présenté les projets d'acquisition nous permettant d'apprécier le bien-fondé de chacune de ces opérations. Les taux d'occupation financier et d'occupation physique (selon la méthode ASPIM) s'élèvent respectivement à 98,34% sur l'exercice 2023 et 98,61% sur l'exercice 2022. La sécurité des investissements réalisés se traduit par une durée résiduelle moyenne des baux de 16,33 années. La société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, continuation de la diversification européenne, partenariat avec les acteurs de santé majeurs, et l'acquisition d'actifs immobiliers répondant aux critères ESG.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine calculée grâce aux expertises réalisées par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 2 745 294 907 euros et 76 087 764 euros pour les participations contrôlées. Le Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

Au 31 décembre 2023, la valeur de reconstitution (199,14 euros) est inférieure de 2,38% à la valeur de souscription (204 euros). Ainsi, le prix de souscription se situe dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à cette valeur de reconstitution (219,05 euros-179,22 euros).

IMPACT DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT SUR LES INDICATEURS DE LA SCPI en 2023

Le Conseil de Surveillance s'est préoccupé de la baisse de deux indicateurs clés (la valeur d'expertise (-4,27%) et le revenu distribué (-2,45%)) reflet de la performance d'une SCPI, donnant l'occasion à la société de gestion de rappeler et ré-expliquer sa stratégie d'investissement.

Si la valeur de réalisation baisse, elle résiste, en fait, très correctement dans le contexte général de hausse de taux qui impacte mécaniquement et négativement l'ensemble des valeurs immobilières.

Quant à la baisse du revenu distribué par part, elle reste contenue (-2,45 %) et est la conséquence directe de la stratégie d'investissement long terme, telle qu'elle nous a été exposée et détaillée.

En premier lieu, la société de gestion nous a indiqué le choix fort de privilégier la qualité et la sécurité des biens, ce qui ne permet pas, très logiquement, de bénéficier d'acquisition avec les plus forts rendements, particulièrement dans le monde de la santé. Ensuite, l'importance de l'immobilier neuf, en grande partie acquise en VEFA, entraîne un portage financier pendant la phase de construction qui pèse sur le résultat à court terme ; en contrepartie, cela garantit d'être en phase avec les besoins des exploitants, d'avoir des locataires solides et stables sur le long terme, et créer ainsi de la valeur pour la SCPI.

COMPTES SOCIAUX

La SCPI PIERVAL SANTE clôture l'exercice 2023 avec un résultat de 8,70 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2023 s'élève à 9,16 euros par part, dont 0,31 euro par part de distribution de plus-values. Le taux de distribution avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte des associés pour l'année 2023 est de 5,10%.

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 existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

PROJETS DE RESOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

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

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

Nous invitons les associés à participer à l'assemblée générale ou à voter par correspondance ou vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, génératrice de frais supplémentaires.

Pour le Conseil de Surveillance

Daniel GEORGES

Président

1. Rapport sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Notamment pour ce qui concerne :

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion, un expert immobilier indépendant a été nommé par votre assemblée générale ordinaire constitutive.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 avril 2024

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

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.

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Rémunération sur les augmentations de capital :

- Commission de souscription d'un montant de 10,09% HT du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2023 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 43.505.143,98 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 2023 s'élève à 6.500.000,00 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 2023 s'élève à 3.559.338,05 euros.

Fait à Paris, le 22 avril 2024

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2024

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 sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2023 à la somme de 2 525 936 480,00 euros, soit une augmentation de 282 360 320 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière Assemblée générale annuelle.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement d'un montant de 519 526,32 euros sur le compte « prime d'émission » afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part et d'assurer l'égalité entre les associés pour chaque nouvelle part émise en 2023.

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 2023	122 631 557,36€
● Report à nouveau	4 458 760,93€
● Soit un bénéfice distribuable de	<u>127 090 318,29€</u>

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 124 767 123,21 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 323 195,08 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 8,85 €.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 à savoir :

- Valeur comptable 2 621 368 770,88 euros soit 166,05 euros par part,
- Valeur de réalisation 2 576 188 970,84 euros soit 163,19 euros par part,
- Valeur de reconstitution 3 143 751 733,38 euros soit 199,14 euros par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, approuve la distribution d'un dividende exceptionnel d'un montant de 4 739 552,80 euros, prélevé sur la « réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en décembre 2023 sous la forme d'un versement de 0.31€ par part.

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

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

Neuvième résolution

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 2024.

Dixième résolution

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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

Onzième résolution

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2024. 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.

Treizième 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.

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

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

Nom du produit : Pierval Santé

Identifiant d'entité juridique : SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales



Les caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance promues par la SCPI Pierval Santé s'articulent autour d'une logique d'un fonds utile et responsable. Étant donné les spécificités du secteur de la Santé, une attention particulière est portée aux caractéristiques sociales du fonds.



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalise pas d'investissements durables.



Les informations ESG présentées dans cette annexe concerne les données au 31/12/2022.

Ce produit a réalisé 15% d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Plus ce nombre est élevé, plus ce produit protège l'environnement.



Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur l'environnement et la société.



Ce produit n'a pas précisé de cible de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

Les informations ESG présentées dans cette annexe concerne les données arrêtées au 31/12/2022. La répartition géographique des actifs de la SCPI Pierval Santé sur 9 pays à ce jour complexifie la remontée des données. Par conséquent, la SCPI Pierval Santé a décidé de développer des outils digitaux durant l'année 2023 qui sont progressivement mis en place afin d'automatiser au maximum cette remontée de données et ce traitement d'informations.

Les pages suivantes fournissent plus de détails sur la manière dont ce produit promeut des caractéristiques durables. Vous pouvez accéder à plus d'informations à ce sujet ici.

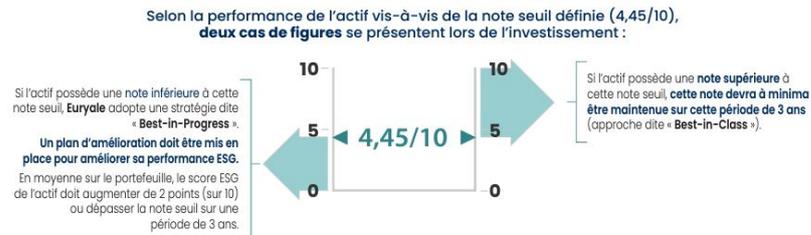
La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité économique **durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables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



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

Les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Pierval Santé sont décrites dans sa politique ESG et dans son Rapport ESG 2022. Cette politique s'appuie sur 4 objectifs ESG :

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



Comment le produit a-t-il mesuré la manière dont chaque caractéristique environnementale ou sociale a été respectée ?

Une analyse spécifique aux VEFA (immeubles en construction) a été développée et déployée durant l'année 2023 créant ainsi 2 poches distinctes. Une fois les actifs de la poche VEFA livrés, ils sont intégrés dans la poche « principale ». Au 31/12/2022, la poche VEFA représente 45 actifs de la SCPI Pierval Santé. Les thématiques ESG prises en compte sont les suivantes :

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

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

La mesure des caractéristiques ESG est réalisée de la manière suivante :

- Des audits et due diligences ESG sont réalisées systématiquement à l'acquisition ainsi que, le cas échéant, de manière ponctuelle tout au long de la détention des actifs en portefeuille ;
- Par des échanges a minima annuels avec les locataires sur les sujets ESG ;
- Par des visites, diagnostics, et toute autre méthode jugée pertinente par le gestionnaire d'actif.

Quelles sont les performances des indicateurs de durabilité par rapport aux années précédentes ?

Indicateurs	31/12/2021	31/12/2022	Évolution
Intensité énergétique moyenne du parc kWh.EP/m ² /an	NA	297	NA
Intensité carbone moyenne du parc kgeqCO ₂ /M ² /an	NA	22	NA
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets	2%	8%	+6%
Part des actifs facilement accessibles	71%	69%	-2%
Part des actifs répondant à un fort besoin de santé	21%	19%	-1%
Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers	27%	35%	+8%
Part des actifs disposant d'un espace vert	79%	85%	+6%
Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM/exploitant	0%	1%	+1%
Part des locataires possédant un service qualité	29%	40%	+11%

Les performances publiées se basent sur des données à N-1 (31/12/22).

L'augmentation globale des caractéristiques ESG correspond à deux axes d'amélioration :

- Une meilleure connaissance des caractéristiques ESG des actifs avec un taux de couverture en nette augmentation pour les différents indicateurs ;
- Des investissements réalisés afin d'améliorer les caractéristiques ESG des actifs.

La création de la poche "VEFA" peut aussi expliquer à la marge ces modifications. Au 31/12/2022, la poche VEFA représente 45 actifs de la SCPI Pierval Santé.

Les données énergétiques ne sont pas représentatives pour l'année 2021 en raison du taux de couverture trop faible et donc, non représentatif. Pour l'année 2022, le taux de couverture est à 8%. Les équipes d'Euryale continuent leur travail afin d'obtenir un taux de couverture plus représentatif sur les prochaines années.

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion des investissements du produit financier pendant la période de référence qui est : 01-01-2023 au 31-12-2023.

Principaux investissements	Secteur	Pays
Sycamores	Santé	Grande-Bretagne
Newton Mearns	Santé	Grande-Bretagne
Saint-Lambert	Santé	Canada
Ringwood	Santé	Grande-Bretagne
Naul	Santé	Irlande



Quelle est la proportion d'investissements liés au développement durable ?

L'allocation d'actifs décrit la part des investissements dans des actifs donnés.

- **Quelle était la répartition des actifs ?**

100% des investissements sont alignés sur les caractéristiques Environnementales et Sociales promues par la SCPI Pierval Santé.

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

La SCPI Pierval Santé est une SCPI dédiée aux actifs immobiliers de santé.



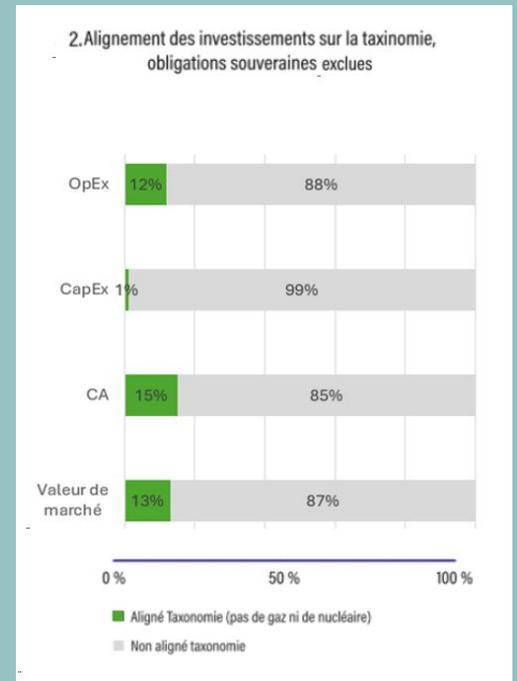
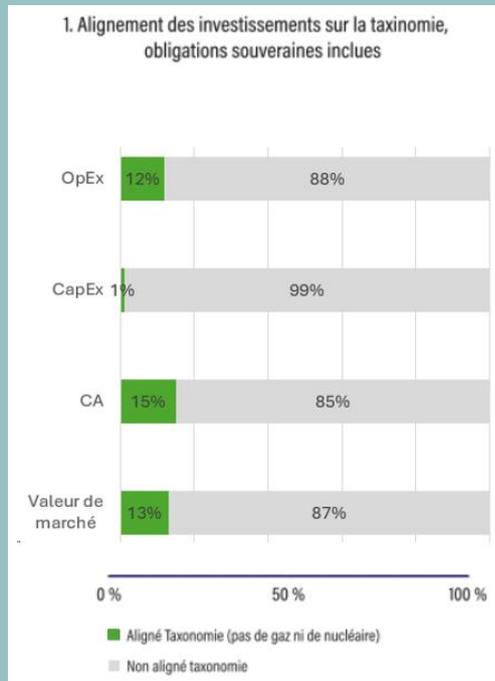
Quelle a été la proportion des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sur la période du 01/01/2022 au 31/12/2022, 13% de ce produit contribuait de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement de la taxinomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement de la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique montre l'alignement de la taxinomie uniquement par rapport aux obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

La part d'investissements alignés sur la taxinomie a sensiblement augmenté en comparaison avec les périodes de références précédentes, en particulier pour le chiffre d'affaires.

Cela s'explique principalement par :

- Une meilleure remontée de DPE sur l'ensemble des investissements ;
- Une augmentation du taux de couverture des données énergétiques sur l'ensemble des investissements.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle a été la part des investissements durables dont l'objectif environnemental n'est pas aligné sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais ne réalise pas d'investissement durable.



Quelle a été la part des investissements socialement durables ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais ne réalise pas d'investissement durable.



Comment ce produit financier prend-il en compte les principales incidences négatives sur le développement durable ? facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives sont prises en compte au sein de la SCPI Pierval Santé. L'étude et le suivi de ces incidences négatives se font via des grilles de notation, alimentées par les informations obtenues lors de la période de due diligences à l'acquisition des actifs. Par ailleurs une mise à jour annuelle des grilles de notation est réalisée par les équipes d'Euryale.

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

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

Indicateurs	2022
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%
Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique*	70% des actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique.
Production de déchets d'exploitation**	42% des actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.

*En valorisation au 31/12/2022

La Principale Incidence Négative « Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique » a été calculée en utilisant la proposition des ESA du 04 décembre 2023. La méthode de calcul étant différente, les résultats ne sont pas comparables.

Cet indicateur ne prend pas en compte les actifs au Royaume-Uni et au Canada.

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

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

** En valorisation au 31/12/2022.

Cet indicateur PAI a nettement diminué par rapport à l'année précédente (42% au 31/12/2022 contre 72% au 31/12/2021). Cet écart s'explique par une meilleure connaissance des caractéristiques ESG des actifs.



Ce produit a-t-il diminué les émissions de gaz à effet de serre de ses activités dans lesquelles le produit est investi ?

Non, ce produit n'a pas précisé de cible de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.



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

La SCPI Pierval Santé ne dispose pas d'indice de référence dans le cadre du suivi de ses caractéristiques E, S et G au 31/12/2022.

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



9 rue de milan – 75 009 Paris

Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020

www.euryale-am.fr