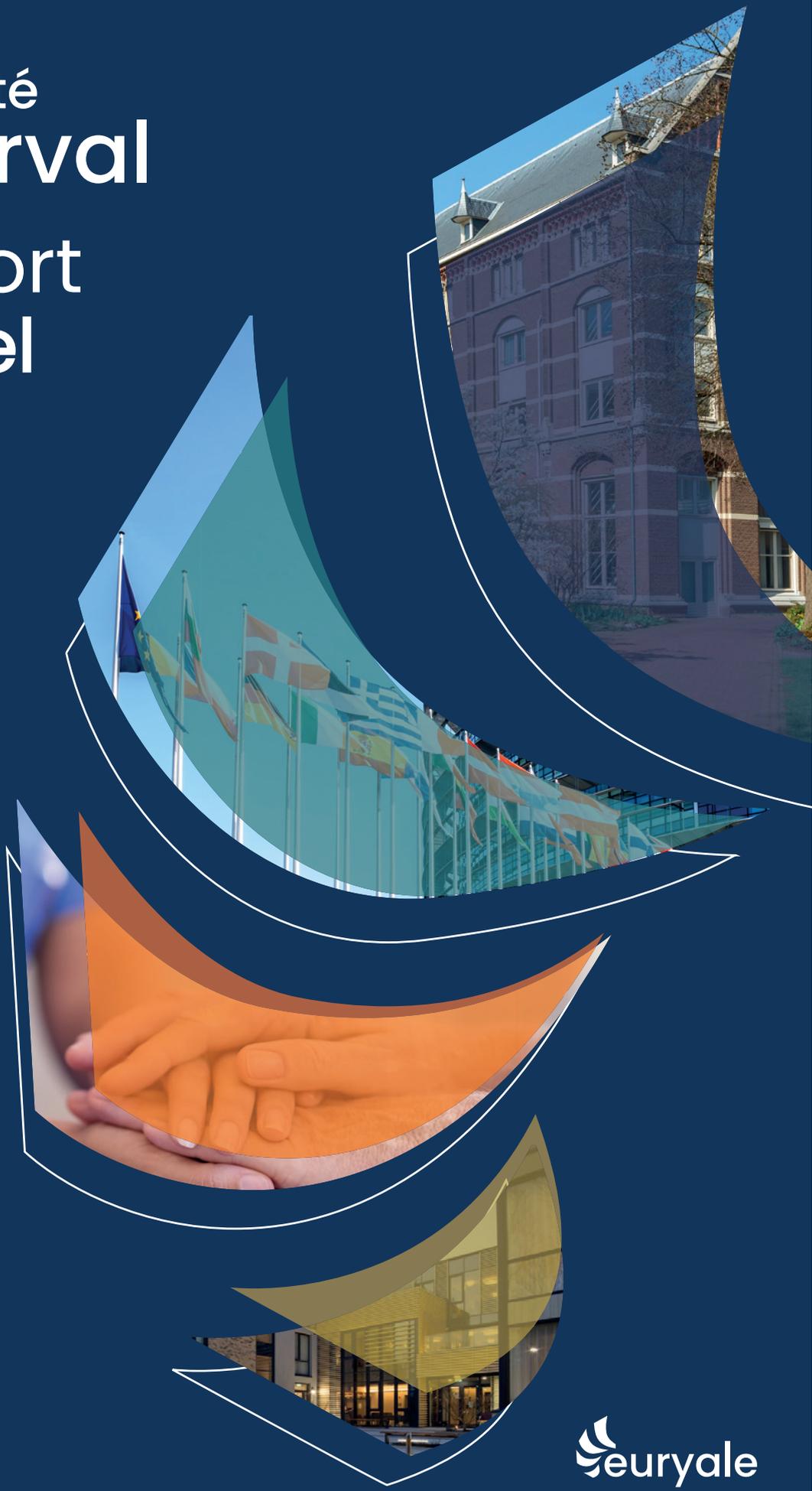




Rapport Annuel

2022





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	24
5. Résultats	25
6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité	27
7. Profil de risque	28
8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	29
9. Autres mentions obligatoires	30
10. Évènements post-clôture	31
11. Présentation des projets de résolutions	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	50
VII. Rapports du commissaire aux comptes	52
1. Rapport sur les comptes annuels	52
2. Rapport spécial sur les conventions réglementées	54
VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 juin 2023	55
De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	55
IX. Annexe	59
Notes	67

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

DIRECTION

David FINCK
Directeur Général

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Michael RAULD
Directeur Général Délégué

Marion COUSIN
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 Ludovic POURRIER,
Monsieur Pascal SCHREINER,
Monsieur Jean-Louis DERVIN.

Fin de mandat :

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

Fin de mandat :

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

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises (JLL)

Fin de mandat :

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

DÉPOSITAIRE :

Société Générale Securities Services

Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

II. Chiffres clés

La SCPI PIERVAL 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).

	31/12/2022		31/12/2021	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	51 530 associés		40 778 associés	
Nombre de parts souscrites	14 022 351 parts		10 796 990 parts	
Prix de souscription d'une part		204 €/part		200 €/part
Variation de souscription d'une part sur l'exercice		2,00 %		-
Prix acquéreur moyen pondéré d'une part		200 €/part		200 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice		-		-
Valeur de retrait		182,56 €/part		178,98 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS				
Capital social	2 243 576 160 €		1 727 518 400 €	
Capitaux propres	2 320 074 694 €		1 790 327 169 €	
Capitalisation ⁽²⁾	2 860 559 604 €		2 159 398 000 €	
Collecte brute	659 580 400 €		780 448 000 €	
Retraits	14 508 200 €		7 645 000 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	3 939 235 €	0,35 €/part	2 288 916 €	0,31 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	667 543 376 €		911 531 309 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,01%		5,22%
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	47 actifs		55 actifs	
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	229 actifs		183 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	1 014 057 m ²		811 536 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	2 525 211 941 €		1 894 255 123 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	2 223 392 519 €		1 713 875 053 €	
<i>dont patrimoine détenu en France</i>	<i>557 720 971 €</i>	<i>25,1%</i>	<i>447 950 410 €</i>	<i>26,1%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Allemagne</i>	<i>368 389 095 €</i>	<i>16,6%</i>	<i>363 872 826 €</i>	<i>21,2%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Irlande</i>	<i>253 024 273 €</i>	<i>11,4%</i>	<i>225 923 690 €</i>	<i>13,2%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Portugal</i>	<i>34 582 946 €</i>	<i>1,6%</i>	<i>35 260 000 €</i>	<i>2,1%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Grande-Bretagne</i>	<i>593 727 422 €</i>	<i>26,7%</i>	<i>350 666 012 €</i>	<i>20,5%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Pays-Bas</i>	<i>389 850 000 €</i>	<i>17,5%</i>	<i>274 947 114 €</i>	<i>16,0%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Espagne</i>	<i>26 097 813 €</i>	<i>1,2%</i>	<i>15 255 000 €</i>	<i>0,9%</i>
Valeur vénale des participations contrôlées	31 020 736 €		7 775 996 €	
Valeur comptable de la SCPI	2 320 074 694 €	165,46 €/part	1 790 327 169 €	165,82 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	2 390 175 108 €	170,45 €/part	1 870 587 178 €	173,26 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	2 912 469 784 €	207,70 €/part	2 270 630 979 €	210,31 €/part
Taux d'occupation ⁽⁷⁾	98,61%		98,85%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾				
TRI à 5 ans	3,28%		3,00%	
TRI à 10 ans	N/A		N/A	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	131 658 998 €	11,84 €/part	89 052 467 €	11,99 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	33 510 552 €	3,01 €/part	21 924 892 €	2,95 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	105 260 202 €	9,47 €/part	70 368 391 €	9,47 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽⁴⁾	104 382 343 €	9,39 €/part	71 320 232 €	9,60 €/part
<i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>			<i>951 841 €</i>	<i>0,13 €/part</i>
Taux de distribution ⁽⁶⁾		5,35%		5,33%
Taux de distribution sur Valeur de marché (DVM) ⁽⁶⁾		4,70%		4,80%
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)	213 145 €		162 822 €	

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

(2) nombre de parts x prix de souscription ;

(3) dont 167,9 M€ investis dans des constructions en cours (en France, en Grande-Bretagne, en Allemagne et en Espagne) en 2022 ;

(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).

III. Le Marché de l'Immobilier

1. Marché de l'immobilier tertiaire

Après une année 2021 dynamique (+15% par rapport à l'année 2020), en 2022 le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a été marqué par un fort recul du volume de transaction avec moins de 200 milliards d'euros investis (-26 % par rapport à l'année précédente). Cependant cette baisse est loin d'être homogène : certains pays comme la France ont bien résisté (-2%), alors que d'autres, comme l'Allemagne ont affiché un net repli (-17%).

En 2022, le contexte de remontée, brutale des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne après plus d'une décennie de baisse a fait ralentir le marché. A titre d'illustration, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 25,4 milliards d'euros, contre 26,3 milliards d'euros en 2021 et 26,3 milliards d'euros en 2020. Il est à noter que ce recul du volume de transaction a été particulièrement marqué au 4^{ème} trimestre (-53% par rapport au 4^{ème} trimestre 2021), au travers d'une répercussion de la hausse des taux directeurs dans les évaluations de fin d'année. Ce phénomène des hausse des taux a conduit bon nombre d'investisseurs à différer, voir stopper, leurs transactions et pour certains à entamer des renégociations de prix.

Concernant le marché de l'immobilier tertiaire français, le recul de l'activité s'est également fait sentir en 2022, particulièrement reflété par la diminution du nombre de d'importantes transactions. Plus particulièrement, sur les 65 transactions supérieures à 100 M€ enregistrées en France en 2022, seules 13 ont été enregistrées au 4^{ème} trimestre pour un volume total de 2 milliards d'euros presque trois fois inférieur au volume du 4^{ème} trimestre 2021, ce qui marque un ralentissement significatif d'activité à fin 2022.

LE BUREAU

En Europe le marché du bureau a bien résisté en 2022 notamment grâce à une demande robuste : les volumes locatifs sont de retour à leur moyenne décennale sur la plupart des principaux marchés européens. La fin d'année a montré les premiers signes de normalisation de l'activité alors que le rebond post Covid semble s'estomper. En effet, le marché semble marqué par la tendance des entreprises à réduire quelque peu leurs surfaces de bureaux, au profit de bureaux avec les meilleurs emplacements et offrant un meilleur confort ou une meilleure efficacité énergétique, ce qui crée une bonne dynamique. En revanche, le ralentissement général des transactions observé sur le 4^{ème} trimestre, notamment causé par l'augmentation brutale des coûts de financement, a été encore plus marqué sur l'immobilier de bureaux européen avec un volume de transactions de 90,1 milliards d'euros, soit -21% par rapport à 2021.

En France, le marché du bureau a représenté un peu moins de 55% des investissements en 2022 (la sous-classe d'actifs la plus importante de l'immobilier tertiaire), avec 13,6 milliards d'euros investis en 2022, en baisse de - 34% par rapport à 2020. Sur le marché francilien l'attentisme des investisseurs est d'autant plus important (-17%) que le télétravail pourrait peser durablement sur la consommation de surfaces de bureaux et que les taux de vacance ont nettement augmenté. Cette tendance est plus nuancée pour le marché régional avec un peu plus de 3 milliards d'euros investis en bureaux en 2022, soit une baisse de seulement -5% sur un an.

La hausse des taux d'intérêts à long terme a été très rapide sur le second semestre de 2022 (environ + 300 points de base sur l'OAT 10 ans) et a entraîné dans son sillage, la hausse des rendements immobiliers de façon hétérogène (+100 points de base en Allemagne, + 50 points de base au Royaume-Uni, + 65 points de base en France, + 100 points de base aux Pays-Bas...). Les taux *prime* se repositionnent dans les principales capitales européennes entre 3,00% et 3,90% (contre 2,40% à 2,90% encore au 1^{er} trimestre 2022).

LE COMMERCE

En Europe, près de 40 milliards d'euros ont été investis dans le commerce en 2022, soit une augmentation de 2,6% par rapport à 2021, dans la dynamique de sortie de crise post Covid. En Zone Euro, il est à noter une augmentation significative des investissements dans les locaux commerciaux au travers des performances sur certains territoires comme l'Allemagne qui confirme sa première place avec près de 9,4 milliards d'euros de transactions, soit une hausse de 7% par rapport à l'année précédente, suivie immédiatement par la France avec un volume de près 5,6 milliards d'euros (+ 70% par rapport à 2021).

Hors zone euro, le constat est très différent avec des volumes d'investissements en forte baisse : le Royaume-Uni a connu une baisse de volume significative passant de 11 milliards d'euros d'investissements en 2021 contre 6,2 milliards d'euros en 2022. Du côté de la Suède, de la Norvège, et du Danemark le montant d'investissement cumulé pour ces trois pays est resté globalement stable passant de 6 milliards d'euros en 2021 contre 5,6 milliards d'euros en 2022.

En France, après une année 2021 catastrophique, le marché du commerce a connu une année 2022 exceptionnelle. Au total 5,6 milliards d'euros ont été investis en murs de commerces en 2022, représentant une hausse de 21 % par rapport à la moyenne décennale et la troisième meilleure performance de son histoire après 2014 et 2019.

Les taux de rendements des actifs commerciaux ont également été impactés par la remontée des taux d'intérêts de + 25 à 75 points de base, les actifs *prime* s'échangeant à des taux compris entre 3,25% et 5,75%.

LA LOGISTIQUE

En Europe, après une année 2021 record pour les investissements industriels et logistiques, ces derniers ont légèrement diminué avec 57,7 milliards d'euros investis en 2022 (-8% par rapport à 2021).

Le marché de la logistique en France a connu une légère baisse en 2022. Cette baisse doit toutefois être relativisée, le résultat de 2022 étant le 2^{ème} meilleur de l'histoire et dépassant de 79 % la moyenne décennale. Ce segment représente cette année 18% des sommes engagées en immobilier d'entreprise en France, contre 20% l'an dernier.

Malgré un tassement des ventes en ligne depuis la fin des confinements, l'importance du e-commerce continue par ailleurs de soutenir l'intérêt des investisseurs pour les actifs dédiés à la livraison du dernier kilomètre.

Les taux de rendement en France ont par ailleurs fortement augmenté passant de 3,00 % pour la logistique en 2021 à 4,25 % en 2022, soit un *re-pricing* de près de 125 points de base.



LE RESIDENTIEL

Après une année 2021 de rattrapage post confinement marquée par une hausse du volume des transactions, le marché immobilier français 2022 s'est grippé au fil de l'année impacté indirectement par le conflit entre la Russie et l'Ukraine. En parallèle de ce contexte géopolitique et énergétique incertain, l'inflation a fortement progressé et l'accès à l'emprunt s'est durci, ce qui ralentit le rythme des transactions, y compris dans les grandes métropoles. A noter qu'à fin août 2022, la vente de logements anciens bien qu'en baisse (1 145 000 opérations) reste supérieur à la moyenne des 10 dernières années qui est de l'ordre de 880 000 ventes.

Au-delà du volume de transactions, les prix ont également amorcé une baisse qui pourrait se poursuivre en 2023.

Bien que la France soit le pays qui résiste le mieux pour le moment, les derniers indicateurs retranscrivent fidèlement la situation comme vous pouvez le voir ci-dessous :



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

L'intérêt pour l'immobilier de Santé en Europe ne se dément pas bien au contraire puisqu'il a affiché un volume d'investissement imposant en 2022 avoisinant plus de 7 milliards d'investissement en recul par rapport à l'année 2021 exceptionnel que nous avons vécu.

Malgré un contexte général empreint d'incertitude, le secteur de l'immobilier de santé tire son épingle du jeu et montre une certaine résilience du fait de sa décorrélation l'économie marchande. Les facteurs démographiques couplés aux mesures politiques devraient continuer de jouer en faveur du secteur dans les années à venir. La pression sur l'immobilier de Santé devrait donc se poursuivre du fait du manque d'offres disponibles au regard d'une demande croissante et accélérée par le vieillissement de la population.

Les rendements primes restent stables aux alentours 4,5 % pour les résidences sénières médicalisées et 5% pour les cliniques. Le prix moyen d'un lit s'établit aux alentours de 160 000 euros comme la moyenne française (200 000 euros pour les actifs européens les plus prime).

L'investissement en immobilier de santé en Europe pèse environ 3 % du marché immobilier tertiaire en Europe mais ce chiffre est en constante augmentation. Les volumes d'investissement sont cependant très variables d'un pays à l'autre, de 8% pour la Suède à 0,2% pour le Portugal. A ce sujet, on note une vraie dichotomie entre pays du nord et du sud, ces derniers ayant un marché moins mature et une dynamique d'équipement moindre.

Le volume d'investissement sur les résidences sénières et maisons de retraite atteint 650 millions d'euros en 2022.



La France

Les taux de rendement *prime* se situe en dessous de 4,5 % pour les résidences pour séniors médicalisés les plus qualitatives.

Le rendement *prime* des cliniques est resté stable autour de 5 %.

Le marché allemand de l'immobilier de santé a enregistré un volume de transactions d'environ 2,3 milliards d'euros en 2022 (dont 1,7 milliards sur des opérations portant sur des résidences pour séniors et des maisons de retraite) soit une baisse de 38 % par rapport à 2021 (3,7 milliards d'euros). La diminution du volume de transactions par rapport à l'année précédente est principalement liée à l'augmentation de l'incertitude sur le marché, à l'environnement de financement modifié.



L'Allemagne

En 2022, environ 54 % du volume total des transactions ont été générés par des transactions immobilières individuelles. En ce qui concerne les transactions de portefeuille, trois grandes opérations ont représenté environ 20 % du volume des transactions.

Le marché allemand de l'immobilier de santé continue de faire preuve d'une grande résilience face à la crise. L'immobilier de santé est un élément essentiel des stratégies ESG de nombreux investisseurs institutionnels allemands.

Le volume globale des transactions au Royaume-Uni a atteint un montant global de 2,4 milliards d'euros en 2022 soit une baisse de 10% par rapport à 2021. Sur le segment des résidences pour séniors et les maisons de retraite, c'est le Royaume-Uni qui a concentré les flux de capitaux avec plus de 1,8 milliards d'euros investi en 2022. Les taux *prime* sont inférieurs à 4,5% pour ces établissements.



Le Royaume-Uni

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

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



L'Italie

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

Les taux *prime* s'établissent sur cette classe d'actifs à 5,25%

Les Pays-Bas et la Suède ont enregistré des volumes d'investissement d'environ 600 millions d'euros avec des taux *prime* sur les résidences pour séniors sont proche de 4,50%.



Autres pays européens

Le rendement *prime* des cliniques est demeuré stable sur un an à 5,5 %.

Les autres pays européens ne font pas exception à une légère décompression des rendements.

3. Le marché des SCPI

Après des années 2020 et 2021 marquées par la crise sanitaire liée au Covid 19, le secteur des SCPI a globalement renoué avec des niveaux de collecte d'avant-crise (collecte des SCPI en 2019 8,1 Milliard d'euros contre une collecte des SCPI en 2022 de 10,2 Milliard d'euros)

Le marché des SCPI a encore repoussés ses limites en 2022. Au travers d'une collecte nette globale des SCPI qui a atteint 10,2 milliards d'euros en 2022 soit une hausse 38% par rapport à 2021 établissant au passage un nouveau record historique.

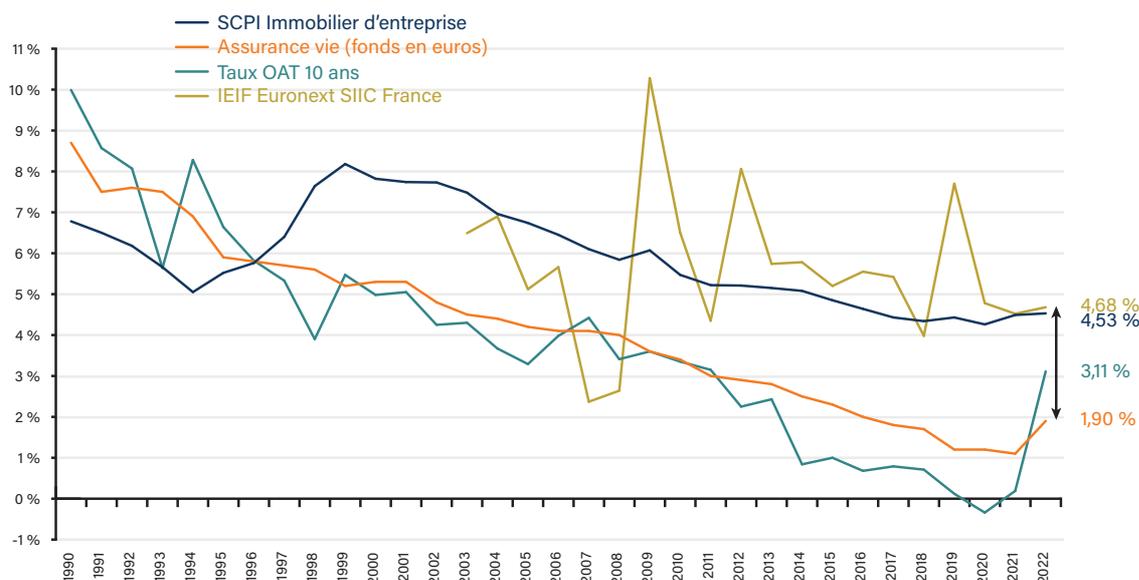
La capitalisation des SCPI continue elle aussi de progresser à un rythme soutenu, atteignant désormais 89.6 milliards d'euros au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 14 % par rapport à fin 2021 et de 25 % par rapport à 2020.

Le volume d'investissement des SCPI a également dépassé les attentes grâce à une hausse significative en 2022 de l'ordre de 37 % avec 10.7 milliards d'euros investis versus 7.8 milliards d'euros un an plus tôt. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement renforcés à l'étranger et en régions et se sont portés principalement sur les bureaux, les établissements de santé et éducation, les commerces et le résidentiel dans une moindre mesure.

En 2021, les SCPI d'immobilier d'entreprises avaient vu leur taux de distribution moyen significativement repartir à la hausse à 4,45 % principalement en raison d'un changement de méthode de calcul (réintégrant tout prélèvement libératoire ou autre fiscalité prélevée pour le compte de l'associé). En 2022 le taux de distribution moyen a légèrement progressé s'établissant à 4.53% au niveau de la SCPI.

Le poids des SCPI santé dans la collecte des SCPI est resté élevé en 2022 (17 % de la collecte des SCPI) marquant un retour plus favorable pour les SCPI bureaux, commerces et diversifiées. En effet la collecte de ces dernières 2020 et 2021 avait largement été freinée ce qui explique que le poids des SCPI santé dans la collecte globale atteint un point haut de 21 % en 2021, avant de se stabiliser en 2022.

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



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

Sources : IEIF, Euronext, FFA, Banque de France

IV. Rapport de gestion

1. Synthèse de l'exercice

Che(è)r(e)s Associé(e)s,

L'exercice 2022 a une nouvelle fois démontré toute votre confiance en la SCPI PIERVAL SANTE et dans le secteur de l'immobilier de santé, au travers d'une collecte **brute de 660 M€ contre 780 M€ en 2021 et 505 M€ en 2020**, soit une diminution de - 15 % après une année de collecte record en 2021 (sur fonds d'attentisme sur l'immobilier de bureaux et commerces). Ce nouvel afflux important de capitaux vient conforter la 2^{ème} place de PIERVAL SANTE (respectivement 1^{ère} et 2^{ème} en 2020 puis 2021) sur le podium des SCPI collectant le plus parmi les désormais 225 SCPI présentes sur le marché. Cette tendance réaffirme l'attrait toujours croissant des investisseurs pour la stratégie déployée par votre SCPI et confirme la prise de conscience du besoin important d'équipement en immobilier de santé. Votre SCPI est désormais un acteur incontournable, de ce segment porteur.

Grâce à cette collecte d'épargne, la SCPI PIERVAL SANTE a pu réaliser en 2022 un programme d'acquisitions ambitieux de près de 668 M€ portant sur 47 actifs situés en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Espagne, et en Italie assurant de nouvelles recettes locatives sécurisés grâce à des baux de durées fermes longues (comprises le plus souvent entre 9 et 30 ans). Ces acquisitions dont la rentabilité brute immédiate moyenne s'élève à 5,01 % pour l'exercice 2022, ont permis au patrimoine de la SCPI de s'accroître de + 33 %, avec une **valeur vénale hors droits des actifs immobiliers atteignant 2 525 M€ à fin 2022**.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI PIERVAL SANTE, composé de **229 actifs** représentant près de 1.014.057 m² (dont 174 712 m² sont en cours de construction), bénéficie d'une bonne mutualisation des risques à hauteur **de 67,9 % sur le secteur médico-social** (Coliving, Résidence Seniors Services, hébergements médicalisés pour personnes âgées, hébergement médico-social...), **22,2 % sur le secteur sanitaire et de soins de ville** (maisons médicales, cliniques, centre de dialyse, cabinets médicaux, cliniques dentaires...) mais également **9,9 % sur les autres secteurs de la santé** (bureaux, locaux d'activité, usines, laboratoires). Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique, sur le plan national (avec **6,0 % du patrimoine situé en Ile de France et 21,8 % du patrimoine situé en régions, en pourcentage de la valeur vénale à fin 2022**), mais aussi sur le plan européen (avec près de **15,6 % du patrimoine en Allemagne, 25,9 % en Grande-Bretagne, 15,5 % au Pays-Bas, 11,3 % en Irlande, 2,0 % au Portugal, 1,1 % en Espagne et 0,8 % en Italie**).

Le patrimoine de votre SCPI jouit de bons fondamentaux qui se reflètent dans le taux d'occupation moyen de l'exercice constaté (98.61%) permettant de dégager un **résultat** de 105 260 202 €. Ce résultat a permis de verser, aux associés titulaires de parts ayant pleine jouissance sur l'exercice 2022, un **dividende annuel de 9,39 €** par part (**net de fiscalité étrangère**). Le **dividende brut** (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.) de **10,70 €/part** rapporté au prix de la part au 1^{er} janvier 2022 de 200 € induit un **taux de distribution de 5,35 %** toujours **supérieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2022 qui s'élève à 4,53 %** (source : ASPIM). Il est utile de préciser que le résultat de votre SCPI prend en compte le montant de la fiscalité étrangère (Allemande, Irlandaise, Britannique, Hollandaise, Espagnol, Portugaise et depuis peu italienne), déjà acquittée par PIERVAL SANTE pour le compte de ses associés.

D'autre part, en 2022, votre SCPI a collecté plus de 210 000 € au profit de la recherche médicale de la fondation ICM (Institut du Cerveau), au travers de son fonds de partage, mais aussi grâce à vos dons et ceux des réseaux de distribution qui accompagnent le développement commercial de PIERVAL SANTE.

PERSPECTIVES

Pour 2023, votre SCPI poursuivra **son programme d'acquisition en France, en Europe, et au Canada** avec des **actifs immobiliers existants mais également en portant des projets de constructions neuves** afin de mutualiser toujours plus les risques. En outre, votre SCPI devrait être en mesure, en 2023, de poursuivre la diversification géographique de sa stratégie d'investissement, en procédant à des acquisitions dans de nouveaux pays dont la Société de Gestion estime que les indicateurs de marché sont favorables (vieillesse accélérée de la population, insuffisance de l'offre d'hébergements médicalisés, fondamentaux macro-économiques solides...).

Par ailleurs l'année 2022 a notamment été marquée par le conflit russo-ukrainien et ses conséquences mais également par la controverse liée aux EHPAD détenus par le groupe ORPÉA.

S'agissant du conflit russo-ukrainien, il a eu pour conséquence immédiate une **crise énergétique** majeure au travers d'une difficulté d'approvisionnement en matières premières, sur fond de pénurie plus générale de nombreux matériaux. Ces éléments ont enclenché un fort **retour de l'inflation en Europe** notamment. Ce phénomène inflationniste devrait perdurer également en 2023, malgré les tentatives des banques centrales de le **juguler avec des augmentations de taux directeurs importantes**. Pour votre SCPI, les conséquences de ces phénomènes sont relativement limités puisqu'elle ne fait appel à l'effet levier du crédit que très modérément mais aussi car son emprise européenne lui autorise une indexation des loyers généralement non plafonnée ce qui la protège d'une inflation qu'elle subirait plus fortement si elle était investie 100% en France.

Enfin, concernant la controverse sur les EHPADs suite aux révélations sur les pratiques du groupe ORPÉA nous vous rappelons que votre SCPI est principalement investie à l'étranger sur cette classe d'actif (86 EHPADs en Europe contre 12 en France) avec principalement des locataires appartenant à des groupes familiaux, des entrepreneurs de taille moyenne ou des spécialistes de la restructuration d'établissements. **Au niveau européen, les exploitants d'EHPAD fournissent plus de transparence** sur le fonctionnement de leurs établissements avec également des autorités de contrôles offrant de la visibilité sur la qualité des établissements. Nul doute que le régulateur français tendra vers des modèles convergeants dans les prochaines années.

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



David FINCK
Directeur Général

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 51 530 associés au 31 décembre 2022.

Le capital de la société était constitué par 10 796 990 parts au 31 décembre 2021, au cours de l'exercice 3 297 679 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 72 041 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 14 022 351 parts au 31 décembre 2022, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 2 860 559 604 euros.

L'ensemble des demandes de retrait de l'année (72 041 parts) ont été satisfaites assurant ainsi la liquidité du marché des parts.

Le prix de souscription d'une part s'établit depuis le 29 décembre 2022 à 204 euros soit une augmentation de +2 %.

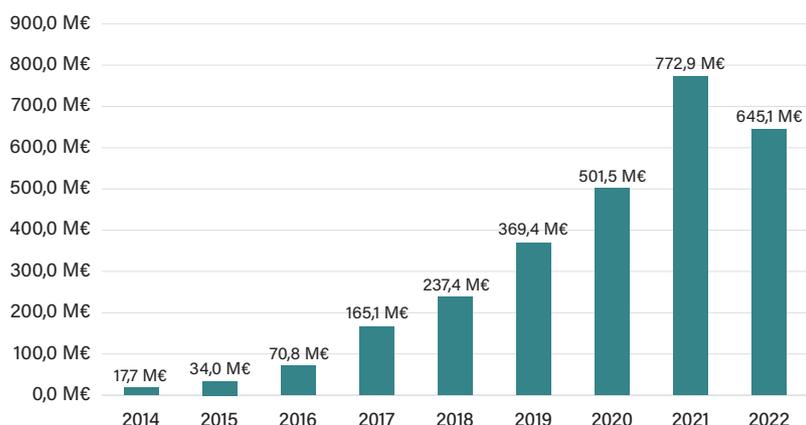
Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion, lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix souscription au 31 décembre
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.

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 2022 : 207,70 euros)

Collecte nette en millions d'euros *



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

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

72 041 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)
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

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

3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la SCPI PIERVAL détient **229 actifs**, dont 47 ont été acquis sur l'exercice 2022, développant une surface totale de 839 345 m² à laquelle s'ajoute une surface de 174 712 m² relative aux immeubles en cours de construction.

a/ Investissements réalisés dans l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI PIERVAL SANTÉ a notamment acquis les murs de 35 EHPADs, 4 maisons médicales, 4 habitats partagés, 2 résidences seniors service, 1 clinique dentaire, et 1 actif à usage de bureaux, pour un prix de revient frais inclus global de près de 667,1 M€. Ces acquisitions ont été réalisées en France (21,3% en valeur), au Royaume-Uni (41,4 %) mais également aux Pays-Bas (27,2 %), en Italie (3,9 %), en Irlande (2,3 %), en Allemagne (1,9 %), et en Espagne (1,9 %).

D'autre part, afin de constamment maintenir l'adéquation de son patrimoine immobilier aux dernières évolutions de l'activité des exploitants de la santé, la SCPI PIERVAL SANTÉ a dédié une part de son programme d'investissement à l'acquisition d'immeubles à construire (VEFA, CPI), représentant près de 25,1 % (en valeur) des acquisitions de 2022.

Par ailleurs, la SCPI PIERVAL SANTÉ est engagée dans des acquisitions pour un total de 83,4 M€ (promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé).

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

Pays	ZONE GEOGRAPHIQUE	Ville	Typologie	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition AEM		Date d'acquisition
Espagne	PONTEVEDRA	VILANOVA DE AROUSA	EHPAD	13 324 m ²	13 062 756 €	⁽¹⁾	20/01/2022
France	BOUCHES-DU-RHÔNE (13)	AIX-EN-PROVENCE	HABITAT PARTAGE	766 m ²	6 914 650 €	⁽¹⁾	27/01/2022
Grande Bretagne	COMTÉ DE LANCASHIRE	PRESTON	EHPAD	4 623 m ²	21 341 923 €	⁽¹⁾	01/03/2022
France	BOUCHES-DU-RHÔNE (13)	MARSEILLE	EHPAD	4 198 m ²	16 281 432 €		15/03/2022
France	BOUCHES-DU-RHÔNE (13)	MARSEILLE	EHPAD	3 834 m ²	13 568 552 €		15/03/2022
France	BOUCHES-DU-RHÔNE (13)	MARSEILLE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	3 702 m ²	9 500 280 €		15/03/2022
Pays-Bas	PROVINCE DU BRABANT	BEST	CLINIQUE DENTAIRE	3 647 m ²	7 696 818 €		16/03/2022
Pays-Bas	PROVINCE D'UTRECHT	NIEUWEGEIN	BUREAUX	1 870 m ²	7 267 664 €		16/03/2022
Irlande	COMTÉ DE WEXFORD	WEXFORD	EHPAD	3 200 m ²	5 437 903 €		30/03/2022
Grande Bretagne	COMTÉ DE TYRONE	OMAGH	EHPAD	3 350 m ²	6 670 571 €		14/04/2022

Pays	ZONE GEOGRAPHIQUE	Ville	Typologie	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition AEM		Date d'acquisition
Grande Bretagne	COMTÉ DE DOWN	NEWTOWNARDS	EHPAD	3 817 m ²	12 779 265 €	⁽¹⁾	14/04/2022
France	DORDOGNE (24)	AGONAC	EHPAD	2 552 m ²	12 506 535 €		25/04/2022
France	LANDES (40)	MÉES	MAISON MEDICALE	1 113 m ²	3 127 690 €	⁽¹⁾	29/04/2022
France	VAUCLUSE (84)	ROBION	EHPAD	3 162 m ²	13 009 728 €		09/05/2022
France	BOUCHES-DU-RHÔNE (13)	MARSEILLE	EHPAD	5 127 m ²	26 434 596 €		09/05/2022
Irlande	COMTÉ DE GALWAY	MOYCULLEN	EHPAD	2 458 m ²	8 043 197 €		12/05/2022
France	VAL-D'OISE (95)	SANNOIS	HABITAT PARTAGE	823 m ²	5 006 472 €	⁽¹⁾	20/05/2022
France	ESSONNE (91)	DRAVEIL	HABITAT PARTAGE	781 m ²	4 420 390 €	⁽¹⁾	15/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	SHEFFIELD	EHPAD	3 751 m ²	13 618 012 €		28/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	SHEFFIELD	EHPAD	4 781 m ²	16 995 486 €		28/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	SHEFFIELD	EHPAD	4 512 m ²	13 068 171 €		28/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ DU NOTTINGHAMSHIRE	WORKSOP	EHPAD	3 821 m ²	10 856 290 €		28/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	SHEFFIELD	EHPAD	3 698 m ²	11 426 658 €		28/06/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	PONTEFRAC	EHPAD	4 134 m ²	19 429 955 €		28/06/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	BLIJHAM	EHPAD	6 767 m ²	22 112 349 €		30/06/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	WINSCHOTEN	EHPAD	10 431 m ²	49 491 652 €		30/06/2022
Italie	LOMBARDIE	CORNAREDO	RESIDENCE SENIORS SERVICES	2 850 m ²	3 042 000 €		07/07/2022
Italie	PIÉMONT	BRA	EHPAD	3 695 m ²	5 381 388 €		21/07/2022
Italie	PIÉMONT	SPINETTA MARENGO	EHPAD	5 245 m ²	5 249 211 €		29/07/2022
France	SEINE-MARITIME (76)	LE HAVRE	MAISON MEDICALE	2 722 m ²	7 255 606 €	⁽¹⁾	29/07/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	GRIJPSKERK	EHPAD	3 654 m ²	11 026 318 €		15/09/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	SAPPEMEER	EHPAD	7 346 m ²	19 534 494 €		15/09/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	VEENDAM	EHPAD	10 607 m ²	26 387 371 €		15/09/2022
Pays-Bas	PROVINCE DE GRONINGUE	WINSUM	EHPAD	3 319 m ²	10 875 924 €		15/09/2022
France	GIRONDE (33)	BORDEAUX	MAISON MEDICALE	3 568 m ²	12 490 313 €	⁽¹⁾	22/09/2022
Italie	LOMBARDIE	ASSO	EHPAD	4 285 m ²	4 803 671 €		27/09/2022
Grande Bretagne	COMTE D'ABERDEEN	ABERDEEN	EHPAD	4 293 m ²	35 897 144 €		30/09/2022
Allemagne	SAXE-ANHALT	SANDERSDORF	EHPAD	10 536 m ²	27 461 663 €	⁽¹⁾	04/10/2022
France	LOIRE-ATLANTIQUE (44)	SAINT-NAZAIRE	MAISON MEDICALE	2 909 m ²	7 861 678 €	⁽¹⁾	09/11/2022
France	HÉRAULT (34)	MAGALAS	EHPAD	4 057 m ²	8 876 723 €	⁽¹⁾	18/11/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'AYRSHIRE	BEARSDEN	EHPAD	4 293 m ²	26 106 964 €		18/11/2022
France	HAUTS-DE-SEINE (92)	BOURG-LA-REINE	HABITAT PARTAGE	800 m ²	7 914 975 €	⁽¹⁾	13/12/2022
Grande Bretagne	COMTÉ DE SOMERSET	STRATTON-ON-THE-FOSSE	EHPAD	2 300 m ²	15 682 103 €	⁽¹⁾	16/12/2022
Italie	LOMBARDIE	QUINZANO D'OGLIO	EHPAD	1 514 m ²	3 550 000 €		22/11/2022
France	NIÈVRE (58)	GUERIGNY	EHPAD	4 163 m ²	13 690 603 €	⁽¹⁾	22/12/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'YORK	BRADFORD	EHPAD	6 500 m ²	41 496 476 €		23/12/2022
Grande Bretagne	COMTÉ D'OXFORDSHIRE	DIDCOT	EHPAD	3 710 m ²	22 889 755 €		30/12/2022
				196 608 m ²	667 543 376 €		

EHPAD (à construire)

Vilanova de arousa (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
20/01/2022

Nature : EHPAD - 200 lits
Surface locative : 13 324 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,0 M€
Locataire : Notre Dame de Lourdes
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Habitat partagé (à construire)

Aix-en-provence (13)



DATE D'ACQUISITION
27/01/2022

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 766 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,9 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD (à construire)

Preston (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
01/03/2022

Nature : EHPAD - 69 lits
Surface locative : 4 623 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,5 M€
Locataire : Morar Care Group
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2022

Nature : EHPAD - 91 lits
Surface locative : 4 198 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,3 M€
Locataire : Korian

EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2022

Nature : EHPAD - 72 lits
Surface locative : 3 834 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,6 M€
Locataire : Korian

Residence seniors services

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2022

Nature : Résidences seniors service - 91 lits
Surface locative : 3 702 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 9,5 M€
Locataire : Arpavie

Clinique dentaire

Best (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
16/03/2022

Nature : Clinique dentaire
Surface locative : 3 647 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,7 M€
Locataire : CDC Tandzorg BV

BUREAUX

Nieuwegein (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
16/03/2022

Nature : Université de physiothérapie
Surface locative : 1 870 m²
Bail : 8 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,3 M€
Locataire : THIM Van der Laan BV

EHPAD

Wexford (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
30/03/2022

Nature : EHPAD - 71 lits
Surface locative : 3 200 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,3 M€
Locataire : Wygram Nursing Home Limited

EHPAD

Omagh (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/04/2022

Nature : EHPAD - 56 lits
Surface locative : 3 350 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,6 M€
Locataire : Dunluce Healthcare

EHPAD (à construire)

Newtownards (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/04/2022

Nature : EHPAD - 80 lits
Surface locative : 3 817 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,8 M€
Locataire : Dunluce Healthcare
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Agonac (24)



DATE D'ACQUISITION
25/04/2022

Nature : EHPAD - 62 lits
Surface locative : 2 552 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,5 M€
Locataire : Médicharme

Maison medicale (à construire)

Mées (40)



DATE D'ACQUISITION
29/04/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 1 113 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,7 M€
Locataire : Multilocataire
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Robion (84)



DATE D'ACQUISITION
09/05/2022

Nature : EHPAD – 92 lits
Surface locative : 3 162 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,0 M€
Locataire : Médicharme

EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
09/05/2022

Nature : EHPAD – 57 lits
Surface locative : 5 127 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 26,4 M€
Locataire : Médicharme

EHPAD

Moycullen (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
12/05/2022

Nature : EHPAD – 75 lits
Surface locative : 2 458 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,0 M€
Locataire : Knegare Nursing

Habitat partagé (à construire)

Sannois (95)



DATE D'ACQUISITION
20/05/2022

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 823 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,0 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2024

Habitat partagé (à construire)

Draveil (91)



DATE D'ACQUISITION
15/06/2022

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 781 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,4 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2024

EHPAD

Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 74 lits
Surface locative : 3 751 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,8 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 99 lits
Surface locative : 4 781 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,3 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 76 lits
Surface locative : 4 512 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,2 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Worksop (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 78 lits
Surface locative : 3 821 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,0 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 79 lits
Surface locative : 3 698 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,8 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Pontefract (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 94 lits
Surface locative : 4 134 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 19,7 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Blijham (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2022

Nature : EHPAD – 151 lits
Surface locative : 6 767 m²
Bail : 2 ans + Renouvellement en cours
Prix de revient de l'acquisition : 22,1 M€
Locataire : Zorgencentrum

EHPAD

Winschoten (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2022

Nature : EHPAD – 242 lits
Surface locative : 10 431 m²
Bail : 2 ans + Renouvellement en cours
Prix de revient de l'acquisition : 49,5 M€
Locataire : Oosterlengt

Residence seniors services

Cornaredo (Italie)



DATE D'ACQUISITION
07/07/2022

Nature : EHPAD – 28 lits
Surface locative : 2 850 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition :
Locataire : Over Care (Détenition via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD

Bra (Italie)



DATE D'ACQUISITION
21/07/2022

Nature : EHPAD – 60 lits
Surface locative : 3 695 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,4 M€
Locataire : Emmaus (Détenition via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD

Spinetta marengo (Italie)



DATE D'ACQUISITION
29/07/2022

Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 5 245 m²
Bail : 19 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,2 M€
Locataire : Sereni Orizzonti (Détenition via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

Maison medicale (à construire)

Le Havre (76)



DATE D'ACQUISITION
29/07/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 2 722 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,3 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2024

EHPAD

Grijpskerk (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 56 lits
Surface locative : 3 654 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 11 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Sappemeer (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 121 lits
Surface locative : 7 346 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 19,5 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Veendam (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 93 lits
Surface locative : 10 607 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 26,4 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Winsum (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 63 lits
Surface locative : 823 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 10,9 M€
Locataire : Multilocataires

Maison medicale (à construire)

Bordeaux (33)



DATE D'ACQUISITION
22/09/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 568 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,5 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD

Asso (Italie)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2022

Nature : EHPAD – 97 lits
Surface locative : 4 285 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,8 M€
Locataire : Emmaus (Détenition via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD

Aberdeen (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 81 lits
Surface locative : 4 293 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 33,9 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD (à construire)

Sandersdorf (Allemagne)



Nature : EHPAD – 117 lits
Surface locative : 10 536 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 27,5 M€
Locataire : Inter Pares
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

Maison medicale (à construire)

Saint-nazaire (44)



Nature : Maison médicale
Surface locative : 2 909 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,9 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2024

EHPAD (à construire)

Magalas (34)



Nature : EHPAD – 70 lits
Surface locative : 4 057 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,9 M€
Locataire : Groupe Philogéris
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Bearsden (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 4 293 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 26,0 M€
Locataire : Care Concern Group

Habitat partagé (à construire)

Bourg-la-reine (92)



Nature : Habitat partagé (Coliving) – 16 lits
Surface locative : 800 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,9 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2025

EHPAD (à construire)

Stratton-on-the-fosse (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 50 lits
Surface locative : 2 300 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 15,6 M€
Locataire : Care Concern Group
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD

Quinzano d'oglio (Italie)



Nature : EHPAD – 21 lits
Surface locative : 1 514 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,6 M€
Locataire : Over (Détection via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD (à construire)

Guerigny (58)



Nature : EHPAD – 75 lits
Surface locative : 4 163 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,7 M€
Locataire : Protec
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2025

EHPAD

Bradford (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 120 lits
Surface locative : 6 500 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 41,3 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Didcot (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 70 lits
Surface locative : 3 710 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 22,9 M€
Locataire : Care Concern Group

b/ Arbitrages

En 2022, Pierval Santé a réalisé une vente avec la cession d'un parking de clinique situé à Toulon (83) pour un prix net vendeur de 1,2 million d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de 350.000 euros.

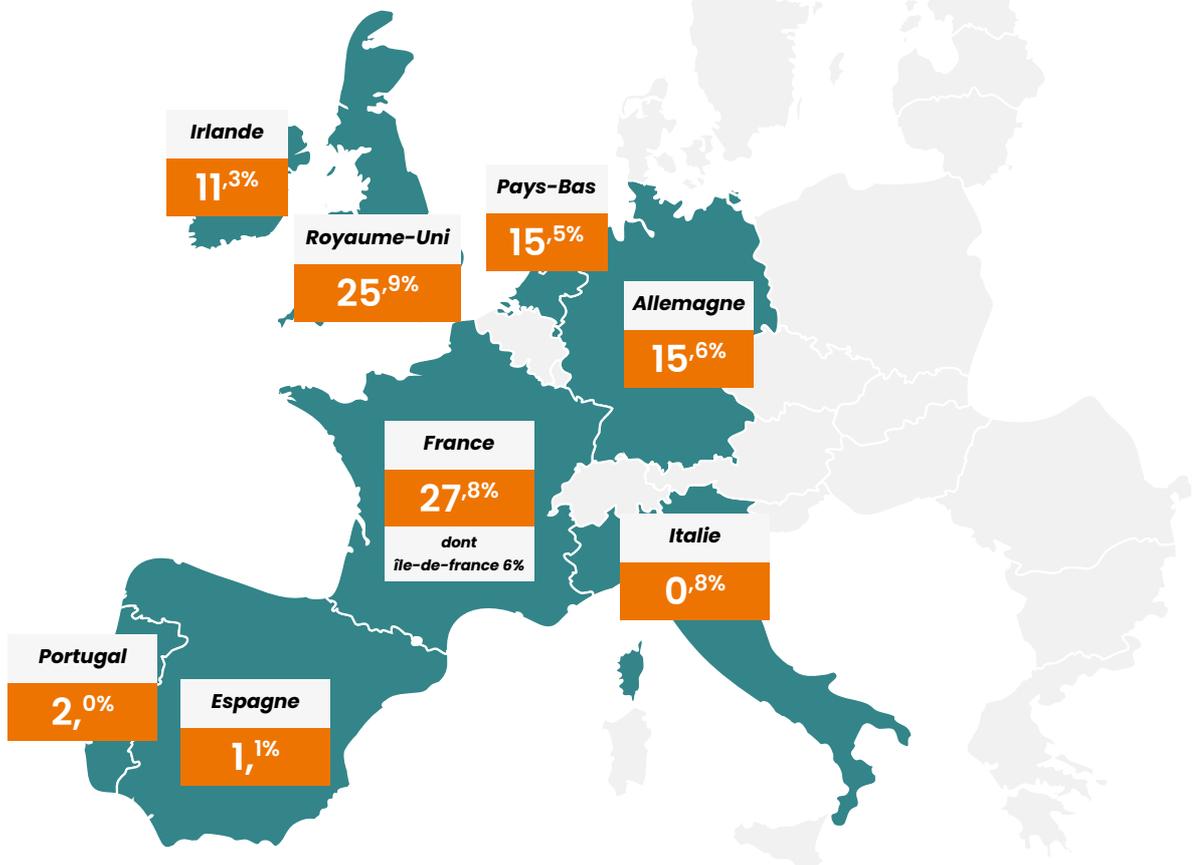
c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2022, 229 actifs dont 47 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 839 345 m² à laquelle s'ajoute une surface de 174 712 m² relative aux immeubles en cours de construction.

• Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2022)



• Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2022)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE est évaluée, au 31 décembre 2022, à 2 522,6 M€ contre 1 891 M€ à fin 2021, soit une progression de + 33,4%, et se compose de :

- d'actifs immobiliers détenus en direct pour un montant de 2 495,3 M€ ;
- d'actifs immobiliers détenus via des participations dans des sociétés civiles contrôlées pour un montant de 27,3 M€.

Cette progression est ramenée à +0,11% à périmètre constant. La valeur vénale hors droit du patrimoine immobilier a été calculée à partir de l'évaluation des actifs réalisée par Jones Lang LaSalle Expertises et arrêtée par l'expert externe en évaluation indépendant Euroflemming en collaboration avec votre Société de Gestion.

e/ Financement bancaire des investissements

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

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire souscrite par PIERVAL SANTE s'élève à 168 020 152 euros. Cette dette correspond :

- un crédit amortissable à taux fixe (3,61%) avec un capital restant dû de 2,5 M€, adossé à l'actif situé à Bohlen (Allemagne) ;
- un crédit amortissable (81%) et *in fine* (19%) à taux fixe (1,72%) avec un capital restant dû de 12,4 M€, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- un crédit corporate *in-fine* à taux fixe (1,60%) avec un capital restant dû de 53 M€, adossé aux actifs situés à Lyon (69), Toulouse (31) et Mantes-la-Jolie (78).
- et à une *Revolving credit facility* à un taux de Euribor 3M + 0,85 % pour un montant de 100 000 000 d'euros (taux moyen sur l'exercice de 1,48%).

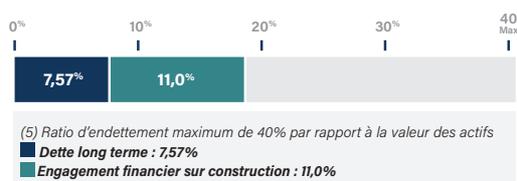
Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2022 est de 1,61%.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier ⁽¹⁾ au 31 décembre 2022 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 1,07 et 1,07.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI PIERVAL SANTE acquiert des immeubles en cours de construction et les paie au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le reliquat non payé de ces engagements d'acquisition constitue un engagement hors bilan évalué au 31 décembre 2022 à 244,2 M€.

Au 31 décembre 2022, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



f/ Situation locative

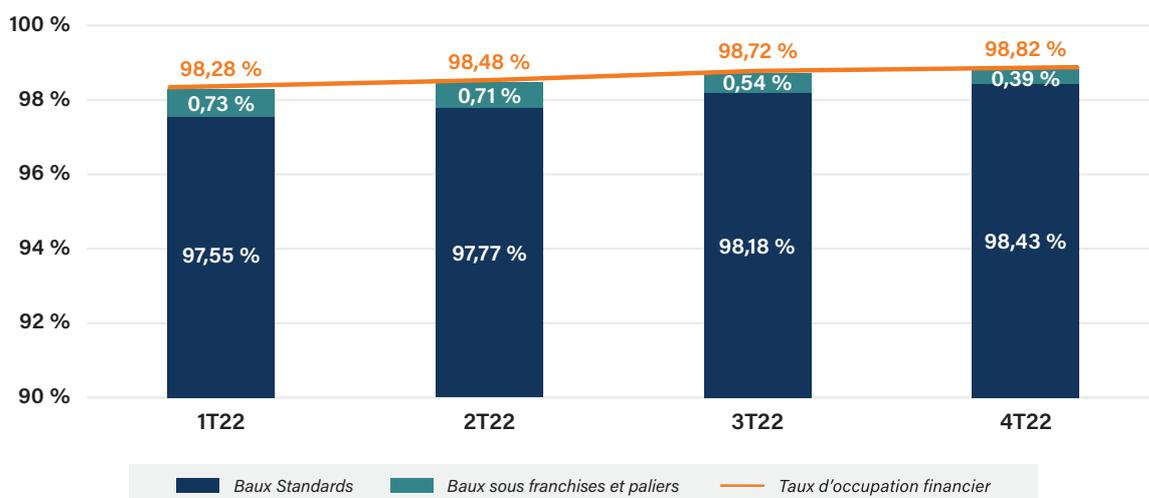
Les revenus locatifs facturés par PIERVAL SANTE en 2022 s'élèvent à 131 658 998 euros contre 89 052 467 euros pour 2021. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 787 locataires au 31 décembre 2022.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2022 s'élève à 98,61 %.

Surface vacante au 31 décembre 2022 : 16 902 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 2022, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent environ 18,6 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI. Les loyers quittançables (si les actifs étaient loués à 100 %) sont en 2022 de 133 946 354 €, soit un manque à gagner sur la période de 1 867 330 €.

La sécurité des investissements réalisées se traduit en outre à travers le durée ferme résiduelle moyenne des baux de 15,98 années et de la durée résiduelle moyenne des baux de 17,11 années. Les investissements de la SCPI dans les pays européens, offrent des conditions de baux très avantageuses avec des durées fermes des baux longues (entre 20 ans ou 30 ans)

g/ Travaux d'entretien du patrimoine

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

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

Au 31 décembre 2022, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2022
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	391 833,33 €
Dotation aux provisions	+ 284 310,00 €
Reprise	-391 833,33 €
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N	284 310,00 €

Le plan pluriannuel de travaux 2023-2028 réalisé au 31 décembre 2022 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 neuves 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 1 285 902,86 € et ont porté principalement sur :

- des travaux de rénovation de l'actif situé à Leipzig (Allemagne) pour 493 k€
- des travaux pour rénovation de la façade arrière et d'une partie de la toiture de l'actif situé à Murrhardt (Allemagne) pour 179k€
- des travaux de réfection de la façade de l'actif situé à Neckargemuend (Allemagne) pour 176 k€
- des travaux de réfection liés à la toiture de l'actif situé à Tetenbull (Allemagne) pour 136 k€

A noter que les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

4. Valorisation de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination de :

- la valeur comptable, soit la valeur historique résultant de l'état du patrimoine,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	31.12.2022	31.12.2021	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	2 454 403 998,16 €	1 813 279 618,88 €	
Valeur des participations contrôlées	32 013 575,34 €	8 883 325,48 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-166 342 879,84 €	-31 835 775,08 €	
Valeur comptable	2 320 074 693,66 €	1 790 327 169,28 €	
Valeur comptable ramenée à une part	165,46 €/part	165,82 €/part	- 0,22%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	2 525 211 941,39 €	1 894 255 123,40 €	
Valeur "ANR" des participations contrôlées (H.D.)	31 021 736,16 €	7 775 995,93 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-166 058 569,87 €	-31 443 941,75 €	
Valeur de réalisation	2 390 175 107,68 €	1 870 587 177,58 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,46 €/part	173,26 €/part	- 1,62%
Frais d'acquisition des immeubles (8,5%)	214 643 015,02 €	161 011 685,49 €	
Frais d'acquisition "ANR" des participations contrôlées (5%)	1 551 086,81 €	388 799,80 €	
Commission de souscription (10,51%)	306 100 574,27 €	238 643 315, 29 €	
Valeur de reconstitution	2 912 469 783,78 €	2 270 630 978,79 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	207,70 €/part	210,31 €/part	- 1.24%

5. Résultats

a/ Évolution des résultats par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2022, les revenus de la SCPI s'élèvent à 12,48 euros par part ayant pleine jouissance dont 11,88 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 3,01 euros par part, soit 25,03 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit en conséquence à 9,47 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et a permis, tout en dotant le report à nouveau, la distribution d'un dividende annuel de 9,39 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice. Toutefois, il est à noter que ce résultat est net de la fiscalité étrangère acquittée directement par la SCPI pour le compte de ses associés et qu'il conviendrait de la réintégrer pour avoir une notion de résultat brut de toute fiscalité qui s'élèverait alors à 10,01 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2022, de 0,35 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2022		2021		2020		2019		2018	
	Montant	% du revenu Total								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,88	98,61%	12,13	97,85%	12,37	98,10%	11,70	98,73%	12,77	99,77%
Produits financiers avant prélevement obligatoire	0,14	1,13%	0,07	0,59%	0,01	0,09%	0,02	0,16%	0,03	0,20%
Produits divers	0,03	0,26%	0,19	1,56%	0,23	1,81%	0,13	1,11%	0,00	0,03%
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	12,04	100,00%	12,40	100,00%	12,61	100,00%	11,85	100,00%	12,80	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,68	5,64%	0,82	6,58%	0,88	7,01%	0,95	7,99%	1,02	7,98%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,60	13,28%	1,28	10,33%	1,15	9,15%	0,98	8,25%	1,00	7,84%
Entretien du patrimoine	0,02	0,13%	0,00	0,03%	0,02	0,13%	-0,12	-1,00%	0,37	2,90%
Charges financières	0,35	2,87%	0,12	0,94%	0,18	1,47%	0,19	1,64%	0,06	0,46%
Charges locatives non récupérables	0,37	3,05%	0,61	4,89%	0,52	4,09%	0,06	0,47%	0,05	0,37%
Sous total charges externes	3,01	24,97%	2,82	22,77%	2,76	21,85%	2,06	17,35%	2,50	19,55%
Amortissements nets	0,00	0,04%	0,01	0,06%	0,01	0,09%	0,02	0,15%	0,03	0,24%
Provisions nettes	0,00	0,02%	0,12	0,97%	-0,01	-0,10%	-0,04	-0,33%	0,13	1,00%
Sous total charges internes	0,01	0,06%	0,13	1,03%	0,00	-0,02%	-0,02	-0,19%	0,16	1,24%
TOTAL DES CHARGES	3,01	25,03%	2,95	23,80%	2,75	21,83%	2,03	17,16%	2,66	20,80%
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE ⁽²⁾	10,01	80,74%	10,50	84,71%	10,71	84,97%	10,39	87,66%	10,65	83,23%
RESULTAT COURANT	9,03	6,70%	9,45	76,20%	9,86	78,17%	9,82	82,84%	10,14	79,20%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,44	0,56%	0,020	0,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
RESULTAT NET	9,47	78,63%	9,47	76,39%	9,86	78,17%	9,82	82,84%	10,14	79,20%
Report à nouveau	0,35	2,94%	0,31	2,48%	0,44	3,47%	0,44	3,71%	0,74	5,76%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%	10,10	85,21%	10,10	78,91%
Revenus distribués après prélevement obligatoire	9,39	77,97%	9,60	77,42%	9,90	78,55%	10,10	85,21%	10,10	78,91%

(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 et en Espagne à partir de 2021. 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 2022, votre SCPI affiche un **Taux de Rendement Interne** ⁽⁸⁾ à 5 ans de **3,28 %**. Ayant été créée il y a 9 ans, la SCPI ne peut calculer de TRI à 10 et 15 ans pour le moment qui sont des indicateurs plus pertinents étant donné l'horizon de détention recommandé de 10 ans.

Performances 2022
⁽¹⁾ TRI depuis l'origine : 3,81%
⁽¹⁾ TRI 5 ans : 3,28% / TRI 7 ans : 3,86%

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

D'autre part, le résultat de l'exercice a permis de procéder à une distribution de 9,39 euros par part (pour une part ayant eu une jouissance intégrale sur l'année). En l'absence d'évolution du prix de la part, cette distribution procure un taux de distribution de 5,35%.

	2022	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	200,00 €/part	200,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	9,47 €/part	9,47 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	9,39 €/part	9,60 €/part
Taux de Distribution ⁽⁴⁾	5,35%	5,33%
Taux de distribution sur valeur marché (TDVM) ⁽⁵⁾	4,70%	4,80%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁶⁾	0,28 €/part	0,21 €/part

(1) Le prix de souscription au 1er janvier correspond au prix acquéreur de l'année en l'absence de variation du prix de souscription ;

(2) Résultat de l'exercice ramené à une part en jouissance totale sur l'exercice ;

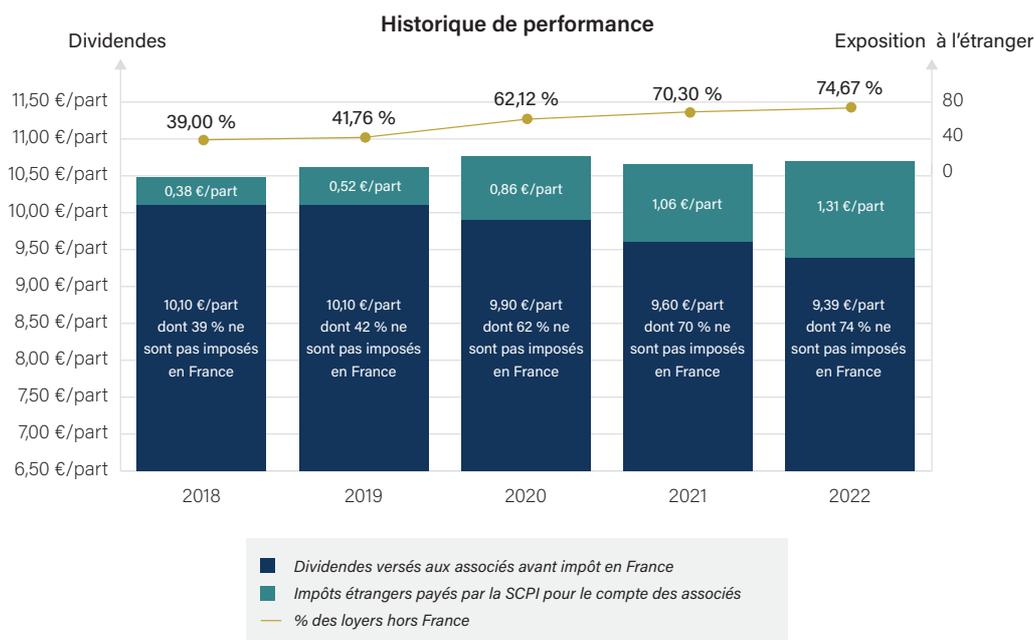
(3) Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance totale sur l'exercice ;

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

(5) TDVM retraité de la fiscalité étrangère (Allemande, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Portugal et Irlandaise) 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 **5,35 %** au lieu de **4,70 %**.



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

6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

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

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

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

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

b/ Description du dispositif

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

Le dispositif de contrôle interne et de la conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion.

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

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

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

A ce titre, il contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...).

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

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

7. Profil de risque

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

a/ Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, Euryale Asset Management 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 8,01 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2022, 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 2022 :

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 40,14 équivalents temps plein) s'est élevé à 2 863 781 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 2 104 312 euros, soit 73 % 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 : 759 469 euros, 27 % 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 1 267 367 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 673 473 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2022.

9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	2 158 675 850,00 €	645 072 200,00 €	2 803 748 050,00 €
Emprunt	64 163 909,59 €	104 564 338,83 €	168 728 248,42 €
Achat d'immeubles	-1 822 188 375,16 €	-642 829 796,64 €	-2 465 018 171,80 €
Commission de souscription	-226 640 682,02 €	-69 043 706,04 €	-295 684 388,06 €
Frais d'acquisition des immobilisations	-142 682 192,11 €	-48 895 225,24 €	-191 577 447,35 €
Reconstitution du report à nouveau	-3 240 756,92 €	179 381,30 €	-3 061 375,62 €
Frais de constitution			
Frais de caution bancaire			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	28 087 753,38€	10 952 837,79 €	17 134 915,59 €

Au 31 décembre 2022 la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 105,92 % 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 2022 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

FACTURES RECUES	Article D. 441 I.1° : Facture reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91j et plus	Total 1 j et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nbre factures	6					126
Montant des factures	13 064 236,89 €	11 417 914,55 €	2 866 534,22 €	1 130 611,38 €	869 292,35 €	16 284 352,50 €
% du montant des Achats	7,86%	6,87%	1,73%	0,68%	0,52%	9,80%
(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	4					260
Montant des factures	1 055 009,81 €	8 065 283,46 €	5 428 065,74 €	6 412 852,50 €	4 459 425,76 €	24 365 627,46 €
% du Chiffre d'affaires	0,80%	6,13%	4,12%	4,87%	3,39%	18,51%
(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. Présentation des projets de résolutions

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

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

Au cours de l'exercice 2022, la capitalisation de PIERVAL SANTE a progressé de près de 33 % passant de 2 159 millions d'euros à 2 861 millions d'euros, grâce à une collecte nette de 645 millions d'euros et à la réévaluation du prix de la part de 200 à 204 euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 40 778 à 51 530, confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2022, PIERVAL SANTE a réalisé 47 acquisitions pour un montant total de 667,5 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons 35 EHPADs, 4 maisons médicales, 4 habitats partagés, 2 Résidences seniors service, 1 clinique dentaire, et 1 actif à usage de bureaux.

La diversification patrimoniale s'est également renforcée sur le plan géographique avec 27,8 % du patrimoine de PIERVAL SANTE détenu en France, 25,9 % en Grande-Bretagne, mais également 15,6 % en Allemagne, 15,5 % au Pays-Bas, 11,3 % en Irlande, 2,0% au Portugal et 1,1 % en Espagne et 0.8% en Italie. Cette stratégie paneuropéenne d'investissement permet à la SCPI PIERVAL SANTE de mutualiser les risques et de maintenir un niveau de rendement élevé (grâce aux meilleurs rendements des actifs étrangers) tout en bénéficiant d'un cadre juridique plus avantageux qu'en France (baux double ou triple net) sur des durées fermes plus longues que dans l'hexagone et le plus souvent comprises entre 20 et 30 ans.

D'autre part, en 2022, la Société de Gestion a poursuivi un autre volet de sa stratégie d'investissement pour la SCPI PIERVAL SANTE, en procédant à l'acquisition d'immeubles à construire (25% 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 2022 s'est très nettement développée avec près de 836.251 m² loués permettant de générer des revenus locatifs de 131 658 998 euros en comparaison à 89 052 467 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2022, à 9,47 euros par part en pleine jouissance sur l'année, soit un résultat net par part en pleine jouissance identique à celui de 2021.

Nous vous proposons en conséquence de voter la distribution d'un dividende annuel de 9,39 euros, déjà versé sous forme de quatre acomptes, au titre de l'exercice 2022 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 3 939 235 euros soit l'équivalent de 9 jours de loyer annuel.

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 2023 est de poursuivre la politique active d'investissement de la SCPI, sur le secteur de l'immobilier de santé à la fois en France et en Europe mais également au Canada, en allouant notamment une poche de ce programme à l'acquisition d'actifs neufs à construire. Cette stratégie devrait se traduire par le renforcement de la diversité géographiques d'intervention de PIERVAL SANTE, mais également par la recherche assidue de nouveaux partenariats avec des acteurs de la santé, qui pourraient apporter de nouvelles sous-classes d'actifs de l'immobilier de santé à l'actif de la société.

V. Rapport financier de l'exercice

1. Etat du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2022		SITUATION AU 31/12/2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 457 379 663,56 €	2 527 389 606,78 €	1 813 279 618,88 €	1 894 255 123,45 €
Terrains et constructions	2 152 996 175,54 €	2 223 392 518,87 €	1 633 258 618,68 €	1 713 875 052,72 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	303 997 087,91 €	303 997 087,91 €	180 380 070,73 €	180 380 070,73 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 411 599,89 €		-359 070,53 €	
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €
Immobilisations financières contrôlées	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-284 310,00 €		-391 833,33 €	
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	-284 310,00 €		-391 833,33 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 488 310 928,90€	2 558 411 342,94 €	1 821 771 111,03 €	1 902 031 119,38 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS		-	25 430,80 €	25 430,80 €
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation			25 430,80 €	25 430,80 €
Immobilisations financières				
CRÉANCES	108 651 567,53 €	108 651 567,53 €	86 324 758,31 €	86 324 758,31 €
Locataires et comptes rattachés	45 383 401,89 €	45 383 401,89 €	21 860 079,06 €	21 860 079,06 €
Créances fiscales	41 028 332,19 €	41 028 332,19 €	36 091 854,15 €	36 091 854,15 €
Fournisseurs et comptes rattachés	7 616,15 €	7 616,15 €		
Autres créances	23 308 436,40 €	23 308 436,40 €	29 310 835,61 €	29 310 835,61 €
Provisions pour dépréciation	-1 076 219,10 €	-1 076 219,10 €	-938 010,51 €	-938 010,51 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	8 681 439,08 €	8 681 439,08 €	52 188 627,59 €	52 188 627,59 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 681 439,08 €	8 681 439,08 €	52 188 627,59 €	52 188 627,59 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-290 364 923,08 €	-290 364 923,08 €	-168 666 970,37 €	-168 666 970,37 €
Dettes financières				
Emprunts auprès des établissements de crédits	-168 728 248,42 €	-168 728 248,42 €	-64 163 909,59 €	-64 163 909,59 €
Dépôts et cautionnements reçus	-10 421 635,52 €	-10 421 635,52 €	-10 070 771,04 €	-10 070 771,04 €
Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	-46 925 840,53 €	-46 925 840,53 €	-44 812 143,43 €	-44 812 143,43 €
Locataires et comptes rattachés	-2 239 615,17 €	-2 239 615,17 €	-2 592 862,13 €	-2 592 862,13 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-21 575 661,89 €	-21 575 661,89 €	-7 289 270,32 €	-7 289 270,32 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Associés à régulariser				
Associés dividendes à payer	-29 179 537,96 €	-29 179 537,96 €	-21 398 476,00 €	-21 398 476,00 €
Autres dettes diverses	-11 294 383,59 €	-11 294 383,59 €	-18 339 537,86 €	-18 339 537,86 €
TOTAL II	-173 031 916,47 €	-173 031 916,47 €	-30 128 153,67 €	-30 128 153,67 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 780 056,22 €	3 780 056,22 €	646 010,50 €	646 010,50 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 542 133,16 €	1 542 133,16 €	36 000,00 €	36 000,00 €
Produits constatés d'avance	-526 508,17 €	-526 508,17 €	-1 997 798,58 €	-1 997 798,58 €
TOTAL III	4 795 681,21 €	4 795 681,21 €	-1 315 788,08 €	-1 315 788,08 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 320 074 693,66 €		1 790 327 169,28 €	
VALEUR DE RÉALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		2 390 175 107,68 €		1 870 587 177,63 €

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	1 727 518 400,00 €		516 057 760,00 €	2 243 576 160,00 €
Capital souscrit	1 727 518 400,00 €		516 057 760,00 €	2 243 576 160,00 €
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION	60 307 748,32 €		11 820 474,92 €	72 128 223,24 €
Prime d'émission	431 157 450,00 €		129 014 440,00 €	560 171 890,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-373 258 803,88 €		-118 711 419,90 €	-491 970 223,78 €
Ecart sur remboursement de parts	2 409 102,20 €		1 517 454,82 €	3 926 557,02 €
PRIME DE FUSION				
ECART DE RÉÉVALUATION				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	212 105,06 €		218 970,73 €	431 075,79 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 240 756,94 €	951 841,04 €	772 459,74 €	3 061 375,64 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	70 368 390,96 €	-70 368 390,96 €		
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			105 260 201,49 €	105 260 201,49 €
Acomptes sur distribution N-1	-71 320 232,00 €	71 320 232,00 €		
Acomptes sur distribution N			-104 382 342,52 €	-104 382 342,52 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	1 790 327 169,28 €			2 320 074 693,64 €

3. Compte de resultat de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	131 658 998,27 €	89 052 466,82 €
Charges refacturées	14 446 944,17 €	12 376 085,88 €
Produits des participations contrôlées	352 721,79 €	1 079 536,96 €
Produits annexes	300 901,84 €	1 387 837,32 €
Reprises de provision pour gros entretiens	107 523,33 €	136 500,00 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	146 867 089,40 €	104 032 426,98 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-14 446 944,17 €	-12 376 085,88 €
Travaux de gros entretiens	-134 886,34 €	-626,61 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-34 974,99 €	-23 437,88 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		-250 500,00 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-52 529,36 €	-52 529,36 €
Autres charges immobilières	-4 089 093,11 €	-4 505 517,86 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	-18 758 427,97 €	-17 208 697,59 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)	128 108 661,43 €	86 823 729,39 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Autres produits d'exploitation	49 752,05 €	51 610,11 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	111 888,75 €	
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	161 640,80 €	51 610,11 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	-7 550 000,39 €	-6 063 531,66 €
Charges d'exploitation de la société	-17 777 520,69 €	-9 516 144,90 €
Diverses charges d'exploitation	-48,50 €	-23,06 €
Autres charges de gestion courantes		
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	-250 097,34 €	-779 638,16 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-25 577 666,92 €	-16 359 337,78 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)	-25 416 026,12 €	-16 307 727,67 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	1 511 822,32 €	543 952,14 €
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS	1 511 822,32 €	543 952,14 €
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	-2 501 934,62 €	-389 155,80 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-1 338 878,29 €	-480 286,91 €
Dépréciations		
TOTAL 2: CHARGES FINANCIERES	-3 840 812,91 €	-869 442,71 €
RESULTAT FINANCIER C= (1-2)	-2 328 990,59 €	-325 490,57 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4 900 000,00 €	300 000,00 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 900 000,00 €	300 000,00 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-3 443,21 €	-122 120,19 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES	-3 443,21 €	-122 120,19 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)	4 896 556,79 €	177 879,81 €
RESULTAT NET	105 260 201,51 €	70 368 390,96 €

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 2022, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 69 043 706,04 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 2022, les frais d'acquisition des immobilisations acquises au cours de l'exercice, s'élèvent à 48 895 255,24 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 2022, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevée à 772 459,74 euros.

c/ Expertises et valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

La société Jones Lang LaSalle Expertises a procédé sur cet exercice à 151 expertises/avis de valeurs qui ont permis à l'expert externe en évaluation, d'arrêter en concertation avec la Société de Gestion la valorisation du patrimoine de la SCPI. Les 47 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE est arrêtée à de 2 525 211 941 euros hors droits.

d/ Entretien des immeubles

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

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens (PGE) selon un plan pluriannuel à cinq ans, identifiant les futurs travaux à entreprendre, immeuble par immeuble. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans, toutefois, prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

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

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretiens s'établit à 284 310 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 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 076 219 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 2022 a été marquée par une bonne collecte brute qui s'établit à 660 millions d'euros contre 780 millions d'euros l'exercice précédent. Cette collecte a permis à la SCPI de continuer la diversification de son patrimoine immobilier avec la détention au 31 décembre 2022 de 229 actifs contre 183 actifs à fin 2021, grâce à un programme d'investissement 2022 de 668 millions d'euros frais inclus. Enfin, la composition du patrimoine est plus marquée sur le secteur médico-social (67,9%) au travers d'un focus sur les EHPADs que sur le secteur sanitaire (60%) et sa diversification géographique s'étoffe, avec une répartition désormais sur 8 pays (France : 28 %, Grande-Bretagne : 26 %, Allemagne : 16 %, Pays-Bas : 15 %, Irlande : 11 %, Portugal : 2 %, Espagne : 1 % et Italie 1%).

h/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	451 461 859,81 €	480 042 288,62 €	421 096 552,30 €	449 829 083,27 €
Médico-social	1 462 004 313,47 €	1 514 197 786,55 €	986 312 760,62 €	1 035 098 935,53 €
Autres secteurs Santé	241 256 969,84 €	228 701 745,89 €	240 031 886,23 €	243 129 614,39 €
TOTAL	2 154 723 143,12 €	2 222 941 821,06 €	1 647 441 199,15 €	1 728 057 633,19 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	79 504 244,53 €	79 504 244,53 €	55 535 760,90 €	55 535 760,90 €
Médico-social	176 957 655,92 €	176 957 655,92 €	100 576 508,62 €	100 576 508,62 €
Autres secteurs Santé	45 808 219,88 €	45 808 219,88 €	10 085 220,74 €	10 085 220,74 €
TOTAL	302 270 120,33 €	302 270 120,33 €	166 197 490,26 €	166 197 490,26 €
IMMOBILISATION FINANCIÈRE ⁽¹⁾				
Médico-social	32 013 575,34 €	31 021 736,16 €	8 883 325,48 €	7 775 995,93 €
<i>(1) Immobilisations financières contrôlées (SCI Tilleuls, EURYALE HEALTHCARE 1)</i>				
TOTAL GENERAL	2 489 006 838,79 €	2 556 233 677,55 €	1 822 522 014,89 €	1 902 031 119,38 €

i/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE	31/12/2022	31/12/2021
Produits de la SCPI	153 440 552,52 €	104 927 989,23 €
Loyers	131 658 998,27 €	89 052 466,82 €
Total des charges		
Résultat	105 260 201,51 €	70 368 390,96 €
Dividende	104 382 342,52 €	71 320 232,00 €

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	2 243 576 160,00 €	1 727 518 400,00 €
Total capitaux propres	2 320 074 693,64 €	1 790 327 169,28 €
Immobilisations locatives	2 525 211 941,38 €	1 813 279 618,88 €

	31/12/2022		31/12/2021	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
AUTRES INFORMATIONS ⁽¹⁾				
Bénéfice	105 260 201,51 €	9,47 €/part	70 368 390,96 €	9,47 €/part
Dividende	104 382 342,52 €	9,39 €/part	71 320 232,00 €	9,60 €/part
PATRIMOINE ⁽²⁾				
Valeur comptable	2 320 074 693,66 €	165,46 €/part	1 790 327 169,28 €	165,82 €/part
Valeur réalisation	2 390 175 107,68 €	170,46 €/part	1 870 587 177,63 €	173,26 €/part
Valeur de reconstitution	2 912 469 783,78 €	207,70 €/part	2 270 630 978,79 €	210,31 €/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	31/12/2022	31/12/2021
Résident français	170,81 €/part	165,79 €/part
Résident étranger	47,92 €/part	45,97 €/part

j/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencement, aménagement, installation				
Construction sol d'autrui	359 070,53 €	52 529,36 €		411 599,89 €
TOTAL GENERAL	359 070,53 €	52 529,36 €		411 599,89 €

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 31/12/2021	DOTATIONS	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Provision pour grosses réparations	391 833,33 €		107 523,33 €	284 310,00 €
Provision pour créances douteuses	938 010,51 €	250 097,34 €	111 888,75 €	1 076 219,10 €
TOTAL GENERAL	1 329 843,84 €	250 097,34 €	219 412,08 €	1 360 529,10 €

Détail des créances

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES	31/12/2022	31/12/2021
Locataires	26 513 413,64 €	9 761 334,51 €
Locataires: factures à établir	17 797 260,95 €	11 164 225,84 €
Locataires: créances douteuses	1 072 727,30 €	934 518,71 €
TOTAL GENERAL	45 383 401,89 €	21 860 079,06 €

DETAIL DES CREANCES FISCALES	31/12/2022	31/12/2021
Crédit de TVA	25 957 980,72 €	19 350 704,00 €
Impôt Irlande		1 159 636,00 €
TVA sur immobilisations	3 001 671,46 €	1 815 725,91 €
TVA sur factures non parvenues	266 923,40 €	501 630,75 €
TVA déductible	10 322 279,99 €	8 018 507,04 €
Taxe foncière France		93 248,67 €
Taxe foncière Espagne	56 321,97 €	
Taxes aménagement à recevoir	74 261,00 €	74 261,00 €
Remboursement TVA		4 937 573,00 €
TVA à décaisser Allemagne	118 328,11 €	30 910,00 €
TVA à décaisser Espagne	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 €	109 574,60 €
TOTAL GENERAL	41 028 332,19 €	36 091 854,15 €

DETAIL DES AUTRES CREANCES	31/12/2022	31/12/2021
Autres comptes débiteurs	9 892 897,31 €	23 739 979,51 €
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	317 203,77 €	207 472,42 €
Rémunération comptes bancaires		702,70 €
Créances associés	13 098 335,32 €	4 283 144,02 €
Créances participations contrôlées		1 079 536,96 €
TOTAL GENERAL	23 308 436,40 €	29 310 835,61 €

Disponibilités et valeurs de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2022	31/12/2021
Banque Palatine	3 867 842,82 €	31 446 613,53 €
Caisse Epargne	500 251,74 €	17 371 983,02 €
HSBC	1 112 380,29 €	
AIB BANK	2 313 610,69 €	2 679 204,15 €
Crédit Du Nord	5 410,03 €	6 855,73 €
CAIXA	881 943,51 €	683 971,16 €
TOTAL GENERAL	8 681 439,08 €	52 188 627,59 €

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts bancaires	68 728 248,42 €	15 979 181,28 €
Découvert autorisé	100 000 000,00 €	48 184 728,31 €
Dépôts de garanties reçus des locataires	10 421 635,52 €	10 070 771,04 €
TOTAL GENERAL	179 149 883,94 €	74 234 680,63 €

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	2 207 878,77 €	8 850 647,78 €	4 023 357,16 €	15 081 883,71 €
Emprunts <i>in fine</i>	2 454 984,69 €		50 483 284,00 €	52 938 268,69 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES ⁽²⁾				
Emprunts Amortissables				
Emprunts <i>in fine</i>		100 000 000,00 €		100 000 000,00 €
TOTAL	4 662 863,46 €	108 850 647,78 €	54 506 641,16 €	168 020 152,40 €

Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2022	31/12/2021
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	26 129 907,89 €	26 046 262,35 €
Fournisseurs d'immobilisation	3 218 681,50 €	5 162 680,62 €
Fournisseurs factures non parvenues	17 577 251,14 €	13 603 200,46 €
TOTAL GENERAL	46 925 840,53 €	44 812 143,43 €

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	31/12/2022	31/12/2021
Compte locataires créditeurs	2 165 503,67 €	2 560 209,12 €
Locataires : avoir à établir	74 111,50 €	32 653,01 €
TOTAL GENERAL	2 239 615,17 €	2 592 862,13 €

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2022	31/12/2021
Impôts Allemagne	3 575 959,79 €	2 278 394,87 €
Impôts Irlande	346 980,99 €	119 330,99 €
Impôts Grande-Bretagne		
Impôts Pays-Bas	1 917 337,00 €	1 685 029,04 €
Impôts Portugal	20 968,67 €	76 477,23 €
Impôts Espagne	57 796,15 €	9 806,09 €
État charges à payers	7 900 893,28 €	2 272 391,40 €
CVAE	286 282,00 €	270 604,00 €
Prélèvement forfaitaire RCM		
TVA déductible et TVA à décaisser	4 867 388,72 €	174 256,93 €
TVA collectée	2 418 787,29 €	276 933,24 €
TVA sur facture à établir		102 156,73 €
Taxe Bureaux	10 750,00 €	10 750,00 €
CRL		2 048,68 €
Régularisation TVA	8 712,67 €	
Impôts fonciers	163 805,33 €	11 091,12 €
TOTAL GENERAL	21 575 661,89 €	7 289 270,32 €

ASSOCIES DIVIDENDES A PAYER	31/12/2022	31/12/2021
Associés dividende à payer	29 179 537,96 €	21 398 476,00 €
Associés dividende bloqué	510 227,67 €	301 657,69 €
TOTAL GENERAL	29 689 765,63 €	21 700 133,69 €

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2022	31/12/2021
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	10 747 744,72 €	16 410 424,40 €
Commissions bancaires		128 594,44 €
Compte d'attente		1 479 976,13 €
Autres comptes créditeurs	36 411,20 €	18 885,20 €
TOTAL GENERAL	10 784 155,92 €	18 037 880,17 €

Détail des comptes de régularisation

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)	12 166,91 €	12 166,91 €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis	3 767 889,31 €	633 843,59 €
TOTAL GENERAL	3 780 056,22 €	646 010,50 €

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	31/12/2022	31/12/2021
Loyers facturés d'avance		1 325 691,26 €
charges conservées	246 508,17 €	392 107,32 €
indemnité pour travaux de toiture	280 000,00 €	280 000,00 €
TOTAL GENERAL	526 508,17 €	1 997 798,58 €

k/ Détail du compte de résultat

DETAILS PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2022	31/12/2021
Loyers	131 658 998,27 €	89 052 466,82 €
Charges refacturées	14 446 944,17 €	12 376 085,88 €
Produits des participations contrôlées	352 721,79 €	1 079 536,96 €
Produits annexes	300 901,84 €	1 387 837,32 €
<i>dont autres produits de gestion courante</i>		1 093 662,51 €
<i>dont refacturation don ICM</i>	128 545,00 €	
<i>dont refacturation opérations non réalisées</i>	456,84 €	122 274,81 €
<i>dont produits annexes</i>	171 900,00 €	171 900,00 €
Reprises de provision pour gros entretiens	107 523,33 €	136 500,00 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL GENERAL	146 867 089,40 €	104 032 426,98 €

DETAILS CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2022	31/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 446 944,17 €	12 376 085,88 €
<i>dont Charges locatives</i>	9 289 843,91 €	9 995 343,54 €
<i>dont Taxe foncière</i>	4 040 143,03 €	1 835 572,43 €
<i>dont Taxes CRL</i>	146 771,60 €	145 021,43 €
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	81 161,00 €	88 621,00 €
<i>dont Prime d'assurance</i>	889 024,63 €	311 527,48 €
Travaux de gros entretiens	134 886,34 €	626,61 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 974,99 €	23 437,88 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		250 500,00 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	4 089 093,11 €	4 505 517,86 €
<i>dont assurance non refacturables</i>	285 836,56 €	127 117,88 €
<i>dont charges non refacturables</i>	3 548 119,89 €	4 162 373,62 €
<i>dont charges sur locaux vacants</i>	52 786,33 €	85 845,49 €
<i>dont honoraires de relocation</i>	202 350,33 €	128 180,87 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL GENERAL	18 758 427,97 €	17 208 697,59 €

DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2022	31/12/2021
Reprise de provisions pour créances douteuses	111 888,75 €	
Autres produits d'exploitation	49 752,05 €	51 610,11 €
TOTAL GENERAL	161 640,80 €	51 610,11 €

DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2022	31/12/2021
Commissions de la société de gestion	7 550 000,39 €	6 063 531,66 €
Charges d'exploitation de la société	17 777 520,69 €	9 516 144,90 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, depositaire, valorisateur)</i>	1 821 481,63 €	654 687,56 €
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	107 150,31 €	124 387,12 €
<i>dont Informations associés</i>	343 091,50 €	304 414,21 €
<i>dont commissions et frais de banque</i>		
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	28 951,65 €	1 602,59 €
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	16 877,35 €	-52 238,74 €
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	10 525,17 €	9 023,89 €
<i>dont Don ICM</i>	78 045,00 €	50 500,00 €
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Etranger)</i>	15 371 398,08 €	8 423 768,27 €
Diverses charges d'exploitation	48,50 €	23,06 €
Dépréciation des créances douteuses	250 097,34 €	779 638,16 €
TOTAL GENERAL	25 577 666,92 €	16 359 337,78 €

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2022	31/12/2021
Produit de placement de la trésorerie	323 032,34 €	540 356,59 €
Autres produits financiers	1 188 789,98 €	3 595,55 €
TOTAL GENERAL	1 511 822,32 €	543 952,14 €

DETAIL DES CHARGES FINANCIERES	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts bancaires	2 501 934,62 €	389 155,80 €
Autres charges financières	1 338 878,29 €	480 286,91 €
TOTAL GENERAL	3 840 812,91 €	869 442,71 €

DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels	4 900 000,00 €	300 000,00 €
TOTAL GENERAL	4 900 000,00 €	300 000,00 €

DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2022	31/12/2021
Pénalités et amendes	3 443,21 €	122 120,19 €
TOTAL GENERAL	3 443,21 €	122 120,19 €

I/ Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	31/12/2022	31/12/2021
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	244 231 362,81 €	235 947 905,18 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire	68 020 152,42 €	15 979 181,28 €
TOTAL GENERAL	312 251 515,23 €	251 927 086,46 €

ENGAGEMENTS RECUS	31/12/2022	31/12/2021
Cautions reçus des locataires		
Cautions bancaires		
TOTAL GENERAL		

m/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2022	31/12/2021 (Rappel)
	Soumise AG du 08/06/2023	Soumise AG du 02/06/2022
Résultat N	105 260 201,49 €	70 368 390,96 €
Report à nouveau antérieur	2 288 915,90 €	2 067 663,57 €
Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	772 459,74 €	1 173 093,38 €
TOTAL DISTRIBUABLE	108 321 577,13 €	73 609 147,91 €
Dividendes distribués	104 382 342,52 €	71 320 232,00 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	104 382 342,52 €	71 320 232,00 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	3 939 234,61 €	2 288 915,90 €

n/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2022

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'Arès	BORDEAUX	CONSULTATIONS MEDICALES	29/12/14	1 485 m ²	4 460 493,22 €	440 493,22 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	SALON PROVENCE	CLINIQUE	31/03/14	4 629 m ²	5 791 166,69 €	218 007,91 €
France	59	3 rue des Mariniers	DUNKERQUE	POLE MEDICAL	25/06/15	1 947 m ²	3 838 872,44 €	345 372,44 €
France	89	Eco Parc	SENS	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	30/09/15	1 576 m ²	3 331 350,00 €	81 350,00 €
France	13	Centre Hospitalier Jean Imbert	ARLES	CENTRE DE DIALYSE	25/03/14	1 040 m ²	2 882 448,83 €	308 510,83 €
Allemagne	Land Brandebourg	Berliner Strasse 13-16	GUBEN	EHPAD	01/12/15	6 751 m ²	9 601 750,40 €	1 399 750,40 €
Allemagne	Land Saxe	Clara-Zetkin Str.9	BOHLEN	EHPAD	15/12/15	5 130 m ²	6 299 253,22 €	558 753,22 €
France	69	ZA de Satolas Green	PUSIGNAN 1	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	25/03/16	6 379 m ²	8 337 233,00 €	564 900,00 €
France	77	14 rue Ambroise Croizet	CROISSY	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	23/06/16	3 345 m ²	3 746 309,23 €	334 901,60 €
Allemagne	Land Brandebourg	Am Kirchberg 1c	MUNCHEBERG	EHPAD	12/07/16	5 525 m ²	4 918 326,52 €	493 326,52 €
Allemagne	Land Brandebourg	Schulstrasse 8a	PEITZ	MAISON MEDICALE	29/09/16	2 175 m ²	2 378 422,66 €	268 422,66 €
Allemagne	Land Brandebourg	An der Priormühle 15	COTTBUS	MAISON MEDICALE	30/09/16	2 006 m ²	3 495 994,78 €	399 994,78 €
France	2B	Chemin de l'Annonciade	BASTIA	EHPAD	09/12/16	3 893 m ²	6 649 397,87 €	300 216,00 €
Allemagne	Land Bavière	15 Bajuwarenstrasse	POCKING	CENTRE HEBERGEMENT MEDICO-SOCIAL	25/11/16	4 545 m ²	7 465 111,98 €	629 411,98 €
France	69	ZA de Satolas Green	PUSIGNAN 2	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	21/12/16	5 812 m ²	3 958 700,00 €	262 620,00 €
France	16	71 avenue d'Angoulême	COGNAC	CLINIQUE	28/02/17	9 144 m ²	14 710 784,71 €	1 210 784,71 €
France	86	17 rue de Verdun	CHATELLERAULT	CLINIQUE (+ EXTENSION)	28/02/17	5 074 m ²	7 236 134,65 €	608 634,65 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	SENS 2	MAISON MEDICALE	29/03/17	927 m ²	2 414 170,12 €	44 170,12 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Walsdaumweg 20-24	ZORGE	EHPAD	23/03/17	2 509 m ²	6 779 435,53 €	540 685,53 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Schulstrasse 12	WIEDA	EHPAD	23/03/17	5 561 m ²	4 158 730,16 €	334 980,16 €
Allemagne	Land de Hesse	Geibelstrasse 18	HANAU	CLINIQUE	23/03/17	1 414 m ²	1 215 546,36 €	158 442,66 €
Allemagne	Land de Saxe	Albert Einstein Strasse 1,3	HALLE	MAISON MEDICALE	25/04/17	5 907 m ²	6 031 586,98 €	518 941,91 €
France	78	7 rue Georges Bizet	MANTES LA JOLIE	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	31/05/17	2 658 m ²	9 083 437,96 €	883 437,96 €
France	78	1 rue Jacques Monod	GUYANCOURT	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	05/05/17	5 625 m ²	17 769 120,87 €	939 140,51 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'ÎLE ADAM	CENTRE DE REEDUCATION	27/04/17	940 m ²	2 894 370,06 €	244 370,06 €
Allemagne	Land de Hesse	Volkmarstrasse 13	ALSFELD	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	29/06/17	1 301 m ²	965 585,42 €	135 585,42 €
Allemagne	Land de Hesse	Bahnhofstrasse 62	LAUTERBACH	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	29/06/17	903 m ²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	Land de Hesse	Obertor 10	ROTENBURG	BUREAU ET ACTIVITE SANTE	29/06/17	1 071 m ²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	Land de Saxe	Prof Krumbholz Strasse 1a	GROSSCHONAU	RESIDENCE MEDICALISEE	19/07/17	1 349 m ²	1 612 648,97 €	166 949,97 €
Allemagne	Land de Saxe	Zittauer Strasse 58	JONSDORF	RESIDENCE MEDICALISEE	19/07/17	2 320 m ²	2 737 938,05 €	251 637,05 €
Allemagne	Land de Bavière	Draisstrasse 2, Welsnerstrasse 17,19	ANSBACH	MAISON MEDICALE	30/09/17	10 517 m ²	14 535 827,77 €	995 827,77 €
France	Guadeloupe	Providence	LES ABYMES	CLINIQUE	25/07/17	4 250 m ²	9 870 946,96 €	870 946,96 €
France	76	2 rue du Clos Samson	GRAND COURONNE	EHPAD	21/12/17	1 489 m ²	3 276 876,66 €	269 376,66 €
France	95	2 rue Reinebourg	SAINT-PRIX	EHPAD	21/12/17	4 500 m ²	15 481 385,48 €	1 228 085,48 €
France	95	20 rue de Boissy	SAINT-LEU-LA-FORET	EHPAD	21/12/17	2 250 m ²	10 829 018,17 €	874 618,17 €
France	Guadeloupe	Moudong	BAIE MAHAUT	CLINIQUE	24/11/17	11 086 m ²	29 164 476,25 €	2 164 476,25 €
Allemagne	Land de Saxe-Anhalt	Ernst Borsbach Strasse	BITTERFELD WOLFEN	HEBERGEMENT MEDICALISE	23/11/17	18 607 m ²	18 039 667,50 €	1 539 667,50 €
Allemagne	Land de Saxe	Am Kieselbach 24	HARTHA	EHPAD	27/11/17	3 000 m ²	6 737 406,61 €	537 406,61 €
France	ESSONNE (91)	Route de Villepecle	ST PIERRE DU PERRY	BUREAUX	15/01/18	1 152 m ²	1 806 903,54 €	86 903,54 €
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Kaiser-Friedrich-Platz 9	HEILBRON	EHPAD	21/02/18	2 957 m ²	16 403 083,38 €	1 313 083,38 €
France	MARNE (51)	Rue Marie Marvingt	REIMS	CENTRE DE STERILISATION	18/06/18	887 m ²	2 820 861,20 €	120 861,20 €
Irlande	COMTE DE WESTMEATH	Ballymahon Road	ATHLONE	EHPAD	30/05/18	2 154 m ²	6 172 391,23 €	629 828,23 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Sonos Nursing Home	CLOVERHILL	EHPAD	30/05/18	1 756 m ²	5 653 304,77 €	515 601,77 €
Irlande	COMTE DE SLIGO	Bothar na Cé	ENNISCORNE	EHPAD	30/05/18	1 681 m ²	5 341 978,81 €	465 635,81 €
Irlande	COMTE DE CARLOW	Shillelagh Road	TULLOW	EHPAD	30/05/18	2 561 m ²	4 976 284,89 €	483 721,89 €
Irlande	COMTE D'ATRIM	Sonos Nursing Home	CARRICK	EHPAD	30/05/18	1 201 m ²	4 644 423,26 €	147 138,48 €
Allemagne	RHENANIE DU NORD-WESTPHALIE	Otto-Wels-Straße 2A	ALSDORF LUISENPASSAGE	MAISON MEDICALE	28/06/18	4 673 m ²	4 962 214,67 €	537 214,67 €
Allemagne	RHENANIE DU NORD-WESTPHALIE	Rathausstraße 38-40	ALSDORF SIDUS	MAISON MEDICALE	28/06/18	6 742 m ²	6 083 415,33 €	658 415,33 €
Allemagne	LAND DE SAXE	Zschochersche Allee 68	LEIPZIG	MAISON MEDICALE	13/06/18	7 707 m ²	9 198 158,08 €	698 158,08 €
France	RHÔNE (69)	22 Avenue Rockefeller	LYON	CLINIQUE MCO	11/07/18	16 565 m ²	35 690 494,12 €	2 690 494,12 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	LAND DE SAXE	Körnerweg 5	RADEBEUL	EHPAD	10/09/18	2 279 m ²	7 039 315,75 €	539 315,75 €
Allemagne	LAND DU SCHLESWIG HOLSTEIN	Hüttenstraße 8	SCHACHT AUDORF	EHPAD	25/09/18	3 060 m ²	3 492 159,32 €	522 159,32 €
Allemagne	LAND DU SCHLESWIG HOLSTEIN	Amalienweg 3	KRONSHAGEN	EHPAD	25/09/18	5 580 m ²	9 068 365,23 €	658 365,23 €
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Bahnhofstraße 33	NECKARGEMUND	EHPAD	27/11/18	3 790 m ²	7 455 033,95 €	655 033,95 €
Allemagne	LAND DE OSTWESFALEN-LIPPE	Brede 29	LASSBRUCH WERSERBE	CLINIQUE PSY	12/12/18	6 814 m ²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Bergweg 21	LENGGRIES	CLINIQUE SSR	19/12/18	7 726 m ²	8 650 066,67 €	650 066,67 €
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Burgstädter Str. 4	LIMBACH	EHPAD	15/11/18	6 073 m ²	13 130 166,75 €	830 166,75 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	122 & 124 Terenure Road West	TERNURE (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 050 m ²	6 954 193,63 €	624 193,63 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	53-55 Lower Kimmage Road	RIVERSIDE (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 296 m ²	5 576 322,19 €	506 322,19 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	132 Navan Road	NAVAN (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	3 535 m ²	13 547 355,70 €	1 428 780,70 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Toberburr Road, Skephubble	SAINT GLADYS (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 250 m ²	8 810 529,16 €	785 529,16 €
France	TARN ET GARONNE (82)	185 Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN	RESIDENCE SERVICES SENIORS	26/11/18	5 884 m ²	12 442 414,83 €	224 489,83 €
France	HERAULT (34)	Parc Eurêka, 401 Rue du Walhalla	CASTELNEAU-LE-LEZ	MAISON MEDICALE	16/11/18	3 224 m ²	10 253 028,84 €	697 826,63 €
France	GARD (30)	Lieu dit Larbonne	GALLARGUES-LE-MONTUEUX	BUREAUX	27/12/18	5 525 m ²	9 238 423,86 €	278 951,69 €
France	ISERE (38)	75 Avenue Gabriel Péri	SAINT-MARTIN D'HERES	MAISON MEDICALE	06/11/18	1 832 m ²	4 844 096,76 €	478 943,06 €
France	DROME (26)	Maboule	VALENCE	CENTRE OPHTALMO	06/01/19	589 m ²	1 099 307,06 €	56 947,06 €
Allemagne	LAND DE SAXE-ANHALT	Werderstrasse 19	GENTHIN	EHPAD	31/01/19	2 007 m ²	4 530 770,59 €	450 770,59 €
France	ISERE (38)	Rue Fernand Leger	ROUSSILLON (1)	CLINIQUE MCO	18/02/19	6 641 m ²	16 281 683,56 €	340 520,14 €
France	VAR (83)	6 Avenue Jean Monnet	OLLIULLES	BUREAUX	15/03/19	3 535 m ²	7 116 781,19 €	316 781,19 €
Irlande	COMTE DE KERRY	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	KILKENNY (BROOKHAVEN)	EHPAD	30/03/19	3 855 m ²	7 704 590,77 €	704 590,77 €
Irlande	COMTE DE KILKENNY	Brockley Park, Stradbally	LAOIS (DROIMNIN)	EHPAD	30/03/19	6 258 m ²	9 126 768,33 €	823 018,33 €
France	SEINE MARITIME (76)	61 boulevard de l'Europe	ROUEN	MAISON MEDICALE	17/04/19	5 081 m ²	12 025 166,59 €	335 077,69 €
France	VAR (83)	Route de la Seyne	OLLIULLES	BUREAUX	19/04/19	3 070 m ²	6 045 198,81 €	395 198,81 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	MALAHILDE (TALBOT)	EHPAD	06/05/19	4 362 m ²	16 375 611,91 €	1 375 611,91 €
France	ALPES MARITIMES (06)	2400 Route des colles	BIOT	LABORATOIRES / BUREAUX	13/06/19	19 450 m ²	26 697 574,99 €	1 610 674,99 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Brighton Rd, Foxrock	DUBLIN (FOUR FERN)	EHPAD	24/06/19	7 794 m ²	39 561 883,77 €	1 519 951,00 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Dean's Grange Rd, Deansgrange	DUBLIN (FERN DEAN)	EHPAD	24/06/19	7 047 m ²	34 367 525,66 €	3 017 525,66 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Andernacher Strasse 15	NÜREMBERG	CENTRE D'HEBERGEMENT	25/06/19	5 702 m ²	24 546 082,47 €	1 746 082,47 €
Allemagne	LAND DE SAXE	Kitscherstrasse 34	CRIMMITSCHAU	EHPAD	01/07/19	6 856 m ²	14 213 703,72 €	813 703,72 €
Allemagne	LAND DE RHENANIE PALATINAT	Mühlstrasse 14- 16	KAISERSLAUTERN	EHPAD	11/07/19	4 785 m ²	11 031 385,14 €	500 385,13 €
Irlande	COMTE DE MAYO	Dublin Rd 5	CASTELBAR (ABBEBREAFFY)	EHPAD	08/10/19	2 272 m ²	5 282 954,97 €	632 954,97 €
France	DOUBS (25)	Lieu Dit le Miémont	MONTBELIARD (1)	RESIDENCE SENIORS SERVICES	16/10/19	8 161 m ²	15 261 402,61 €	242 987,61 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Rua da Suera Nova	CASTRO VERDE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	17/10/19	3 056 m ²	2 014 223,97 €	214 223,97 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Quinta dos Alamos Lote	EVORA	EHPAD	17/10/19	3 460 m ²	6 917 760,48 €	217 760,48 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Rue Movimento das Forcas Amadas	FERREIRA DE ALENTEJO	EHPAD	17/10/19	4 967 m ²	3 650 634,52 €	600 634,52 €
Portugal	REGION DE LISBONNE	Edificio Ecran, R. Sinais de Fogo	LISBONNE (LEITE)	CLINIQUE OPHTALMO	18/10/19	796 m ²	3 246 146,31 €	346 146,31 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Nevinstown Ln, Nevinstown West	SWORDS (TARA WINTHROP)	EHPAD	15/11/19	4 688 m ²	16 492 544,83 €	1 492 544,83 €
France	ARDECHE (07)	Chemin du Pré Saint Antoine	AUBENAS (1)	CLINIQUE MCO	27/11/19	3 362 m ²	10 266 680,15 €	206 411,92 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Im Starkfeld 61	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	13/12/19	5 744 m ²	14 437 208,06 €	1 037 208,06 €
France	NORD (59)	Rue Jean Jaurès/ Avenue le Notre	VILLENEUVE D'ASQ (1)	MAISON MEDICALE	10/12/19	2 547 m ²	7 738 491,62 €	146 089,00 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Dublin Rd., Painestown	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	5 672 m ²	11 531 976,88 €	1 159 976,88 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Hale Street Dawsonmesne	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	3 800 m ²	6 012 090,29 €	662 090,29 €
France	PYRENEES ORIENTALES (66)	2 allée des arts et des lettres	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	31/12/19	12 316 m ²	26 218 895,54 €	1 653 895,54 €
Portugal	REGION DE LISBONNE	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	LISBONNE (RESTELO)	EHPAD	09/01/20	680 m ²	2 417 464,62 €	267 464,62 €
Irlande	COMTE DE MONAGHAN	Carrickmacross, Co. Monaghan	CARRICKMACROSS	EHPAD	10/01/20	5 126 m ²	18 071 153,21 €	1 570 313,21 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	YVELINES (78)	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	MANTES LA JOLIE 2	CLINIQUE SSR	15/01/20	10 897 m ²	27 278 142,98 €	301 156,40 €
Portugal	REGION CENTRO	Estr principal de Fatima 302	FATIMA	EHPAD	17/01/20	9 000 m ²	6 611 855,00 €	611 855,00 €
Portugal	REGION CENTRO	Travessa de Billadonnes n°6	LORVAO	EHPAD	17/01/20	3 677 m ²	3 799 524,26 €	399 524,26 €
Allemagne	LAND BADE-WURTEMBERG	Göckelhof 6	MURRHARDT	EHPAD	10/02/20	2 610 m ²	7 909 446,29 €	711 946,29 €
Portugal	REGION NORD	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	PACOS DE FERREIRA	EHPAD	28/02/20	5 200 m ²	3 499 182,26 €	199 182,26 €
Allemagne	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	Westerenn 11,Tetenbüll	TETENBULL (EIDERSTEDT)	EHPAD	02/03/20	5 200 m ²	5 963 324,11 €	663 324,11 €
France	CHARENTE-MARITIME (17)	36 rue du Moulin des justices	PUILBOREAU	MAISON MEDICALE	26/03/20	153 m ²	528 766,00 €	31 899,33 €
France	HAUTE-GARONNE (31)	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	TOULOUSE (CARTOUCHERIE)	MAISON MEDICALE	18/03/20	3 880 m ²	11 423 500,00 €	746 500,00 €
Irlande	COMTE DE TIPPERARY	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	CLONMEL (MELVIEW)	EHPAD	20/03/20	4 405 m ²	10 884 036,80 €	758 297,30 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Lyre Road, Miltown, Killarney, Co. Kerry	MILTOWN (ASHBOUROUGH LODGE)	EHPAD	27/03/20	2 884 m ²	5 054 629,36 €	607 629,36 €
Irlande	COMTE DE LONGFORD	Ballyleague, Lanesborough, Co.Roscommon,	LANESBOROUGH (INIS REE LODGEE)	EHPAD	27/03/20	2 909 m ²	4 315 262,32 €	512 262,32 €
France	DOUBS (25)	5 rue Bouilloche	MONTBELIARD 2	HABITATS PARTAGES	24/04/20	1 440 m ²	3 010 691,23 €	47 676,23 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Kapuzinerstrasse 34-36	PASSAU	CLINIQUE SSR	30/04/20	12 906 m ²	36 037 299,44 €	2 287 299,44 €
Allemagne	LAND DE SAXE	am Badeberg	ROSSWEIN	EHPAD	29/07/20	6 000 m ²	16 679 264,61 €	1 029 264,61 €
Grande Bretagne	COUNCIL DES HIGHLAND	Caulfield Road North	INVERNESS	EHPAD	12/08/20	3 400 m ²	16 269 775,35 €	1 395 775,35 €
Allemagne	LAND DE BASSE-SAXE	Am Sandbach 16	CREMLINGEN	EHPAD	22/09/20	3 291 m ²	6 603 670,16 €	627 004,16 €
Irlande	COMTE DE FINGAL	Bath Road Balbriggan	BALBRIGGAN	EHPAD	29/09/20	4 000 m ²	16 868 090,63 €	598 972,59 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU RENFREWSHIRE	11 Kilmacolm Road	BRIDGE OF WEIR	EHPAD	30/09/20	4 235 m ²	17 357 613,35 €	1 967 613,35 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	131 New Street	MUSSELBURGH	EHPAD	30/09/20	2 000 m ²	9 495 413,35 €	1 095 413,35 €
France	TARNE-ET-GARONNE (82)	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 2	MAISON MEDICALE	30/09/20	2 800 m ²	6 876 150,00 €	175 150,00 €
France	TARNE-ET-GARONNE (82)	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 3	HABITATS PARTAGES	30/09/20	1 161 m ²	3 796 811,83 €	95 825,00 €
Portugal	REGION DE AVEIRO	Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	RIBEIRA DE FRAGUAS	EHPAD	14/10/20	2 738 m ²	3 046 863,96 €	303 863,96 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	CAVAN (College View)	EHPAD	21/10/20	3 060 m ²	6 878 718,02 €	753 718,02 €
Portugal	REGION DE AVEIRO	rua de sao paio S/N Paio Requeixo	REQUEIXO (Casa do Sol Poente)	EHPAD	03/11/20	2 900 m ²	4 706 192,67 €	487 192,67 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Zwerfheide	GENNEP	HABITATS PARTAGES	06/11/20	12 445 m ²	29 217 232,33 €	1 367 857,83 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Mijnweg 3, 6167 AC	GELEEN	BUREAUX	13/11/20	5 343 m ²	10 202 314,04 €	886 629,04 €
Espagne	PROVINCE D'ALICANTE	calle La Colina 36, La Nucia, Alicante	LA NUCIA (Montebello)	EHPAD	04/12/20	13 369 m ²	4 640 344,27 €	380 344,27 €
France	BAS-RHIN (67)	rue François Epailly (67100)	STRASBOURG	CLINIQUE DENTAIRE	19/11/20	638 m ²	2 289 366,29 €	164 366,29 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	38 brusselestraat	MAASTRICHT (De Beyart)	EHPAD	23/12/20	12 954 m ²	86 530 351,50 €	2 356 051,50 €
France	VAR (83)	517 avenue de Rome	LA SEYNE SUR MER	EHPAD	31/12/20	4 055 m ²	12 428 673,47 €	1 103 673,47 €
France	EURE-ET-LOIR (28)	12 rue du Perche	LA BAZOCHÉ GOUET	EHPAD	31/12/20	2 406 m ²	4 353 737,27 €	453 737,27 €
France	HAUTES-PYRÉNÉES (65)	11 chemin du Roy	ORLEIX	EHPAD	31/12/20	2 685 m ²	7 224 980,06 €	679 980,06 €
France	VAL-D'OISE (95)	VAL-D'OISE (95)	ENGHIEEN-LES-BAINS	HABITATS PARTAGES	15/01/21	655 m ²	4 570 405,16 €	312 071,83 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	NORTH BERWICK	EHPAD	25/01/21	3 833 m ²	14 680 557,36 €	889 407,34 €
Grande Bretagne	COMTE DU MERSEYSIDE	COMTE DU MERSEYSIDE	LIVERPOOL	EHPAD	01/02/21	2 965 m ²	10 824 443,48 €	932 955,48 €
France	LOIRE-ATLANTIQUE (44)	LOIRE-ATLANTIQUE (44)	SAINT-HERBLAIN	CABINET	12/02/21	673 m ²	2 045 406,84 €	228 894,84 €
Portugal	REGION DE LISBONNE	REGION DE LISBONNE	ALCABIDECHÉ	EHPAD	23/02/21	4 973 m ²	13 458 755,25 €	762 005,22 €
France	CALVADOS (14)	CALVADOS (14)	CAEN	MAISON MEDICALE	26/02/21	2 535 m ²	8 227 950,00 €	394 950,00 €
Grande Bretagne	COMTE DU LANCASHIRE	COMTE DU LANCASHIRE	MUCH HOOLE	EHPAD	15/03/21	3 400 m ²	11 986 365,65 €	1 052 063,65 €
France	ILLE-ET-VILAINE (35)	ILLE-ET-VILAINE (35)	VITRÉ	RESIDENCE SENIORS SERVICES	31/03/21	6 112 m ²	16 202 474,58 €	321 435,58 €
Allemagne	LAND DE BADE-WURTEMBERG	LAND DE BADE-WURTEMBERG	SCHONAU	EHPAD	06/04/21	4 395 m ²	10 861 143,77 €	501 143,77 €
Portugal	REGION NORTE	REGION NORTE	TREGOSA	EHPAD	08/04/21	4 030 m ²	12 291 224,69 €	890 224,69 €
Grande Bretagne	COMTE DU CAMBRIDGESHIRE	COMTE DU CAMBRIDGESHIRE	SOHAM	EHPAD	06/05/21	3 780 m ²	17 187 929,45 €	590 529,46 €
Allemagne	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	HOHENLOCKSTEDT	EHPAD	15/05/21	3 300 m ²	7 511 121,48 €	400 661,48 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Grande Bretagne	COMTE DU GWYNEDD	COMTE DU GWYNEDD	BANGOR	EHPAD	07/06/21	3 656 m ²	11 403 808,59 €	1 081 646,14 €
Grande Bretagne	COMTE DU WORCESTERSHIRE	COMTE DU WORCESTERSHIRE	KIDDERMINSTER	EHPAD	14/06/21	3 271 m ²	13 236 164,96 €	188 853,11 €
Grande Bretagne	COMTE DU KENT	COMTE DU KENT	STANSTED	EHPAD	14/06/21	2 981 m ²	13 480 458,20 €	183 641,06 €
Grande Bretagne	COMTE DU WARWICKSHIRE	COMTE DU WARWICKSHIRE	STATFORD UPON AVON	EHPAD	14/06/21	2 963 m ²	13 481 699,01 €	181 954,88 €
Grande Bretagne	COMTE DU GRAND MANCHESTER	COMTE DU GRAND MANCHESTER	SALE	EHPAD	17/06/21	3 738 m ²	24 501 247,11 €	1 790 079,49 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU SOUTH LANARKSHIRE	COUNCIL DU SOUTH LANARKSHIRE	BOTHWELL	EHPAD	17/06/21	4 104 m ²	23 721 165,40 €	1 653 084,58 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	HADDINGTON	EHPAD	17/06/21	3 180 m ²	19 884 648,49 €	1 394 468,87 €
Grande Bretagne	COMTE DU GRAND LONDRES	COMTE DU GRAND LONDRES	SOUTH CROYDON	EHPAD	17/06/21	3 016 m ²	16 301 267,26 €	1 143 446,60 €
Grande Bretagne	COMTE DU WILTSHIRE	COMTE DU WILTSHIRE	SWINDON	EHPAD	17/06/21	3 603 m ²	21 488 706,71 €	1 490 196,19 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	LENNOXTOWN	EHPAD	17/06/21	4 700 m ²	26 348 097,53 €	1 836 286,81 €
Grande Bretagne	COUNCIL D'EDIMBOURG	COUNCIL D'EDIMBOURG	EDIMBOURG	EHPAD	17/06/21	2 930 m ²	16 010 628,40 €	1 133 427,44 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	LAND DE BAVIERE	PASSAU	CLINIQUE SSR	23/06/21	5 488 m ²	30 602 683,49 €	1 629 857,40 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	PROVINCE DE GRENADE	CHURRIANA DE LA VEGA	EHPAD	25/06/21	1 606 m ²	1 703 779,43 €	203 779,43 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	PROVINCE DE GRENADE	FUENTE VAQUEROS	EHPAD	25/06/21	6 012 m ²	4 469 059,09 €	244 059,09 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	PROVINCE DE GRENADE	FUENTE VAQUEROS	EHPAD	25/06/21	7 200 m ²	5 103 343,61 €	253 343,61 €
France	HAUT-DE-SEINE (92)	HAUT-DE-SEINE (92)	ASNIÈRES SUR SEINE	MAISON MEDICALE	30/06/21	3 648 m ²	17 213 657,62 €	682 055,10 €
France	YVELINES (78)	YVELINES (78)	PORT-MARLY	MAISON MEDICALE	08/07/21	2 382 m ²	16 625 198,22 €	271 950,00 €
Portugal	REGION NORTE	REGION NORTE	PERREIRA	EHPAD	13/07/21	1 710 m ²	4 088 945,50 €	218 913,50 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	HILVARENBEEK	CLINIQUE PSY	27/07/21	11 300 m ²	33 004 490,03 €	2 786 990,03 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	PROVINCE DE UTRECHT	UTRECHT	BUREAUX	27/07/21	13 721 m ²	42 171 872,36 €	3 508 211,47 €
Pays-Bas	PROVINCE DE GUELDRE	PROVINCE DE GUELDRE	ZEVENAAR	CLINIQUE SSR	27/07/21	6 486 m ²	17 954 446,52 €	1 504 446,52 €
France	YVELINES (78)	YVELINES (78)	RAMBOUILLET	RESIDENCE SENIORS SERVICES	28/07/21	5 465 m ²	25 181 766,67 €	677 266,67 €
France	HAUT-DE-SEINE (92)	HAUT-DE-SEINE (92)	SAINT-CLOUD	HABITATS PARTAGES	30/07/21	798 m ²	7 150 916,67 €	275 916,67 €
France	ILLE-ET-VILAINE (35)	ILLE-ET-VILAINE (35)	CESSON-SÉVIGNÉ	EHPAD	06/08/21	2 230 m ²	3 712 731,17 €	231 000,00 €
Grande Bretagne	COMTE DE L'ESSEX	COMTE DE L'ESSEX	FRINTON-ON-SEA	EHPAD	13/08/21	4 754 m ²	24 201 008,41 €	1 832 438,64 €
Grande Bretagne	COMTE DU HERTFORDSHIRE	COMTE DU HERTFORDSHIRE	HATFIELD	EHPAD	18/08/21	4 395 m ²	20 183 575,66 €	763 539,60 €
France	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	MARSEILLE	EHPAD	27/09/21	1 555 m ²	4 298 005,64 €	464 672,31 €
France	VAR (83)	VAR (83)	NANS LES PINS	EHPAD	27/09/21	3 744 m ²	14 600 531,97 €	1 454 698,64 €
Grande Bretagne	COMTE DU SUFFOLK	COMTE DU SUFFOLK	STOWMARKET	EHPAD	01/10/21	3 804 m ²	20 281 418,97 €	515 864,28 €
France	NORD (59)	NORD (59)	TOURCOING	MAISON MEDICALE	22/10/21	3 866 m ²	10 304 675,29 €	10 806,29 €
Grande Bretagne	COMTE DU WORCESTERSHIRE	COMTE DU WORCESTERSHIRE	BROMSGROVE	CLINIQUE MCO	16/11/21	3 949 m ²	22 121 078,44 €	1 099 178,05 €
France	SEINE-ET-MARNE (77)	SEINE-ET-MARNE (77)	CHESSY	MAISON MEDICALE	16/11/21	5 964 m ²	21 760 278,75 €	373 862,75 €
France	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	BOUCHES-DU-RHÔNES (13)	MARSEILLE	BUREAUX	19/11/21	5 881 m ²	21 465 666,67 €	215 666,67 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	PROVINCE DE UTRECHT	UTRECHT	BUREAUX	24/11/21	15 769 m ²	87 349 643,15 €	7 935 715,65 €
France	CÔTE-d'OR (21)	CÔTE-d'OR (21)	DIJON	MAISON MEDICALE	15/12/21	3 063 m ²	8 452 680,31 €	37 333,33 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	ETTEN-LEUR	BUREAUX	17/12/21	14 283 m ²	28 973 495,23 €	2 661 469,23 €
France	PAS-DE-CALAIS (62)	PAS-DE-CALAIS (62)	LENS	MAISON MEDICALE	22/12/21	3 275 m ²	7 904 294,78 €	5 000,00 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	COMTE DE DEVON	DARTMOUTH	EHPAD	23/12/21	3 613 m ²	21 679 301,51 €	1 353 754,31 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	COUNCIL DU EAST DUNBARTONSHIRE	DUNTOCHER	EHPAD	23/12/21	4 626 m ²	18 774 885,08 €	1 143 123,91 €
Grande Bretagne	COMTE D'ARGYLL	COMTE D'ARGYLL	OBAN	EHPAD	23/12/21	2 450 m ²	12 062 393,97 €	1 504 096,48 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	COMTE DE DEVON	EXETER	EHPAD	23/12/21	3 791 m ²	20 902 466,23 €	750 757,26 €
Espagne	VILANOVA DE AROUSA	Vilanova de Arousa, Pontevedra, Espagne	VILANOVA DE AROUSA	EHPAD	20/01/22	13 324 m ²	13 062 755,68 €	562 755,68 €
France	AIX-EN-PROVENCE	2 rue du docteur Fernand Aurientis	AIX-EN-PROVENCE	HABITATS PARTAGES	27/01/22	766 m ²	6 914 649,52 €	115 649,52 €
Grande Bretagne	PRESTON	Navigation Way, Ashton-on-Ribble, Angleterre	PRESTON	EHPAD	01/03/22	4 623 m ²	21 341 922,54 €	848 626,39 €
France	MARSEILLE	107 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/22	4 198 m ²	16 281 432,41 €	1 351 432,41 €
France	MARSEILLE	109 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/22	3 834 m ²	13 568 551,94 €	1 128 551,94 €
France	MARSEILLE	117 avenue de la Jarre	MARSEILLE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/03/22	3 702 m ²	9 500 279,51 €	370 279,51 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Pays-Bas	BEST	De Rijn 1 and 2	BEST	CLINIQUE DENTAIRE	16/03/22	3 647 m ²	7 696 818,42 €	696 818,42 €
Pays-Bas	NIEUWEGEIN	Newtonbaan 6, 8 and 8A	NIEUWEGEIN	BUREAUX	16/03/22	1 870 m ²	7 267 664,38 €	647 664,38 €
Irlande	WEXFORD	Davitt Rd N	WEXFORD	EHPAD	30/03/22	3 200 m ²	5 437 902,57 €	607 902,57 €
Grande Bretagne	OMAGH	23 Old Mountfield Road, BT79 7EL Omagh	OMAGH	EHPAD	14/04/22	3 350 m ²	6 670 570,68 €	663 122,38 €
Grande Bretagne	NEWTOWNARDS	Castlebawn, Newtownards, county down	NEWTOWNARDS	EHPAD	14/04/22	3 817 m ²	12 779 265,48 €	772 414,57 €
France	AGONAC	58 route du Pigner bas, lieu-dit Le Lyonnet	AGONAC	EHPAD	25/04/22	2 552 m ²	12 506 534,95 €	1 001 223,28 €
France	MÉES	Avenue de l'Océan (Lieu-dit Bidon)	MÉES	MAISON MEDICALE	29/04/22	1 113 m ²	3 127 689,75 €	81 638,92 €
France	ROBION	125 Avenue de la Gare	ROBION	EHPAD	09/05/22	3 162 m ²	13 009 728,10 €	1 041 072,43 €
France	MARSEILLE	38 boulevard Meissel	MARSEILLE	EHPAD	09/05/22	5 127 m ²	26 434 596,05 €	1 962 234,38 €
Irlande	MOYCULLEN	Kilrainey, Moycullen, Co.Galway	MOYCULLEN	EHPAD	12/05/22	2 458 m ²	8 043 197,40 €	815 049,40 €
France	SANNOIS	2 Bis à 6 rue André Le Goas, 19 Bis Boulevard Charles de Gaulle	SANNOIS	HABITATS PARTAGES	20/05/22	823 m ²	5 006 472,34 €	251 472,34 €
France	DRAVEIL	1 avenue Emile Zola, 252-254 bis boulevard Henri Barbusse	DRAVEIL	HABITATS PARTAGES	15/06/22	781 m ²	4 420 389,79 €	223 689,79 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Grange, 526 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/22	3 751 m ²	13 618 012,03 €	1 059 909,50 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Lodge, 522 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/22	4 781 m ²	16 995 485,75 €	1 607 879,75 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill House, 524 Grimsthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/22	4 512 m ²	13 060 867,09 €	1 344 431,15 €
Grande Bretagne	WORKSOP	Greenacres Grange, Wingfield Avenue	WORKSOP	EHPAD	28/06/22	3 821 m ²	10 817 558,31 €	1 018 343,57 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Waterside Grange, Cl, Dinnington	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/22	3 698 m ²	11 426 657,82 €	868 274,70 €
Grande Bretagne	PONTEFRAC	Springfield Grange, Grove Ln, Hemsworth,	PONTEFRAC	EHPAD	28/06/22	4 134 m ²	19 429 955,10 €	1 382 655,15 €
Pays-Bas	BLIJHAM	Berkenpad 1-44, Eikenlaan 24, 41-87	BLIJHAM	EHPAD	30/06/22	6 767 m ²	22 112 349,01 €	1 712 416,71 €
Pays-Bas	WINSCHOTEN	P.C hooftlaan 74	WINSCHOTEN	EHPAD	30/06/22	10 431 m ²	49 491 652,01 €	4 041 804,85 €
France	LE HAVRE	Zac Dumont d'Urville 76600 Le Havre	LE HAVRE	MAISON MEDICALE	29/07/22	2 722 m ²	7 255 606,45 €	12 166,45 €
Pays-Bas	GRIJPSKERK	Burmanniastraat 1, Pays-Bas	GRIJPSKERK	EHPAD	15/09/22	3 654 m ²	11 026 317,79 €	929 205,97 €
Pays-Bas	SAPPEMEER	Noorderstraat 142, Pays-Bas	SAPPEMEER	EHPAD	15/09/22	7 346 m ²	19 534 494,35 €	1 631 211,96 €
Pays-Bas	VEENDAM	Borgerspark 2, Pays-Bas	VEENDAM	EHPAD	15/09/22	10 607 m ²	26 387 370,82 €	2 197 158,43 €
Pays-Bas	WINSUM	Borgweg 48, Pays Bas	WINSUM	EHPAD	15/09/22	3 319 m ²	10 875 923,80 €	916 310,14 €
France	BORDEAUX	Angle rue Schweizer et Boulevard Godard	BORDEAUX	MAISON MEDICALE	22/09/22	3 568 m ²	12 490 313,11 €	10 313,11 €
Grande Bretagne	ABERDEEN	Woodlands Care Home, Hazledene Road, Aberdeen, AB15	ABERDEEN	EHPAD	30/09/22	4 293 m ²	35 807 080,18 €	2 464 730,22 €
Allemagne	SANDERSDORF	Platz der Deutschen Einheit 7, 06792, Germany	SANDERSDORF	EHPAD	04/10/22	10 536 m ²	27 461 663,21 €	1 061 663,21 €
France	SAINT-NAZAIRE	73 rue de Stalingrad, 44600 Saint-Nazaire	SAINT-NAZAIRE	MAISON MEDICALE	09/11/22	2 909 m ²	7 861 677,81 €	9 677,81 €
France	MAGALAS	Avenue de la Gare, 34480 Magalas	MAGALAS	EHPAD	18/11/22	4 057 m ²	8 876 723,10 €	346 891,10 €
Grande Bretagne	BEARSDEN	Bocclair Care Home Switchback Road Bearstden	BEARSDEN	EHPAD	18/11/22	4 293 m ²	26 008 301,13 €	2 367 066,40 €
France	BOURG-LA-REINE	22-22 bis rue du Colonel Candelot	BOURG-LA-REINE	HABITATS PARTAGES	13/12/22	800 m ²	7 914 974,95 €	158 167,45 €
Grande Bretagne	STRATTON-ON-THE-FOSSE	South Street, Stratton-on-the-Fosse, Radstock, Somerset, BA3 4RA	STRATTON-ON-THE-FOSSE	EHPAD	16/12/22	2 300 m ²	15 642 106,78 €	539 189,78 €
France	GUERIGNY	Rue de Villemenant	GUERIGNY	EHPAD	22/12/22	4 163 m ²	13 690 603,33 €	509 208,33 €
Grande Bretagne	BRADFORD	The Gateway Care Village, 580 Sticker Lane, Bradford, BD4 8RD	BRADFORD	EHPAD	23/12/22	6 500 m ²	41 324 417,93 €	3 091 557,97 €
Grande Bretagne	DIDCOT	Land at Lower Broadway, Broadway, Didcot OX11 8ET	DIDCOT	EHPAD	30/12/22	3 710 m ²	22 889 755,08 €	1 608 590,43 €
						990 555 m ²	2 826 281 667,33 €	186 221 164,58 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier indirect au 31/12/2022

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	2 598 999,75 €	2 598 999,75 €
France	SOMME (80)	114 avenue Paul Bourret	CAIX	EHPAD	26/01/21	1 487 m ²	3 233 124,66 €	3 233 124,66 €

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

(2) Prix de revient incluant les frais d'acquisition et travaux d'agencement immobilisés. Le prix de revient correspond à l'actif brut immobilisé dans les comptes de la SCI LES TILLEULS. Pour EURYALE HEALTHCARE 1 il s'agit du prix net vendeur des actifs du véhicule.

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m ²)	Prix d'achat hors frais (€) ⁽³⁾	Prix de revient (€) ⁽⁴⁾
EURYALE HEALTHCARE 1 (Détenu 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 4, Asso	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 €

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

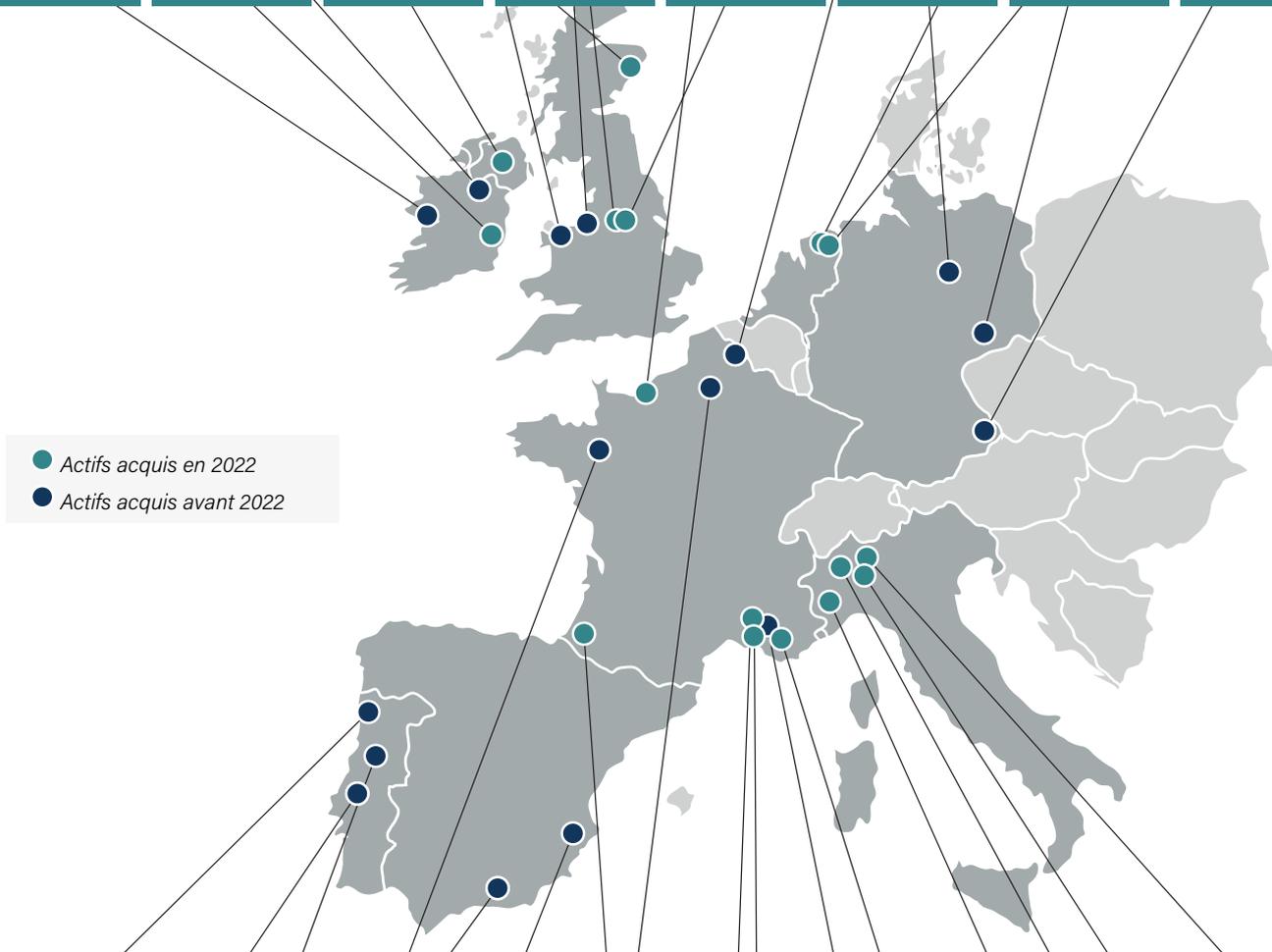
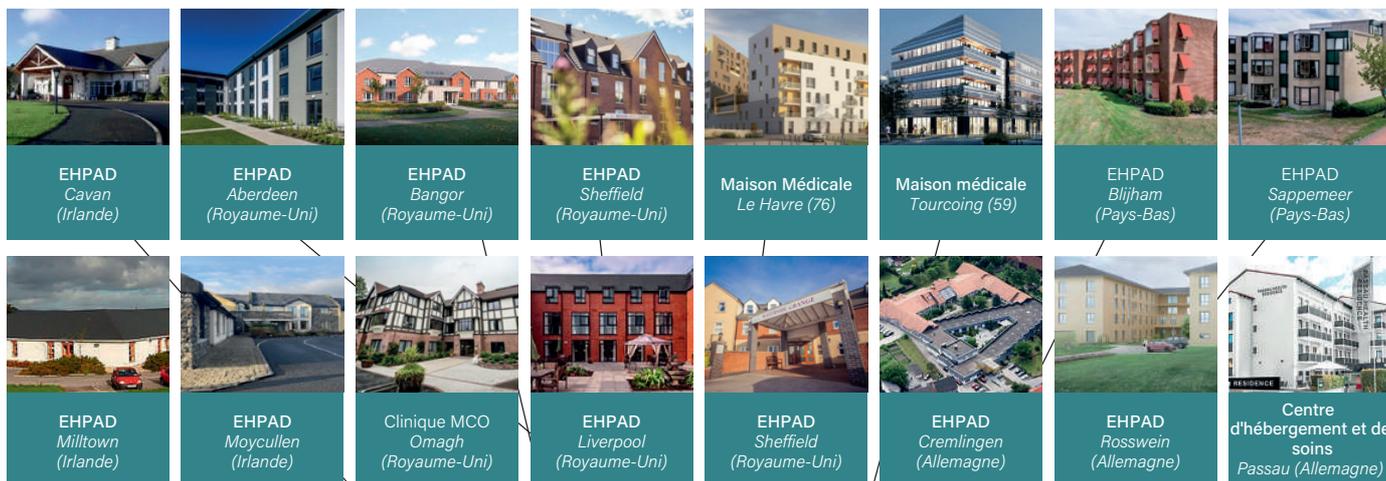
(4) Il s'agit du prix net vendeur des actifs du véhicule.

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/2022

	France	Allemagne	Grande Bretagne	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Espagne	Italie(2)	Total général
Bureaux	10	3			5				18
Cabinets et maisons médicales	24	7							31
Labos, centre de stérilisation, dialyse...	4								4
Hébergement médico-social	13	6			1	1		1	22
Cliniques	11	5	1		3	1			21
EHPAD	19(1)	22	39	26	7	11	5	4	133
Total général	81	43	40	26	16	13	5	5	229

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

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



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 2022. Au cours de l'année nous avons consacré nos trois réunions 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 30 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTÉ s'établit à 660 M€ à fin 2022 après une collecte record de 780 M€ en 2021. Ainsi, au 31 décembre 2022, le capital social de la société s'élève à 2 243 568 480 euros divisé en 14 022 303 parts réparties entre 51 530 associés. La capitalisation s'établit à 2 860 549 812 euros. 72 041 parts ont fait l'objet de demandes de retrait sur l'exercice. L'ensemble des demandes de retrait a été compensé par les souscriptions de l'exercice.

PATRIMOINE

La SCPI PIERVAL SANTÉ s'est portée acquéreur en 2022 de 47 actifs pour un montant total de 667 millions d'euros frais inclus contre 55 actifs pour 911 millions d'euros frais inclus l'exercice précédent. La SCPI est donc notamment propriétaire au 31 décembre 2022 de 133 Ehpad (11 977 lits), 22 centres d'hébergement médico-sociaux, 21 cliniques, 31 maisons médicales et centre de consultation, 1 centre de dialyse, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 centre de stérilisation, 1 centre d'ophtalmologie, ainsi que 18 bureaux et locaux d'activité loués à des acteurs de la santé.

Concernant les EPHADs la SCPI est principalement investie à l'étranger et pour les établissements en France avec des locataires "non ORPEA". La Société de Gestion nous a régulièrement présenté les projets d'acquisition nous permettant d'apprécier le bienfondé de chacune de ces opérations. Les taux d'occupation financier et d'occupation physique (selon la méthode ASPIM) s'élèvent respectivement à 98,61 % sur l'exercice 2022 et 98,85 % sur l'exercice 2021. La sécurité des investissements réalisés se traduit par une durée résiduelle moyenne des baux de 17,11 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

Les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés depuis leur acquisition. En effet, la valeur du patrimoine calculée grâce aux expertises réalisées par Jones Lang LaSalle (JLL) fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 2 495 356 976 euros au 31 décembre 2022 contre une valeur d'acquisition de 2 424 960 632 euros. Le Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

Le prix de souscription est passé le 29 décembre 2022 de 200 € à 204 € par part, soit une hausse de 2,00 %.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice ressort à 105 260 201,51 euros soit 9,47 euros par part. Ce résultat a permis à votre société de gestion de proposer la distribution d'un dividende déjà versé de 104 382 343,52 € euros soit 9,39 euros par part ayant pleine jouissance au titre de l'année 2022.

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 RÉSOLUTIONS

Le projet des résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 qui vous sont soumises par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez accordée au cours de ces années.

Les membres suivants :

- Monsieur Daniel GEORGES.
- Monsieur Michel CATTIN.
- MUTLOG GARANTIES représentée par Jacques FRENEA.
- SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.
- SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN.
- Madame Maryse LUCHE.
- Monsieur Ludovic POURRIER.
- Monsieur Pascal SCHREINER.
- Monsieur Jean-Louis DERVIN.

sollicitent les renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous demandons de bien vouloir renouveler votre confiance.

Le Conseil constate la pérennité du résultat et la persistance de l'engouement pour notre SCPI et exprime à la société de gestion sa confiance pour l'avenir dans ce contexte économique troublé.

Tels sont Mesdames, Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice 2022 et que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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.

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

VII. Rapports du commissaire aux comptes

1. Rapport sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Notamment pour ce qui concerne :

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Fait à Paris, le 25 avril 2023

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2022

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

Avec la société EURYALE ASSET MANAGEMENT.

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE 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 2022 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 69.043.706,04 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 2022 s'élève à 7.550.000,39 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 2022 s'élève à 4.397.685,67 euros.

Fait à Paris, le 25 avril 2023

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 juin 2023

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate et arrête le montant du capital social de la société au 31 décembre 2022 à la somme de 2 243 576 160 euros, divisé en 14 022 303 parts de 160 euros chacune de nominal.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que, pour assurer l'égalité entre les associés et pour chaque nouvelle part émise en 2022, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 951 841,04 euros sur le compte « prime d'émission », avec affectation de ladite somme au compte « report à nouveau » de sorte que le montant du compte « report à nouveau » de l'exercice initialement de 3 240 756,94 euros s'établit au 31 décembre 2022 à la somme de 3 061 375,64 euros.

Sixième résolution

L'assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat 2022 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 2022	105 260 201,51€
● report à nouveau	3 061 375,64€
● Soit un bénéfice distribuable de	<u>108 321 577,15€</u>

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 104 382 342,52 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 3 939 234,63 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 9,39 €.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable 2 320 074 693,66 euros soit 165,46 euros par part,
- Valeur de réalisation 2 390 175 107,68 euros soit 170,46 euros par part,
- Valeur de reconstitution 2 912 469 783,78 euros soit 207,70 euros par part.

Huitième résolution

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion :

approuve la mise en paiement par la Société de Gestion, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui ont été réalisées par la SCPI lors de l'exercice 2022,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI, et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI et prend acte que le montant de l'impôt payé pour le compte des associés assujettis à l'impôt sur le revenu sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 35 236 €.

autorise le versement au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève 22 030 €.

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

Dixième résolution

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale constate que les mandats de tous les membres du Conseil de Surveillance, arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Au vu des candidatures (classées par ordre chronologique de réception) exprimées de :

Monsieur Daniel GEORGES (412 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,

Monsieur Michel CATTIN (310 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

MUTLOG GARANTIES représentée par Jacques FRENEA (2140 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN (4985 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN (1000 parts) candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

Madame Maryse LUCHE (400 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

Monsieur Ludovic POURRIER (250 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

Monsieur Pascal SCHREINER (1100 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

Monsieur Jean-Louis DERVIN (700 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé

Monsieur Alain FRYBOURG (76 parts),

Monsieur Aissa EL BAY (315 parts),

Monsieur Cyrille VASSANT (50 parts),

Monsieur Philippe CABANIER (1277 parts),

Monsieur Sylvain COSSE (1000 parts),

SPIRICA représentée par Madame Ugoline DURUFLE (200 000 parts),

Monsieur René DEJEAN (75 parts),

Monsieur Vincent STELLA (11 parts),

Monsieur Axel ROTIER (110 parts),

Monsieur Anthony RIBET (100 parts),

AAAZ représentée par Madame Marie-Bérangère TROADEC (150 parts),

Monsieur Christian DESMAREST (150 parts),

Monsieur Pierre-Jerome CHERRIERE (50 parts),

Monsieur Emmanuel KERISOUET (250 parts),

SOPAGIR SAS représentée par monsieur Eric GIRARDEAU (25 parts),

SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par monsieur Lucien TULLIO (500 parts),

ALLEGROW représentée par monsieur David DIANO (1195 parts),

ODING représentée par madame Aude DIANO (1602 parts),

SCIOsoleil représentée par monsieur Aurélien ROLL (750 parts),

Monsieur Guy GALLIC (10 parts),

Monsieur Sylvain DUQUENOIS (135 parts),

DVH optis gestion sarl représentée par monsieur Damien VANHOUTTE (2025 parts),

Monsieur Stéphane TADYSZAK (148 parts),

Mutuelle du logement MUTLOG représentée par monsieur Luc DE BERNARD DE SEIGNEURENS (1070 parts)

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme, pour une durée de trois ans, les neuf candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

-
-
-
-
-
-
-
-
-

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2022. En sus, les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris acte de l'expiration du mandat renouvelé en 2018 de l'expert immobilier Jones Lang Lasalle nomme en qualité d'expert immobilier la société BNP PARIBAS REAL ESTATE , pour une durée de cinq années.

Le mandat expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Quatorzième 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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	<input type="checkbox"/> avec un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalise un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalise pas d'investissements durables.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne 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, sociales et de gouvernance promues par ce produit financier sont réparties en 11 thématiques (ci-dessous) :

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

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

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.

• **Quelles sont les performances des indicateurs de durabilité ?**

Indicateurs	Performances
Intensité énergétique moyenne du parc	NA
Intensité carbone moyenne du parc	NA
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets	2%
Part des actifs facilement accessibles	71%
Part des actifs répondant à un fort besoin de santé	21%
Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers	27%
Part des actifs disposant d'un espace vert	79%
Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM/exploitant	0%
Part des locataires possédant un service qualité	29%

Les performances publiées se basent sur des données à N-1 (31/12/21).

Les données énergétiques ne sont pas représentatives pour l'année 2021 en raison du taux de couverture trop faible et donc, non représentatif. Les équipes d'Euryale travaillent activement à un taux de couverture plus représentatif pour les prochaines années.

• **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Etant la première année où la publication de ces indicateurs est obligatoire, il n'est pas possible de comparer ces indicateurs par rapports aux périodes précédentes.

• **Quels étaient les objectifs des investissements durables partiellement réalisés par le produit financier et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

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

• **Comment les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice significatif à un objectif d'investissement durable environnemental ou social ?**

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

La taxonomie de l'UE énonce un principe de "ne pas nuire de manière significative" selon lequel les investissements alignés sur la taxonomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Ce principe ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour des activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour des activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative aux objectifs environnementaux ou sociaux.



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 :

Indicateurs	Résultats
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%
Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique*	83% des actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique.
Production de déchets d'exploitation**	72% 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 plusieurs limites. Elle est calculée comme suit :

$$\frac{((\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE}))}{\text{valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

Premièrement, le régulateur Européen considère qu'un bâtiment avec un DPE inférieur ou égal à C est inefficace sur le plan énergétique. A titre d'exemple, cela concerne 95% du parc de logements Français. Le fait de considérer comme inefficace sur le plan énergétique des bâtiments avec DPE inférieur ou égal à D permettrait de considérer comme efficace sur le plan énergétique 29% du parc Français. Cela permettrait en outre d'être aligné sur le Do No Significant Harm du règlement UE 2020/852 qui prend en compte les DPE inférieurs ou égaux à D ainsi que le top 30% des performances énergétiques (source : Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022 de l'Observatoire national de la rénovation énergétique).

Deuxièmement, les actifs situés hors Union Européenne sont exclus du périmètre de cet indicateur. Les actifs au Royaume-Uni sont donc exclus.

** En valorisation au 31/12/2021. Le taux de couverture pour ce PAI est de 33%. La SCPI Pierval Santé travaille actuellement sur un meilleur taux de couverture pour le 31/12/2022.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Principaux investissements	Secteur	% actifs	Pays
Winschoten	Santé	1.96%	Pays-Bas
Bradford	Santé	1.64%	Grande Bretagne
Aberdeen	Santé	1.42%	Grande Bretagne
Sandersdorf	Santé	1.09%	Allemagne
Marseille	Santé	1.05%	France
Veendam	Santé	1.04%	Pays Bas
Bearsden	Santé	1.03%	Grande Bretagne

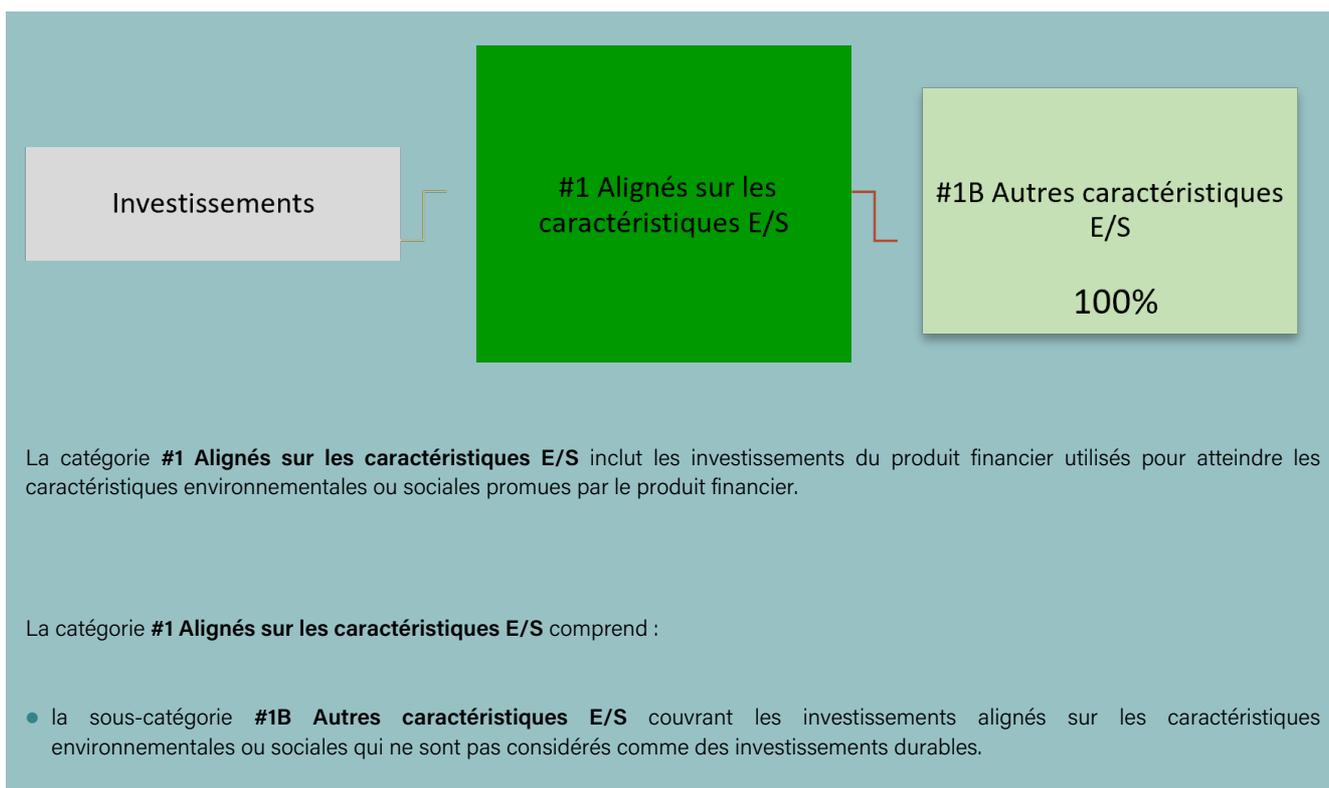
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion des investissements du produit financier pendant la période de référence qui est : 01-01-2022 au 31-12-2022



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 ?*



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

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



Dans quelle proportion les investissements durables ayant un objectif environnemental ont-ils été alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

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

oui

en gaz fossile

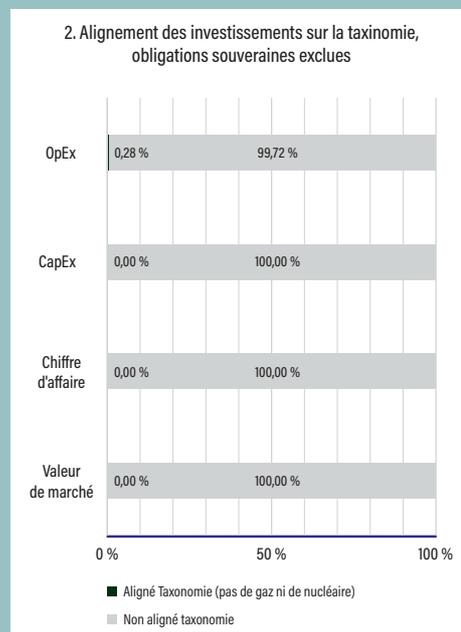
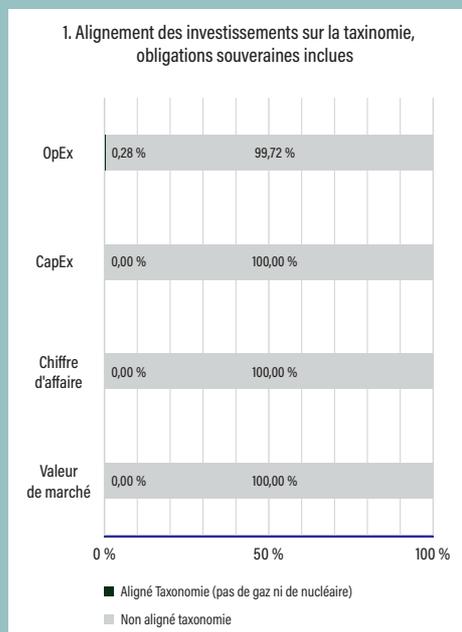
en énergie nucléaire

non

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.

• **Quelle a été la part des investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes ?**

Sur la période 01/01/22 – 31/12/22, **0%** des investissements de la SCPI Pierval Santé ont été réalisés dans des activités transitoires et habilitantes.

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

Etant la première année où la publication de ces indicateurs est obligatoire, il n'est pas possible de comparer ces indicateurs par rapports aux périodes précédentes.

• **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.



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.





Quels investissements ont été inclus dans la rubrique "autres", quel était leur objectif et y avait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Sur la période 01/01/22 – 31/12/22, la SCPI Pierval Santé n'a pas réalisé d'investissement pouvant être inclus dans la rubrique « autres ».

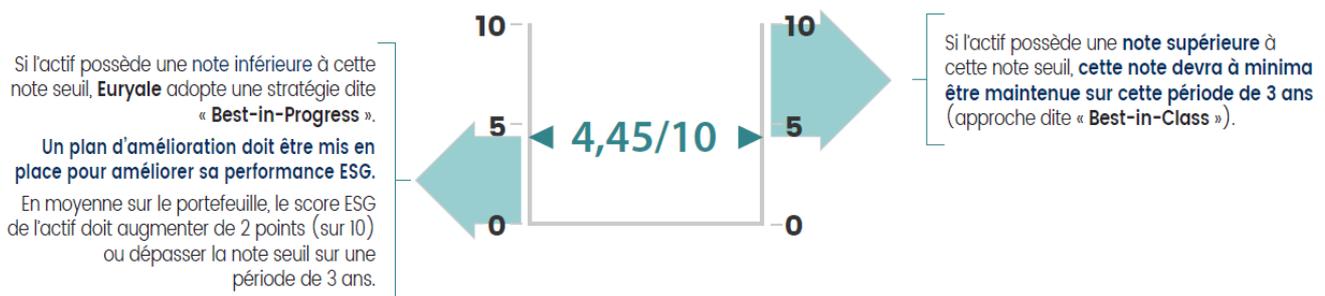


Quelles actions ont été entreprises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin de répondre aux caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence, la SCPI Pierval Santé a appliqué sa politique ESG décrite dans son Rapport ESG 2021. 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.
- **Etablir** une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants.

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie (4,45/10), deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :



Les plans d'amélioration ont donc commencé à être mis en place sur l'année 2022. Plus de détails sont disponibles dans le rapport ESG de la SCPI Pierval Santé.

La SCPI Pierval Santé a aussi réalisé des actions d'engagement auprès de ses exploitants. Ces actions sont décrites dans sa politique d'engagement disponible sur son site internet et sont résumées ci-dessous :

- Production et envoi de guides écogestes à l'ensemble de nos exploitants, Property Managers et Facility Managers.
- Rédaction et ajout d'une clause ESG dans nos baux
- Rédaction et mise en place d'une charte éthique lors de travaux représentant un coût supérieur à 30k€



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.





9 rue de milan - 75 009 Paris
Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020