



Sommaire

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.....	7
3/ Le marché des SCPI	9
IV. Rapport de gestion.....	10
1/ Synthèse de l'exercice.....	10
2/ Capital et marché des parts.....	11
3/ Patrimoine immobilier.....	12
4/ Valorisation de la SCPI.....	25
5/ Résultats.....	26
6/ Dispositif du contrôle interne et de la conformité.....	28
7/ Profil de risque.....	29
8/ Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel..	30
9/ Autres mentions obligatoires.....	31
10/ Évènements post-clôture.....	32
11/ Présentation des projets de résolutions.....	32
V. Rapport financier de l'exercice.....	34
1/ Etat du patrimoine.....	34
2/ Tableau de variation des capitaux propres.....	35
3/ Compte de résultat de l'exercice.....	36
4/ Annexe aux comptes annuels.....	37
VI. Rapport du président du conseil de surveillance.....	51
VII. Rapport du commissaire aux comptes.....	52
1/ Rapport sur les comptes annuels.....	52
2/ Rapport spécial sur les conventions réglementées	58
VIII. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte de 3 juin 2021.....	62
De la compétence de l'Assemblée Ordinaire.....	62
De la compétence de l'Assemblée Extraordinaire	64

I. Organes de Direction & de Gouvernance



EURYALE
ASSET MANAGEMENT

SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Anonyme au capital de
720.000 euros

Siège social :

14, rue La Fayette - 75009 PARIS
Agrément AMF : GP 14000027

REPARTITION DU CAPITAL

SARL GROUPE ELIENCE : 68.43 %

SAS NEXTAM : 21.50 %

Monsieur David FINCK : 10 %

Autres : 0.07 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Jacques OLIVIE, Président,
Joël LAMANDE, Administrateur,
Pierre SABATIER, Administrateur,
Philippe DEPOUX, Administrateur,
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur

DIRECTION

David FINCK,
Directeur Général

Patrick VANDENBERG,
Directeur Général Délégué

Michael RAULD
Directeur Général Délégué



Société civile de placement immobilier

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social :

14, rue La Fayette - 75009 PARIS
Visa AMF n° 20-08 du 6 mars 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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Jacques Potdevin & Associés (JPA), 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

Fin de mandat :

À l'issue de l'assemblée générale de 2023 statuant sur les
comptes 2022.

DEPOSITAIRE

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).

	31/12/2020		31/12/2019	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	27 132 associés		17 902 associés	
Nombre de parts souscrites	1 386 525 parts		885 047 parts	
Prix de souscription d'une part		1 000 €/part		1 000 €/part
Variation de souscription d'une part sur l'exercice		-		-
Prix acquéreur moyen pondéré d'une part		1 000 €/part		1 000 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice		-		-
Valeur de retrait		894,90 €/part		894,90 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS				
Capital social	1 109 220 000 €	800 €/part	708 037 600 €	800 €/part
Capitaux propres	1 154 947 301 €		731 517 866 €	
Capitalisation ⁽²⁾	1 385 802 850 €		884 324 850 €	
Collecte brute	505 196 000 €		371 292 000 €	
Retraits	3 718 000 €		1 897 000 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	2 067 664 €	2,19 €/part	1 337 431 €	2,20 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	411 136 757 €		347 326 193 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,44%		6,40%
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	35 actifs		29 actifs	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	58 377 320 €	61,85 €/part	35 542 786 €	58,51 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	12 992 751 €	13,77 €/part	6 182 443 €	10,17 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	46 515 611 €	49,28 €/part	29 821 762 €	49,10 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽⁴⁾	46 743 049 €	49,52 €/part	30 672 244 €	50,50 €/part
Taux de distribution sur Valeur de marché (DVM) ⁽⁵⁾		4,95%		5,05 %
Taux de distribution sur Valeur de marché retraité (DVM retraité) ⁽⁶⁾		5,38%		5,34 %
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	128 actifs		95 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	575 914 m ²		415 205 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	1 148 424 876 €		777 531 390 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	1 026 443 670 €		730 545 920 €	
<i>dont patrimoine détenu en France</i>	<i>358 263 945 €</i>	<i>34,9%</i>	<i>293 510 679 €</i>	<i>40,2%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Allemagne</i>	<i>312 866 666 €</i>	<i>30,5%</i>	<i>252 625 000 €</i>	<i>34,6%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Irlande</i>	<i>204 644 000 €</i>	<i>19,9%</i>	<i>178 460 241 €</i>	<i>24,4%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Portugal</i>	<i>23 795 000 €</i>	<i>2,3%</i>	<i>5 950 000 €</i>	<i>0,8%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Royaume-Uni</i>	<i>38 664 000 €</i>	<i>3,8%</i>		
<i>dont patrimoine détenu au Pays-Bas</i>	<i>83 950 000 €</i>	<i>8,2%</i>		
<i>dont patrimoine détenu au Espagne</i>	<i>4 260 000 €</i>	<i>0,4%</i>		
Valeur comptable de la SCPI	1 154 947 301 €	832,98 €/part	731 517 866 €	826,53 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	1 215 076 027 €	876,35 €/part	767 720 773 €	867,44 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	1 466 859 025 €	1 057,94 €/part	926 753 483 €	1 047,12 €/part
Taux d'occupation ⁽⁷⁾	99,19%		98,6%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾				
TRI à 5 ans	3,07%		3,12%	
TRI à 10 ans	N/A		N/A	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	
DONS EFFECTUÉS AU TRAVERS DU FONDS DE PARTAGE DE LA SCPI PIERVAL SANTE				
Dons versés au profit de la recherche (au travers de l'ICM)	184 584 €		212 012 €	

(1) rapporté au nombre de parts souscrites au 31/12. (2) nombre de parts x prix de souscription. (3) dont 141,1 M€ investis dans des constructions en cours (en France, Irlande, Portugal et Pays-Bas) en 2020. (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) retraité de la fiscalité que la SCPI a pris en charge directement pour le compte des associés dans les pays étrangers (Allemagne, Irlande, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne et Portugal). (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

La pandémie de COVID-19 a eu un impact direct sur les investissements en immobilier d'entreprise avec une forte baisse au deuxième trimestre 2020, pour s'établir en fin d'année à 222 milliards d'euros (-23 % par rapport à 2019).

En France, les montants investis dans l'immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, locaux industriels et logistiques ont atteint un volume total de 28,2 milliards d'euros, contre 41,5 milliards en 2019 (source : BNP Paribas Real Estate).

Cette baisse des volumes de transaction reste néanmoins limitée au regard du niveau record investi en 2019 et de la crise sans précédent traversée en 2020 (confinement, fermetures des frontières, ...).



LE BUREAU

L'immobilier de bureau en Europe a été le plus impacté par la crise, après l'hôtellerie, avec une baisse des transactions de -32 % par rapport à 2019 pour s'établir à 92 milliards d'euros à fin 2020. En France, 18,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier de bureau, soit une baisse de -29 % par rapport à l'an dernier, mais qui maintient le niveau d'investissements au-dessus de la moyenne des dix dernières années.

Les incertitudes liées à l'évolution du télétravail et la nécessité de maîtriser les coûts, ont eu pour impact un net ralentissement dans les transactions et une progression à l'échelle de l'Île-de-France du taux de vacance sur des emplacements de qualité (4,0 % à Paris Centre Ouest contre 2,9 % en 2019).

Malgré la période de crise, la concentration de la majorité de la demande sur des emplacements *prime* conduit à une compression des taux de rendement sur les meilleurs actifs à 2,50 %.



LE COMMERCE

Le Commerce, touché de plein fouet par les mesures restrictives liées à la pandémie de COVID-19, accuse une baisse de -17 % pour un volume d'investissement à fin 2020 de 37 milliards d'euros en Europe.

En France, cette baisse atteint -37 % avec un volume d'investissement de 4,4 milliards d'euros, qui se concentre essentiellement sur les commerces de pied d'immeuble en centre-ville représentant environ 50 % des transactions sur l'année.

Par ailleurs, la forte croissance du *e-commerce* ainsi qu'un risque général dans le monde du *retail* marque un retournement dans le marché qui se reflète dans le taux de rendement *prime* de cette classe d'actifs. Ainsi le taux de rendement prime à Paris repasse au-dessus de la barre des 3 % et s'établit à 3,15 % pour les meilleurs actifs. Ces taux de rendements atteignent plus de 5 % pour les centres commerciaux et 5,25 % pour les meilleurs emplacements des *retail park*.



LA LOGISTIQUE

La période de crise a marqué le renforcement du *e-commerce* et par conséquent le besoin croissant de surfaces pour les acteurs du *retail* et de la logistique. Au niveau européen les investissements dans cette classe d'actifs ont baissé d'environ -2 % avec un volume d'investissement de 38 milliards d'euros.

La compression des taux de rendements associés au secteur logistique se poursuit pour atteindre environ 3,75 % sur les meilleurs actifs.



LE RÉSIDENTIEL

Le logement a connu en 2020 des phases d'arrêts et de reprises d'activités au gré des confinements et des différentes restrictions. Néanmoins les prix sont en hausse annuelle pour les appartements (+6,1 %) malgré une baisse des volumes de ventes de -12 %.

Le rôle de valeur refuge pour le résidentiel se confirme dans un contexte incertain, avec des taux de rendement prime parisiens à 2,2 % et un volume de vente qui a connu un recul limité de -4% dans la capitale.

L'attractivité de l'Île-de-France demeure, notamment par le biais des projets du Grand Paris qui offrent un atout fort dans le développement régional.

2. Focus sur l'immobilier de santé

Dans un contexte de crise pour le marché immobilier, le secteur de la santé a confirmé tout son intérêt pour les investisseurs institutionnels et privés, à la recherche d'un secteur acyclique et offrant des rendements plus élevés que sur le marché de l'immobilier d'entreprise traditionnel.

Le volume d'investissement s'est ainsi élevé à un niveau record de 8,5 milliards d'euros contre 7,6 milliards d'euros en 2019. L'année a été marquée par une très forte progression des volumes notamment en Belgique, Allemagne, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas.

Les 3 marchés les plus dynamiques que sont le Royaume-Uni, l'Allemagne et les Pays-Bas ont représenté près de 70 % des transactions immobilières.

Les transactions dans le secteur des cliniques et des maisons médicales ont progressé de manière significative dans les marchés les plus matures (France et Royaume-Uni) tandis que le secteur des maisons de retraite continue de se développer sur les marchés plus petits ou moins matures (Pays-Bas, Italie, Espagne).

En 2020, le marché français de l'investissement en immobilier de santé s'achève sur un volume d'investissement de plus de 900 millions d'euros en progression de 16 % sur un an. Il représente 3,3 % du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à environ 28 Mds€).

Les développements et constructions, principalement de maisons médicales et cliniques ont représenté 7 % des transactions sur l'année. En outre, le secteur hospitalier a concentré 76 % du volume investi et les maisons de retraites 23 %.

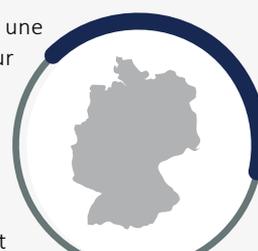


La France

Les taux de rendement de l'immobilier de santé sont restés stables en 2020. 4,25% pour les EHPADs, ils pourraient même être inférieurs à 4 % pour ceux situés dans Paris, 5% pour les cliniques MCO et 4,50 % pour les cliniques SSR et PSY.

Les investissements en Allemagne ont connu une forte progression de + 61 % sur 2020 pour atteindre 3,4 milliards d'euros, confirmant ainsi l'attractivité de ce marché pour les investisseurs notamment étrangers qui représentent 70 % de parts de marché.

La part de marché des EHPAD a fortement progressée pour atteindre 72 % des transactions.



L'Allemagne

La combinaison d'une demande croissante, d'une raréfaction de l'offre et des flux de trésorerie fiabilisés sur le moyen et long terme ont été des facteurs qui ont impacté à la baisse les taux de rendements prime des maisons de retraite, qui s'établit en fin 2020 à 4,00 % contre 4,5 % en 2019.

Fortement impacté par la crise sanitaire, le Royaume-Uni a vu le volume d'investissement en immobilier de santé baisser de -22 % pour s'établir à 2,6 milliards d'euros (contre 3,3 milliards d'euros en 2019). La proportion du marché de la santé dans le volume totale d'immobilier commerciale reste néanmoins stable à 6 %.

Le Royaume-Uni continue d'attirer principalement des investisseurs britanniques et des fonds d'investissements américains.



Le Royaume-Uni

Les investissements ont majoritairement porté sur le secteur hospitalier et les maisons médicales. Les maisons de retraites ont représenté un volume d'investissement de 400 M€. Ainsi la transaction la plus significative en 2020 a été l'acquisition par un opérateur britannique d'un portefeuille de 450 établissements portant sur la santé mentale et la réadaptation pour 1 milliard d'euros.

Le rendement prime s'est maintenu à 4,0 % pour les maisons de retraite et à environ 5,0 % pour les cliniques et hôpitaux.

Les Pays-Bas terminent l'année avec un volume d'investissement record de près d'un milliard d'euros (+25 % par rapport à 2019) soit environ 10 % du volume d'investissement en immobilier d'entreprise. Les transactions ont essentiellement portées sur les maisons de retraite (hors résidences services autonomes) et dans une moindre mesure sur les maisons médicales.



Pays-Bas

Les rendements prime des maisons de retraite et des immeubles de bureaux médicaux se situent entre 4,75 % et 5,00 %.

L'Espagne a connu un recul important de -33% dans le volume de transaction qui s'établit à 100 M€ en 2020 (contre 350 M€ en 2019). Le marché d'immobilier de santé représente 1,3 % du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à 7,7 milliards d'euros).



L'Espagne

Les investisseurs étrangers ont représenté environ 25% de l'investissement immobilier total en 2020. Les rendements prime des maisons de retraite s'établissent en moyenne à 5,00 % sur le territoire espagnol.

Le volume de transaction en 2020 représente 20 millions d'euros dans un marché qui poursuit sa croissance et qui présente de belles opportunités de rendement. Le marché d'immobilier de santé représente 1,0% du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à 2,6 milliards d'euros).



Portugal

Les rendements prime pour les maisons de retraite s'établissent entre 6,00 % et 6,50 % présentant ainsi une offre attractive pour les investisseurs dans un marché en pleine croissance.

3. Le marché des SCPI

Les SCPI ont traversé une année 2020 inédite marquée par une crise sanitaire et économique sans précédent, qui a tout de même permis à l'immobilier de démontrer sa qualité de valeur refuge et son attractivité.

Ainsi en 2020 la collecte a atteint 6,0 milliards d'euros soit la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI et ce malgré une baisse de près de 30 % par rapport à 2019. La collecte du premier semestre, impacté par le confinement, a marqué une baisse de 20 % par rapport à l'année précédente avant un rebond en fin d'année et plus particulièrement au quatrième trimestre avec une collecte de 1,56 milliards d'euros (+ 54 % par rapport au troisième trimestre).

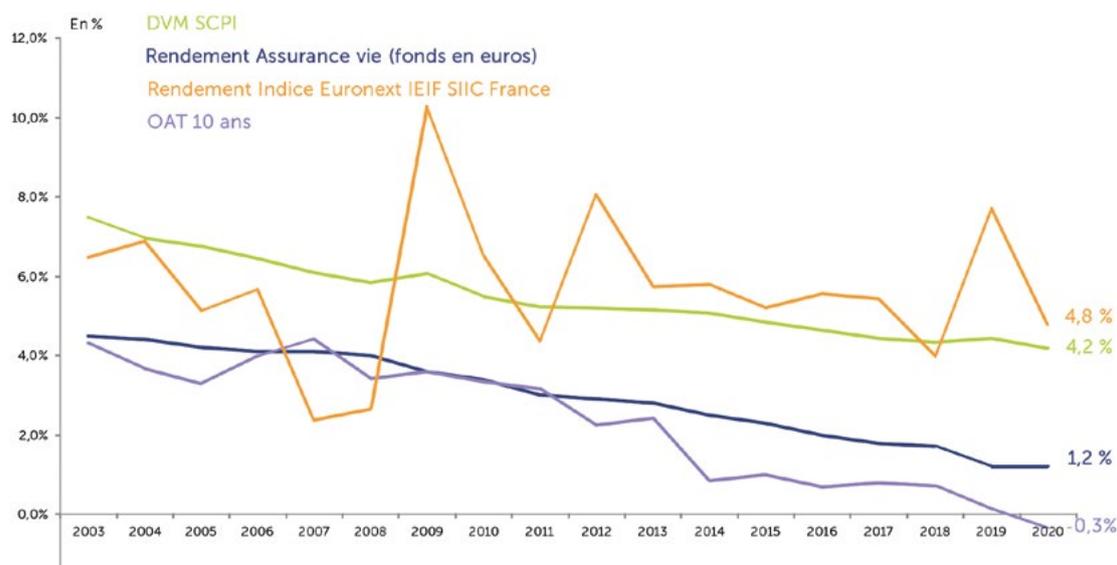
Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait au total 71,4 milliards d'euros, soit une augmentation de 9 % par rapport à la fin 2019.

Le volume d'investissement des SCPI a connu une baisse de -9 % sur l'année 2020 pour s'établir à 8,4 milliards d'euros, notamment suite au ralentissement des investissements au 2ème trimestre compte tenu des mesures restrictives de circulation en France et en Europe. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement portés sur les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé, les établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) et résidences de services pour seniors (8%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (5%). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent le volume investi à hauteur de 3%.

En 2020, les SCPI d'Immobilier d'entreprises ont vu leur taux de distribution s'établir à 4,18 % (contre 4,40 % en 2019), en conséquence de la crise sanitaire et de l'impact, qui reste modéré, des reports ou annulations de loyers. En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) a progressé en 2020 de + 1,12 % (contre + 1,2% en 2019), notamment à travers les revalorisations de parts ayant eu lieu au premier trimestre 2020.

L'immobilier a démontré toute sa résilience au cours de l'année 2020 et a confirmé l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs, et ce notamment grâce à la stabilité des revenus sur le long terme et une capacité à faire face à différentes crises.

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



Sources : IEIF, FFA, Banque de France

IV. Rapport de Gestion

1. Synthèse de l'exercice

Che(è)r(e)s Associé(e)s,

L'exercice 2020, avant tout marquée par le contexte de crise sanitaire et économique, a démontré toute votre confiance en la SCPI PIERVAL SANTE et dans le secteur de la santé, avec **une collecte brute record de 505 M€ contre 371 M€ en 2019**, soit une progression de + 36 % (contre un marché des SCPI à -20 %). Cet afflux de capitaux record, place PIERVAL SANTE à la 1ère place (contre 8ème en 2019) des plus importants collecteurs parmi les 190 SCPI de la place. Cette tendance, déjà marquée, démontre le renforcement de l'attractivité toujours croissante des actifs immobiliers dédiés au secteur de la santé, qui deviennent désormais incontournables dans le paysage des véhicules d'investissements collectifs en immobilier.

Grâce à cette collecte d'épargne, EURYALE ASSET MANAGEMENT a pu réaliser en 2020 **un ambitieux programme d'acquisition de près de 411 M€ portant sur 34 actifs situés en France, en Allemagne, en Irlande, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Espagne et au Portugal**, assurant de nouveaux flux de loyers sécurisés grâce à des baux de durées fermes longues (comprises le plus souvent entre 9 et 30 ans). Ces acquisitions dont la rentabilité brute immédiate moyenne s'élève à 5,5% pour l'exercice 2020, ont permis au patrimoine de la SCPI de s'accroître de + 45 %, avec **une valeur vénale hors droits des actifs immobiliers atteignant 1 118 M€ à fin 2020**.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI PIERVAL SANTE, composé de **128 actifs** représentant près de 575.914 m² (dont 76.921 m² sont en cours de construction), bénéficie d'une bonne mutualisation des risques à hauteur de **60,4 % sur le secteur médico-social** (Ehpad Alzheimer, hébergement médico-social...), **30,9% sur le secteur sanitaire et de soins de ville** (cliniques, centre de dialyse, cabinets médicaux, cliniques dentaires...) mais également **8,7% 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 **6,8% du patrimoine situé en Ile de France et 30,6% du patrimoine situé en régions, en pourcentage de la valeur vénale à fin 2020**), mais aussi sur le plan européen (avec **près de 28,5% du patrimoine en Allemagne, 20,2% en Irlande, 7,5 % aux Pays-Bas, 3,5 % au Royaume-Uni, 2,6 % au Portugal et 0,4 % en Espagne**).

Le patrimoine de votre SCPI, grâce à un taux d'occupation moyen de l'exercice de 99,19%, a permis de dégager **un résultat de 45 515 611 €**. Ce résultat complété d'une partie du report à nouveau a permis de verser, aux associés titulaires de parts ayant pleine jouissance sur l'exercice 2020, **un dividende annuel de 49,52 € par part**. Ce dividende rapporté à un prix moyen acquéreur de la part de 1 000 € induit **un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,95 % toujours supérieur au TDVM moyen des SCPI en 2019 qui s'élève à 4,18 %** (source : IEIF). 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 et Portugaise), déjà acquittée par PIERVAL SANTE pour le compte de ses associés. A toutes fin utiles, votre société de Gestion **précise qu'en excluant la fiscalité étrangère acquittée directement par la SCPI, le résultat de la SCPI aurait permis la distribution d'un dividende procurant un TDVM brut de toute fiscalité (y compris étrangère) de 5,38%**. Le TDVM retraité de fiscalité étrangère permet une meilleure comparaison des performances d'une SCPI internationale par rapport à une SCPI peu ou pas exposée à l'étranger, car **il présente le rendement de la SCPI comme si tous ses revenus étaient de source française** (sans le biais de la fiscalité étrangère qui assure in-fine une optimisation fiscale pour l'associé n'étant quasiment pas imposé sur les revenus de l'étranger).

D'autre part, en 2020, votre SCPI a permis la collecte près de 190 000 € au profit de la recherche médicale de la fondation ICM (Institut du Cerveau), au travers de son fonds de partage, mais aussi grâce à vos dons et ceux des réseaux de distribution La Française AM et Crédit Mutuel Nord Europe, qui accompagnent le développement commercial de PIERVAL SANTE. Depuis sa création, votre SCPI a permis la collecte de près de 1 million d'euros au profit de la recherche.

PERSPECTIVES

Pour 2021, votre SCPI **poursuivra son programme d'acquisition en France et en Europe**, dans 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 2021, 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...).

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



David FINCK
Directeur Général

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 27 132 associés au 31 décembre 2020.

Le capital de la société était constitué par 885 047 parts au 31 décembre 2019, au cours de l'exercice 505 196 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 3 718 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 1 386 525 parts au 31 décembre 2020, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 1 385 802 850 euros.

L'ensemble des demandes de retrait de l'année (3 718 parts) ont été satisfaites assurant ainsi la liquidité du marché des parts.

Il est rappelé que le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été porté de 800 000 000 euros à 1 500 000 000 euros (divisé en 1 000 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune) par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 19 mars 2020.

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
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 €

(1) Diminué des retraits

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2020 à 1.000 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription TTI, est de 894,90 euros.

NB : Pour information depuis le 01/01/2021, la Société de Gestion a procédé à la division d'une part de 1 000 € en cinq parts de 200 euros (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 2020 : 1 057,94 euros).



(*) Collecte nette = collecte brute – retraits de parts

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

3 718 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'exercice.

Année	Nombre de parts cédées (1)	Nombre de parts retirées	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	7 582	3 718	1,28 %	0,81 %	-	30 jours	0 €
2019	775	1 897	0,52 %	0,30 %	-	30 jours	0 €
2018	5 037	950	2,15 %	1,16 %	-	30 jours	0 €
2017		600	0,53 %	0,22 %	-	30 jours	0 €
2016	12	8 137	19,19 %	7,20 %	-	30 jours	0 €
2015		5	0,03 %	0,01 %	-	30 jours	0 €

(1) cessions de gré à gré

3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la SCPI PIERVAL détient 128 actifs, dont 34 ont été acquis sur l'exercice 2020, développant une surface totale de 498 993 m² à laquelle s'ajoute une surface de 76 921 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 24 EHPADs, 3 maisons médicales, 3 cliniques (2 SSR, 1 Dentaire), 3 centres d'hébergement médico-sociaux, et 1 actif à usage de bureaux, pour un prix de revient frais inclus global de près de 411 M€, en adéquation avec le niveau de la collecte 2020. Ces acquisitions ont été réalisées en France (19,1% en valeur), en Allemagne (17,8%) mais également en Irlande (15,0%), en Grande-Bretagne (10,5 %), aux Pays-Bas (30,6%), au Portugal (5,8%) et en Espagne (1,1 %).

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 34,3 % (en valeur) des acquisitions de 2020.

Par ailleurs, la SCPI PIERVAL SANTÉ est engagée dans des acquisitions pour un total de 118 M€ ((promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé).

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

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) ⁽²⁾	Montant d'acquisition AEM	Date d'acquisition
Prt	REGION DE LISBONNE	LISBONNE	EHPAD	680 m ²	2 402 630 €	09/01/2020
Irl	COMTE DE MONAGHAN	CARRICKMACROSS	EHPAD	5 126 m ²	18 046 909 €	10/01/2020
Fr	YVELINES (78)	MANTES LA JOLIE ⁽¹⁾	CLINIQUE SSR	10 897 m ²	27 278 143 €	⁽¹⁾ 15/01/2020
Prt	REGION CENTRO	FATIMA	EHPAD	9 000 m ²	6 611 855 €	17/01/2020
Prt	REGION CENTRO	LORVAO ⁽¹⁾	EHPAD	3 677 m ²	3 771 452 €	⁽¹⁾ 17/01/2020
All	LAND BADE-WURTEMBERG	MURRHARDT	EHPAD	2 610 m ²	7 900 283 €	10/02/2020
Prt	REGION NORD	PACOS DE FERREIRA ⁽¹⁾	EHPAD	5 200 m ²	3 494 877 €	28/02/2020
All	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	TETENBULL (EIDERSTEDT)	EHPAD	5 200 m ²	5 954 161 €	02/03/2020
Fr	CHARENTE-MARITIME (17)	PUILBOREAU	MAISON MEDICALE	1 939 m ²	540 932 €	16/03/2020
Fr	HAUTE-GARONNE (31)	TOULOUSE ⁽¹⁾	MAISON MEDICALE	3 880 m ²	11 204 970 €	⁽¹⁾ 18/03/2020
Irl	COMTE DE TIPPERARY	CLONMEL ⁽¹⁾	EHPAD	4 405 m ²	10 771 345 €	⁽¹⁾ 20/03/2020
Irl	COMTE DE DUBLIN	MILTOWN	EHPAD	2 884 m ²	5 030 385 €	27/03/2020
Irl	COMTE DE LONGFORD	LANESBOROUGH	EHPAD	2 909 m ²	4 293 232 €	27/03/2020
Fr	DOUBS (25)	MONTBELIARD ⁽¹⁾	RESIDENCE HANDICAPES	3 630 m ²	3 010 691 €	⁽¹⁾ 24/04/2020
All	LAND DE BAVIERE	PASSAU	CLINIQUE SSR	12 906 m ²	35 996 447 €	30/04/2020
All	LAND DE SAXE	ROSSWEIN ⁽¹⁾	EHPAD	6 000 m ²	16 669 907 €	⁽¹⁾ 29/07/2020
GB	COUNCIL DES HIGHLAND	INVERNESS	EHPAD	3 400 m ²	16 257 160 €	12/08/2020

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) ⁽²⁾	Montant d'acquisition AEM	Date d'acquisition
All	LAND DE BASSE-SAXE	CREMLINGEN	EHPAD	3 291 m ²	6 594 433 €	22/09/2020
Irl	COMTE DE FINGAL	BALBRIGGAN ⁽¹⁾	EHPAD	4 000 m ²	16 826 210 € ⁽¹⁾	29/09/2020
GB	COUNCIL DU RENFREWSHIRE	BRIDGE OF WEIR	EHPAD	4 235 m ²	17 348 500 €	30/09/2020
GB	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	MUSSELBURGH	EHPAD	2 000 m ²	9 489 300 €	30/09/2020
Fr	TARNE-ET-GARONNE (82)	MONTAUBAN ⁽¹⁾	MAISON MEDICALE	2 800 m ²	6 876 150 € ⁽¹⁾	30/09/2020
Fr	TARNE-ET-GARONNE (82)	MONTAUBAN ⁽¹⁾	RESIDENCE HANDICAPES	1 161 m ²	3 796 812 € ⁽¹⁾	30/09/2020
Prt		RIBEIRA DE FRAQUAS	EHPAD	2 738 m ²	3 041 265 €	14/10/2020
Irl	COMTE DE CAVAN	CAVAN	EHPAD	3 060 m ²	6 826 540 €	21/10/2020
Prt		REQUEIXO (Casa do Sol Poente)	EHPAD	2 900 m ²	4 699 264 €	03/11/2020
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	GENNEP	RESIDENCE HANDICAPES	12 445 m ²	29 196 097 €	06/11/2020
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	GELEEN	BUREAUX	5 343 m ²	10 181 179 €	13/11/2020
Esp	PROVINCE D'ALICANTE	LA NUCIA (Montebello)	EHPAD	13 369 m ²	4 575 225 €	04/12/2020
Fr	BAS-RHIN (67)	STRASBOURG	CLINIQUE DENTAIRE	638 m ²	2 286 516 €	19/11/2020
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	MAASTRICHT	EHPAD	12 954 m ²	86 514 488 € ⁽³⁾	23/12/2020
Fr	VAR (83)	LA SEYNE SUR MER	EHPAD	4 055 m ²	12 299 276 €	31/12/2020
Fr	EURE-ET-LOIR (28)	LA BAZOCHES GOUET	EHPAD	2 406 m ²	4 239 440 €	31/12/2020
Fr	HAUTES-PYRÉNÉES (65)	ORLEIX	EHPAD	2 685 m ²	7 110 683 €	31/12/2020
TOTAL				164 423 m²	411 136 757 €	

(1) Immeubles en cours de construction livrables dans un délai de 18 mois à 24 mois à compter de l'acquisition. (2) Surfaces mentionnées dans les actes hors emplacements de stationnement. (3) Dont extension pour 37,4 M€.

Clinique Soins de Suite et Réadaptation (SSR) (à construire) Mantes-la-Jolie (78)



La Clinique de l'Oiseau Blanc se situe à Mantes-la-Jolie dans les Yvelines (78) sur un terrain à proximité de l'hôpital François Chesnay.

L'investissement consiste en la construction d'une nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) de 10 897 m² et 205 places de parking qui va regrouper les activités actuelles du centre de convalescence d'Aubergenville et du centre de rééducation fonctionnelle de Rosny-sur-Seine.

La création de ce nouvel établissement va permettre le maintien d'un pôle de Soins de Suite et de Réadaptation Spécialisés dans un bassin de population où il joue un rôle essentiel dans la continuité des soins existants. Ce nouvel établissement de 90 lits d'hospitalisation complète et 30 places d'hôpital de jour sera autorisé pour les activités de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) polyvalents mais également pour la prise en charge des affections de l'appareil locomoteur et des affections du système nerveux. Un service de consultation de médecins spécialistes sera également installé afin de travailler en partenariat avec les établissements de soins du secteur.

Au terme de ce chantier d'une durée prévisionnelle de 18 mois (livraison juin 2021), réalisé dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec la société BATIS SANTE, la Clinique de l'Oiseau Blanc proposera un pôle de référence à Mantes-la-Jolie en matière de prise en charge en Soins de Suite et de Réadaptation Spécialisés.

Sur le même site et intégré à la clinique sera également construit un centre de médecine nucléaire et de scintigraphie qui sera financé par des médecins radiologues.

L'immeuble sera construit spécifiquement pour les besoins de son exploitant (Groupe Fineve) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 11 ans et 10 mois avec prise d'effet au moment de la livraison (2ème trimestre 2021).

Nature : Soins de Suite et Réadaptation (SSR)

Surface locative : 10 897 m²

Bail : 11 ans et 10 mois ferme

Montant de l'acquisition : 27,3 M€

Exploitant : Groupe Fineve

Date de livraison : 2ème trimestre 2021

EHPAD Castelross Carrickmacross (Irlande)



La ville de Carrickmacross est située dans le comté de Monaghan à 90 km au nord-ouest de Dublin et à 10 km de la frontière avec l'Irlande du Nord.

Cet établissement construit en 2002 fait actuellement l'objet d'une extension de 6 lits qui portera sa capacité d'accueil totale de 125 à 131 lits.

L'établissement s'est inspiré des modèles d'hébergement que l'on peut trouver aux États-Unis et au Canada avec la reconstitution d'une place de village avec ses petites boutiques intégrées dans l'établissement telles que le coiffeur ou le café et sa terrasse afin de créer un coin de convivialité entre résidents.

L'établissement dispose également d'une maison « Lisdoonan House » dédiée à l'hébergement pour des soins spécialisés Alzheimer et démence.

A proximité immédiate de l'Ehpad une Résidence Services Seniors « The Village @Castleross » composée de 31 maisons de deux chambres propose une offre complémentaire d'hébergement et de services dans un cadre sécurisé pour les personnes de plus de 55 ans non dépendantes qui est une passerelle naturelle avec l'Ehpad.

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 131 lits

Surface locative : 10 897 m²

Bail : 25 ans ferme

Montant de l'acquisition : 18,0 M€

Exploitant : Groupe Grace Healthcare

EHPAD Fatima (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
17/01/2020

Fatima est une ville située au centre du Portugal qui fait partie du district de Leira, une agglomération de près de 500 000 habitants. La ville est célèbre pour les apparitions religieuses de la « Vierge du Rosaire » qui ont eu lieu en 1917 et qui en font le sanctuaire le plus visité d'Europe avec 6,3 millions de pèlerins en 2019.

L'établissement construit en 2010 est une structure résidentielle pour personnes âgées de 105 lits (85 lits d'Ehpad et 20 lits en Soins de Suite court séjour). Chaque chambre dispose d'un balcon privé avec vue sur le parc naturel de la Serra d'Aire et de salle de bains privative entièrement équipée pour accueillir les personnes handicapées.

L'exploitant s'est engagé à réaliser pour un montant de 650 000 euros des travaux de rénovation des chambres existantes avec la mise en place d'un système d'oxygène conforme aux règles de la sécurité sociale portugaise.

Un bail d'une durée de 20 ans ferme a été signé avec prise d'effet en décembre 2019. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD (105 lits)
Surface locative : 9 000 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,7 M€
Exploitant : Core Capital

Soins de Suite EHPAD (à construire) Lorvao (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
17/01/2020

Lorvao est une ville de 4 000 habitants située à mi-chemin de Porto et Lisbonne qui fait partie du district de Coimbra.

L'actif construit en 2008 est un établissement de Soins de Suite spécialisé en gériatrie (25 lits de longs séjours et 19 lits de courts séjours) situé dans un quartier résidentiel.

Le projet de développement immobilier va permettre la construction d'une structure résidentielle pour personnes âgées (Ehpad) de 60 lits en complément de l'offre de soin déjà existante. Les travaux de construction seront réalisés dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière prévoyant un engagement ferme du constructeur sur le montant des travaux (2,5 millions d'euros) et sur le délai de livraison (4T2021).

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition assortie de 2 périodes de reconduction de 5 années chacune. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : Soins de Suite (44 lits) & EHPAD à construire (60 lits)
Surface locative : 3 677 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,2 M€
Exploitant : Association San Barnabé

EHPAD Murrhardt (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
10/02/2020

Murrhardt est une ville de 15.000 habitants située dans le Land de Bade-Wurtemberg à 40 km de Stuttgart (623 000 habitants) et 35 km de Heilbronn (120 000 habitants).

Cet établissement, d'une surface 2,634 m² (R+3), construit en 1955 a été rénové dans les années 90 et a fait l'objet de travaux d'extension en 2003. Un plan de travaux de rénovation est programmé et sera réalisé par le nouvel exploitant (réfection façade, balcons, toiture et remplacement du système de chauffage).

La capacité d'accueil initiale de l'EHPAD de 108 lits a été ramenée à 95 lits (71 chambres simples et 12 chambres doubles) afin de satisfaire aux nouvelles normes réglementaires. L'établissement est destiné au traitement de personnes souffrant de maladies psychiques lourdes qui nécessitent un traitement continu (addictions, troubles comportementaux et cognitifs sévères).

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition avec 2 périodes de reconduction de 5 années.

Nature : EHPAD (95 lits)
Surface locative : 2 634 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,9 M€
Exploitant : Groupe Inter Pares

EHPAD (à construire) Paços de Ferreira (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
28/02/2020

Paços de Ferreira est une ville de 40 000 habitants située à 35 kms au nord-est de Porto.

Le projet de développement immobilier consiste en l'acquisition et la restructuration intégrale d'un ancien hôpital qui sera transformé en une structure résidentielle pour personnes âgées (Ehpad) de 80 lits. Le bâtiment est situé dans une zone résidentielle de densité moyenne avec de bons accès routiers (près de l'A41) et des lignes de bus à proximité. Les travaux de restructuration seront réalisés dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière prévoyant un engagement ferme du constructeur sur le montant des travaux (2,4 millions d'euros) et sur le délai de livraison (3ème trimestre 2021).

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition assortie de 2 périodes de reconduction de 5 années chacune. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD (80 lits)
Surface locative : 5 200 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 3,4 M€
Exploitant : Association San Barnabé

EHPAD

Tetenbull (Allemagne)



L'actif est situé dans le Land de Schleswig Holstein, à 100 Km à l'ouest de Kiel, et à 17 km de Sankt Peter-Ording, station balnéaire et thermale très appréciée du nord de l'Allemagne.

Cet établissement, d'une surface 5 200 m², construit en 1845 a été entièrement rénové en 2014.

L'immeuble est constitué de 2 bâtiments indépendants. L'un est exploité dans le cadre d'un EHPAD de 82 lits, avec 11 chambres dédiées à la prise en charge de résidents atteint de maladies neurodégénératives (unité spécifique Alzheimer) et l'autre pour une activité de soins de jour de 11 places.

L'actif présente également l'avantage d'être proche (environ 60 Kms) de 3 établissements gérés par le groupe « Deutsche Senioren Wohnen » ce qui permet de développer une synergie de fonctionnement inter-établissements.

Un bail de 25 ans ferme a été signé avec prise d'effet au 1er janvier 2020.

Nature : EHPAD (82 lits)
Surface locative : 5 200 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 5,8 M€
Exploitant : Groupe Deutsche Senioren Wohnen

EHPAD

Clonmel (Irlande)



La ville de Clonmel est située dans le comté de Tipperary à 190 km au sud-ouest de Dublin et à 1,5 kms de l'hôpital « South Tipperary General Hospital ».

Le bâtiment existant d'une surface de 1572 m², construit en 1985, est composé de 51 chambres, dont 25 chambres simples et 13 chambres doubles. Il est situé dans un quartier résidentiel calme à l'extérieur du centre de Clonmel à proximité immédiate, pour résidents les plus mobiles, des magasins et lieux de culte.

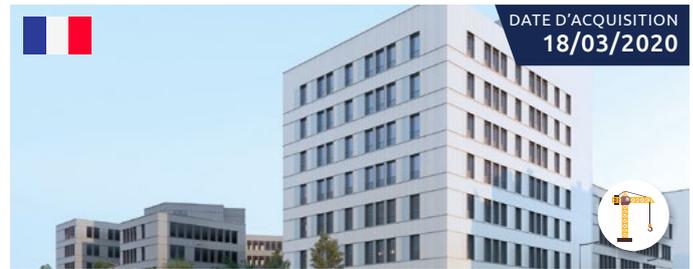
Le projet de développement immobilier consiste en la réhabilitation de la partie existante et la construction d'une extension de 61 lits afin de disposer d'une structure résidentielle pour personnes âgées (Ehpad) de 4 405 m² avec 92 chambres simples. Les travaux d'extension seront réalisés dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière prévoyant un engagement ferme du constructeur sur le montant des travaux (7,4 millions d'euros) et sur un délai de construction fixé à 14 mois.

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 92 lits après extension
Surface locative : 4 405 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 10,8 M€
Exploitant : Groupe Sonas

Pôle de santé pluridisciplinaire (à construire)

Toulouse (31)



La maison de consultations médicales est située à Toulouse dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie.

L'investissement consiste en la construction d'une maison de consultations médicales pluridisciplinaires en R+7, d'une surface utile de 3 880 m² (28 places de parking en sous-sol), dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec les sociétés EIFFAGE OCCITANIE.

Le bâtiment Labelisé BREEAM du référentiel Haute Qualité Environnementale (HQE) intégrera les services urbains (assainissement et écoulement des eaux pluviales, collecte sélective des déchets, réseaux de chaleur, ...) afin de réduire les consommations de ressources naturelles (matériaux, énergie, eau...) et des rejets de gaz à effet de serre.

L'immeuble est situé sur le quartier de la Cartoucherie (33 ha) à la périphérie du quartier Saint-Cyprien, à proximité du Centre Hospitalier Universitaire Purpan, d'un campus étudiant et d'espaces culturels : Zénith, Musée des Abattoirs, etc.

Le quartier est desservi par le tramway (ligne T1) et a seulement 5mn en voiture du centre-ville de Toulouse. Le quartier porteur de plusieurs innovations techniques au service d'une ambition environnementale développera également 3 500 logements, 15 000 m² d'équipement publics, 78 000 m² de bureaux et locaux d'activités, 12 000 m² d'enseignement supérieur et 7 000 m² de commerces. Il bénéficiera également de la création de lieux de rencontres et de promenades (pistes cyclables, cheminements piétons, esplanade, promenades jardinées) en tant que facteurs de lien social entre les résidents.

L'immeuble sera construit pour les besoins spécifiques de son exploitant (société Medic Global) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 9 ans qui prendra effet au moment de la livraison (4^{ème} trimestre 2021).

Nature : Pôle de santé pluridisciplinaire
Surface locative : 3 880 m²
Bail : 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 11,2 M€
Exploitant : Groupe Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2021

Maisons de consultations médicales (à construire) Puilboreau (17)



L'actif est localisé à Puilboreau dans le département de la Charente-Maritime, en région de Nouvelle-Aquitaine à 5km de La Rochelle.

La maison de consultations médicales sera construite au sein de la Clinique de l'Atlantique, établissement du groupe Ramsay-Santé, acteur référent dans le monde de la santé en Europe. Le bâtiment ERP (établissement recevant du public) de type U « hôpital de jour » classé en 4^{ème} catégorie de 1 779 m² (R+2) dispose d'un parking de 31 places non affectés et mutualisé avec celui de la clinique.

L'investissement consiste en l'acquisition et la construction de deux cabinets médicaux de 153 m² au sein de la maison médicale dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la société BATIS SANTE.

L'immeuble accueillera les services de consultation de la clinique (Kinésithérapie et balnéothérapie, angiologie, ophtalmologie, chirurgie, gynécologie et sénologie,...). Les deux cabinets seront loués à des professionnels de la santé exerçant au sein de la clinique de l'Atlantique. Le promoteur prendra à sa charge pendant une durée de 12 mois consécutifs l'ensemble des loyers et charges dans le cadre d'une garantie locative au titre de la 1^{ère} mise en location.

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 153 m²
Bail : Bail professionnel ou commercial
Montant de l'acquisition : 0,5 M€
Exploitant : Clinique de l'Atlantique (Ramsay Santé)
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2020

EHPAD

Ballyleague (Irlande)



La ville de Ballyleague est située dans le comté de Roscommon à 120 km au nord-ouest de Dublin et à 15 kms de la ville de Roscommon et de son hôpital universitaire.

Le bâtiment, d'une surface de 2 909 m², construit en 2002, est composé de 58 chambres, dont 54 chambres simples et 2 chambres doubles équipées avec des cuisines indépendantes. L'établissement est divisé en 4 unités pour accueillir des résidents dépendants pour des séjours de longues durées avec une offre des soins de répit et de soins palliatifs ainsi qu'un accompagnement spécifique pour les résidents atteints de la maladie d'Alzheimer. Des services complémentaires sont également proposés pour le bien-être des résidents tels que programmes d'activités, coiffeur, ergothérapie,...

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 54 lits
Surface locative : 2 909 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,2 M€
Exploitant : Groupe Sonas

EHPAD

Milltown (Irlande)



La ville de Milltown est située dans le comté de Kerry à 270 km au sud-ouest de Dublin et à 16 kms de l'aéroport de Kerry.

Le bâtiment, d'une surface de 2 884 m², construit en 2003, est composé de 58 chambres, dont 54 chambres simples et 2 chambres doubles équipées avec des cuisines indépendantes.

L'établissement est divisé en 4 unités pour accueillir des résidents dépendants pour des séjours de longues durées avec une offre des soins de répit et de soins palliatifs ainsi qu'un accompagnement spécifique pour les résidents atteints de la maladie d'Alzheimer. Des services complémentaires sont également proposés pour le bien-être des résidents tels que programmes d'activités, coiffeur, podologie, physiothérapie,...

Un bail d'une durée de 25 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 54 lits
Surface locative : 2 884 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,9 M€
Exploitant : Groupe Sonas

Habitat inclusif pour personnes handicapées (à construire) Montbéliard (25)



La Résidence est située à Montbéliard à proximité immédiate de nombreux commerces et services : supermarché, pharmacie, coiffeur, boulangerie, salon de bien-être et pôle médical (kinésithérapeutes, podologue, orthoprothésiste et professions paramédicales). Elle bénéficie d'un arrêt de bus proche permettant de rejoindre le centre-ville situé à seulement 1 km.

L'investissement consiste en la construction de 20 logements en habitat locatif inclusif (près de la vie de la cité) répondant aux attentes d'autonomie de personnes handicapées physiques tout en leur apportant une aide humaine, technique, professionnelle et sécuritaire.

Cette opération s'inscrit dans le programme de réhabilitation de l'ancien hôpital Bouloche de Montbéliard qui va devenir un nouveau quartier (Les Hauts du Miémont) avec plus de 300 logements intergénérationnels (étudiants, résidentiel de grand standing, personnes âgées et personnes handicapées). La construction se fera dans le cadre d'une opération de promotion immobilière réalisée par un promoteur local (Groupe Habitat Résidence 21).

L'immeuble sera construit pour les besoins spécifiques de son exploitant (société Résidence MOBICAP) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 12 ans qui prendra effet au moment de la livraison (3ème trimestre 2021).

Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées
Surface locative : 1 440 m²
Bail : 12 ans
Montant de l'acquisition : 3,0 M€
Exploitant : Mobicap
Date de livraison : 3ème trimestre 2021

Clinique & EHPAD

Passau (Allemagne)



Passau est une ville du Land de Bavière de 50.000 habitants, proche des Alpes et de la frontière Autrichienne. Il s'agit d'une ville historique, surnommée « la ville aux trois rivières », car elle se situe au confluent du Danube, de l'Inn et de l'Ilz.

L'acquisition se compose au sein d'un même lieu :

- d'une clinique de réadaptation et de soins de 181 lits proposant des traitements neurologiques, orthopédiques et de plus en plus tournés vers le domaine des maladies mentales et psychosomatiques. L'excellente réputation de la clinique par son concept thérapeutique innovant lui a permis également de mettre en place une coopération étroite avec les organismes autrichiens d'assurance sociale de part sa proximité territoriale.

- d'un Ehpad de 56 lits qui propose des séjours de moyennes et longues durées aux personnes âgées avec un nouveau projet d'extension qui viendra augmenter la capacité d'accueil de 60 à 100 nouveaux lits (autorisation accordée par les autorités de tutelles). Les bâtiments construits en 1994 ont fait l'objet de travaux importants de rénovation en 2016. Les travaux d'agrandissement de l'Ehpad seront compris entre 6 et 9 millions d'euros selon le projet d'extension retenu de 60 ou 100 lits avec un objectif de livraison sur la 4ème trimestre 2021.

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition avec une période de reconduction de 5 années.

Nature : Clinique 181 lits et Ehpad 56 lits
Surface locative : 12 906 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 36,0 M€
Exploitant : Clinique Jesuitenschloss

EHPAD (à construire) Rosswein (Allemagne)



L'EHPAD est situé à Rosswein dans le Land de Saxe, à 40 km à l'ouest de Dresde (550.000 habitants).

L'investissement consiste en l'acquisition d'un EHPAD en construction d'une surface de 6.498 m² (R+3) de 130 chambres individuelles.

La résidence est idéalement située à seulement quelques mètres du marché et de ses commerces et à 600 mètres de la gare.

Cet EHPAD présente la particularité d'être construit en forme de « U » créant une belle cour intérieure baignée par la lumière. De conception novatrice, l'établissement a supprimé les unités classiques Alzheimer fermées par la mise en place de transpondeurs permettant la localisation des résidents et le contrôle de leurs mouvements.

L'immeuble sera livré et exploité à compter du 1er août 2021 et répond aux normes environnementales EnEV 2016 sur la « consommation responsable » des bâtiments et bénéficie des garanties liées aux constructions neuves.

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition et prendra effet au moment de la livraison.

Nature : EHPAD 130 lits
Surface locative : 6 000 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,7 M€
Exploitant : Association Volksolidarität

EHPAD (à construire) Balbriggan (Irlande)



L'opération consiste en la construction d'un EHPAD de 90 lits dans la ville de Balbriggan (22 000 habitants), station balnéaire située à 34 km de Dublin.

L'établissement dont la construction débutera au T4 2020 bénéficie d'un emplacement idéal avec un accès privilégié à la mer et à proximité immédiate de la gare.

L'établissement, organisé autour de pièces à vivre spacieuses qui répondent aux besoins des établissements de santé et au bien-être des résidents, mettra à leur disposition des chambres spacieuses avec salle de bains qui répondent aux dernières normes réglementaires en la matière.

Au titre du financement de la construction, les fonds engagés feront l'objet d'une rémunération de manière à garantir un rendement sur l'ensemble de l'opération y compris pendant la phase de construction.

Un bail a été signé le jour de l'acquisition et le loyer prendra effet dès la livraison. Le bail est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 90 lits
Surface locative : 4 000 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,8 M€
Exploitant : Groupe Virtue

EHPAD Inverness (Royaume-Uni)



L'actif est situé à Inverness la plus grande ville et le pôle d'attraction de toute la région des Highlands (62 000 habitants).

L'Ehpad neuf d'une surface de 3 400 m² a été livré en février 2020 et dispose de 88 chambres simples. Le style et le confort ont été mis au premier plan afin d'offrir un hébergement haut de gamme avec des chambres calmes et spacieuses joliment meublées et disposant de leur propre salon et d'une salle de bain indépendante.

L'établissement met à disposition de ses résidents des salons privés pour dîner en toute tranquillité avec leur famille et leurs amis, un salon de coiffure, un salon de thé ainsi que des espaces de réception qui s'ouvrent sur le jardin et offrent une vue magnifique sur Inverness.

L'établissement fournit des soins spécifiques à la démence, aux soins palliatifs et de répit afin de permettre à tous les résidents de vivre une vie active et épanouie et « à continuer à faire les choses qu'ils aiment le plus ».

Un Bail ferme de 30 ans a été signé le jour de l'acquisition qui prévoit un loyer quittancé et payable en euros afin que la SCPI n'ait pas à supporter un risque de change locatif. Le Bail est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 88 lits
Surface locative : 3 400 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,1 M€
Exploitant : Morar Living

EHPAD Cremlingen (Allemagne)



L'EHPAD est situé à Cremlingen, ville de 15.000 habitants à 80 Km à l'est de Hanovre.

L'établissement est une « maison familiale » exploitée depuis 1990. Il est composé de deux corps de bâtiments datant de 1980 et 1994 ayant fait l'objet de rénovations constantes et d'un entretien régulier dans un environnement calme et de verdure.

La capacité actuelle est de 79 lits et sera réduite au 1er Janvier 2021 à 68 lits afin de respecter les nouvelles normes réglementaires mise en place dans le Land sur les quotas de chambres simples.

L'établissement sera exploité conjointement avec les Ehpads du groupe DSW de Wieda et Zorge à proximité ce qui permettra de mettre en place des synergies fonctionnelles.

Un Bail ferme de 25 ans assorti de 2 reconductions de 5 années a été signé le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD
Surface locative : 3 291 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,6 M€
Exploitant : Deutsche Senioren Wohnen

Pôle de santé pluridisciplinaire (à construire) Montauban (82)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2020

La maison de consultations médicales est située à Montauban dans le département du Tarn-et-Garonne, en région Occitanie.

L'investissement consiste en la construction d'une maison de consultations médicales pluridisciplinaires en R+3, d'une surface utile de 2 800 m² (44 places de parking en extérieur), dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la société EIFFAGE OCCITANIE.

Le bâtiment répondra à la réglementation thermique 2012 et bénéficiera du Label BREEAM « new construction 2016 » niveau « Pass ».

L'immeuble est situé dans le centre de Montauban à proximité immédiate de commerces, d'un supermarché (Leader Price), de la Poste, de la médiathèque, d'une Résidence Services séniors (96 appartements) ouverte depuis le 1er octobre 2020 et de 50 logements dont 25 qui répondent à une offre d'habitats inclusifs spécifiques pour personnes handicapées. L'immeuble sera construit pour les besoins spécifiques de son exploitant (Medic Global) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 9 ans qui prendra effet au moment de la livraison (2ème trimestre 2022).

Nature : Pôle de santé pluridisciplinaire
Surface locative : 2 800 m²
Bail : 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,9 M€
Exploitant : Groupe Medic Global
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

EHPAD Musselburgh (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2020

L'actif est situé à Musselburgh, ville côtière de 22 000 habitants, à seulement 10 km d'Édimbourg, capitale de l'Écosse (488 000 habitants).

L'établissement neuf de 43 lits a été livré en septembre 2020 et répond à toutes les exigences actuelles en matière de sécurité, de confort et de soins. Il est remarquablement situé dans le port de Fisherrow avec une vue imprenable sur le Firth of Forth.

Le style, le confort et la décoration ont été soigneusement étudiés par un architecte d'intérieur afin d'offrir un hébergement haut de gamme avec des chambres calmes et spacieuses qui disposent de leur propre salon et d'une salle de bain indépendante.

L'établissement met à disposition de ses résidents des salons privés pour dîner en toute tranquillité avec leur famille et leurs amis, un coin piano-bar, un salon de coiffure avec bar à ongles, un salon de thé où les résidents et amis peuvent se retrouver, une salle de cinéma ainsi que des jardins sécurisés.

Un Bail ferme de 30 ans a été signé le jour de l'acquisition qui prévoit un loyer quittancé et payable en euros afin que la SCPI n'ait pas à supporter un risque de change locatif. Le Bail est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 43 lits
Surface locative : 2 000 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 9,5 M€
Exploitant : Société Morar Living

Habitat inclusif pour personnes handicapées (à construire) Montauban (82)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2020

La Résidence est située à Montauban à proximité immédiate de nombreux commerces et services : supermarché, pharmacie, coiffeur, boulangerie et d'une maison de consultations médicales de 2 800 m² (en cours de construction).

L'investissement consiste en la construction de 25 logements en habitat locatif inclusif (près de la vie de la cité) répondant aux attentes d'autonomie de la personne handicapée physique tout en lui apportant une aide humaine, technique, professionnelle et sécuritaire.

La construction se fera dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la société EIFFAGE OCCITANIE.

L'immeuble sera construit pour les besoins spécifiques de son exploitant dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 12 ans qui prendra effet au moment de la livraison (2ème trimestre 2022).

Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées
Surface locative : 1 161 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 3,8 M€
Exploitant : Résidences Héraclide
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

EHPAD Bridge of Weir (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2020

L'actif est situé à Bridge of Weir, petite ville de 4.500 habitants situé dans à 25 mn de Glasgow (598 000 habitants).

L'Ehpad neuf d'une surface de 4 235 m² a été livré en juillet 2020 et dispose de 74 chambres simples. La maison allie la maçonnerie traditionnelle avec des caractéristiques et un design contemporains et offre à ses résidents un hébergement haut de gamme avec des chambres calmes et spacieuses joliment meublées et disposant de leur propre salon et d'une salle de bain indépendante.

Les étages supérieurs bénéficient d'une vue magnifique depuis les balcons sur la rivière Gryffe, tandis que les résidents de l'étage inférieur bénéficient de petits espaces de patios privés accessibles depuis chaque chambre individuelle.

L'entrée à la maison se fait par une réception ouverte et accueillante avec un piano-bar où les résidents et les visiteurs peuvent choisir de se détendre ensemble ou seuls. La maison offre également une gamme d'autres espaces conviviaux, y compris une salle à manger privée, une salle de jeux, un cinéma, un salon de coiffure avec bar à ongles et des cuisines familiales conçues pour améliorer l'expérience sociale du résident et pour soutenir et encourager l'interaction familiale.

Un Bail ferme de 30 ans a été signé le jour de l'acquisition qui prévoit un loyer quittancé et payable en euros afin que la SCPI n'ait pas à supporter un risque de change locatif. Le Bail est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 74 lits
Surface locative : 4 235 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 17,4 M€
Exploitant : Société Morar Living

EHPAD

Ribeira de Fraquas (Portugal)



L'actif est situé au centre de Ribeira de Fraquas à 11 km de Albergaria-a-Velha (25 000 habitants) à 30 km de Aveiro (80 000 habitants) et à 65 km au sud de Porto.

L'EHPAD construit en 2005 dispose d'une capacité de 38 lits qui sera portée à 60 lits après des travaux d'extension (budget de l'ordre de 500 K€) qui seront réalisés durant l'année 2021.

La maison est située dans un environnement chaleureux et accueillant qui propose à ses résidents différents services de soins ainsi que des activités stimulantes (salle de jeux, salle snoezelen, bibliothèque, salon de beauté, coiffeur,...) et des activités extérieures dans un environnement naturel et harmonieux (parc arboré, potager,...).

Un bail d'une durée de 30 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 738 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 3,04 M€
Exploitant : Groupe Leite

EHPAD

Cavan (Irlande)



L'actif est localisé à Cavan, ville de plus de 10 000 habitants située à proximité de la frontière de l'Irlande du Nord et à 120 km au Nord de Dublin.

La ville de Cavan est directement accessible à pied depuis la maison de retraite par de larges sentiers ce qui en fait une sortie très agréable dès que le temps le permet.

L'Ehpad College View d'une surface de 3 060 m² a été construit en 2000 et a fait l'objet d'une rénovation et d'un agrandissement en 2006 pour atteindre la capacité actuelle d'accueil de 70 lits (64 chambres simples et 3 chambres doubles). L'établissement est idéalement situé à 4 km d'un hôpital et à 1 km d'un centre de soin.

Une unité de soins spéciaux est réservée aux personnes atteintes de troubles de santé mentale dans la cadre d'une unité autonome composée de 9 chambres simples, 1 chambre double, une salle à manger, un salon indépendant et un jardin clos. Cette unité indépendante Alzheimer est rattachée au bâtiment principal et accessible via des portes codées pour empêcher les patients de s'éloigner de la maison sans être accompagnés.

Un bail ferme de 25 ans a été signé le jour de l'acquisition. Ce bail est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : EHPAD 70 lits
Surface locative : 3 060 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,78 M€
Exploitant : Groupe Grace Healthcare

EHPAD

Aveiro (Portugal)



L'actif est situé à 15 km de Aveiro (80 000 habitants) et à 80 km au sud de Porto.

L'établissement construit en 2013 dispose d'une capacité de 64 lits qui sera portée à 92 lits après le lancement de travaux d'extension et de rénovation intérieure et extérieure du bâtiment de l'ordre de 500 K€ qui seront réalisés durant l'année 2021.

L'établissement est une structure résidentielle pour personnes âgées qui propose des services de soins ainsi que des activités de services (salle de jeux, salle de gymnastique, bibliothèque, salon de beauté, coiffeur,...) ainsi que des activités extérieures avec une piscine couverte et chauffée.

Un bail d'une durée de 30 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers

Nature : EHPAD 92 lits
Surface locative : 2 900 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,68 M€
Exploitant : Groupe Leite

Hébergement personnes handicapées

Gennep (Pays-Bas)



L'actif est localisé à Gennep, une ville de 17 000 habitants, située dans le Sud-Est des Pays-Bas, proche de la frontière Allemande à 1 heure de route d'Eindhoven (223 000 habitants).

Cet établissement d'hébergement, d'une surface totale de 12 445 m² sur un terrain de 19 372 m², a été construit entre 2009 à 2013 et peut accueillir plus de 500 résidents.

L'établissement est composé de 52 unités individuelles permettant d'accueillir et de prendre en charge dans un environnement familial des personnes atteintes de déficiences intellectuelles et/ou des problèmes de comportement (autisme, bipolarité, trouble du déficit de l'attention, etc.).

Un bail d'une durée de 15 ans ferme (plus deux options de 5 ans ferme) a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : Hébergement personnes handicapées
Surface locative : 12 445 m²
Bail : 15 ans ferme plus deux options de 5 ans ferme
Montant de l'acquisition : 29,2 M€
Exploitant : Fondation Dichterbij

Bureaux

Geleen (Pays-Bas)



L'actif est localisé dans la province du Limbourg à Geleen (33 000 habitants) dans le Sud des Pays-Bas à 21 km de Maastricht (125 000 habitants) et à proximité de la frontière Allemande.

Ce bâtiment à usage de bureau est le siège social du fonds d'investissement « Investors In Care » spécialisé dans le secteur de la recherche médicale et de la santé.

Le Groupe IIC prend des participations majoritaires au capital de nombreuses start-ups du secteur médical et participe activement à leur gestion quotidienne et à leur développement. Toutes les sociétés sont hébergées au sein du siège social d'IIC afin de créer un lien de renforcement entre toutes les entreprises dans lesquelles le groupe est impliqué tel un incubateur d'idées et de projets dédié à la santé et la recherche médicale.

Un bail d'une durée de 15 ans ferme (plus deux options de 5 ans ferme) a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

Nature : Bureaux
Surface locative : 5 343 m²
Bail : 15 ans ferme + 2 options de 5 ans ferme
Montant de l'acquisition : 10,2 M€
Exploitant : IIC Group

EHPAD - Résidence Services Seniors

La Nucia (Espagne)



L'actif est situé dans la ville de La Nucia à 10 km de la station balnéaire de Benidorm (68 000 habitants) sur la Costa Blanca, région très prisée pour son climat par les touristes et les séniors de toute l'Europe.

La résidence est constituée de deux bâtiments Casa Blanca et Casa Rosa d'une surface de 13 369 m² sur un terrain de plus de 15.000 m².

Cet ensemble immobilier mixte composé de 95 appartements en Résidence Services Seniors (RSS) et de 35 lits d'EHPAD est un concept novateur d'hébergement pour personnes âgées. La résidence propose une offre de services de soins aux résidents en fonction de leurs niveaux de dépendance permettant aux couples qui le souhaitent de garder un lien et une proximité de vie au quotidien.

Un bail ferme d'une durée de 25 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le rendement est net de toutes charges, dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers

Nature : EHPAD 35 lits / RSS 95 appartements
Surface locative : 13 369 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,45 M€
Exploitant : Angomed

Centre de consultations dentaires

Strasbourg (67)



L'actif est situé à Strasbourg dans le département du Bas-Rhin, en région Grand-Est.

L'investissement consiste en l'acquisition au sein d'une maison médicale récente (livraison en 2019) de deux lots de copropriété d'une surface utile de 585 m² et 4 parkings en sous-sol pour y développer l'activité de « clinique dentaire ». L'immeuble est idéalement relié à la Clinique Rhena qui est le 1er établissement de santé privé sur le territoire de Strasbourg (368 lits et 150 000 patients par an).

L'actif sera aménagé pour les besoins spécifiques de son exploitant (société Instacare) dans le cadre d'un bail d'une durée initiale ferme de 12 ans qui prendra effet au moment de la fin des travaux d'aménagement (2T2021).

Nature : Clinique dentaire
Surface locative : 585 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 1,4 M€
Exploitant : Instacare

EHPAD - Résidence Services Seniors

Maastricht (Pays-Bas)



L'ensemble immobilier est localisé à Maastricht, ville de 122 000 habitants, située dans l'enclave sud des Pays-Bas entre la Belgique et l'Allemagne. La ville de Maastricht est la ville où a été signé, le 7 février 1992, le traité de Maastricht qui a institué l'Union européenne.

L'établissement est un centre de soins résidentiels qui bénéficie d'un emplacement unique au cœur de Maastricht, au milieu d'un parc de trois hectares, à deux pas de la plus grande place de la ville (Vrijthof) et à 5 kms de l'hôpital universitaire.

Le centre propose des soins et des services aux personnes âgées de Maastricht et des environs et permet d'accueillir actuellement 151 résidents. Un programme de travaux d'extension et de rénovation sera réalisée en 2021 et permettra de porter la capacité de l'établissement à 216 logements en Ehpad et 113 logement en Résidence Services Seniors.

Une deuxième phase de travaux de construction sera lancée en 2023 et permettra de terme d'accueillir 403 résidents en Résidences Services Seniors (RSS) de 187 appartements, un établissement spécialisé pour des résidents atteint de démence (EHPAD) de 216 lits, ainsi que des cabinets médicaux au sein du bâtiment principal.

Nature : EHPAD 216 lits / RSS 113 appartements
Surface locative : 29 313 m²
Bail : 15 ans ferme + 2 options de 5 ans ferme
Montant de l'acquisition : 86,5 M€
Exploitant : Fondation De Beyart

EHPAD

Orleix (65)



La Résidence du Lac se situe à l'entrée du village d'Orleix dans le département des Hautes-Pyrénées, en région Occitanie, à 10 km de l'agglomération de Tarbes (41 518 habitants). Cet établissement d'hébergement en R+2, d'une surface totale de 2 620 m² sur un terrain de 16 160 m², a été construit entre 1993 et peut accueillir 69 résidents. Proche du centre commercial « Leclerc » et en bordure du Lac d'Orleix, l'établissement possède de nombreux atouts : un cadre de vie agréable pour les résidents où calme et verdure les entourent.

Les résidents bénéficient d'une prise en charge adaptée et personnalisée mise en place par un équipe pluridisciplinaire (équipes soignante, hôtelière et direction) dans un cadre chaleureux et convivial.

L'établissement fera l'objet d'un projet de création d'une résidence autonomie de 15 places ainsi que des travaux d'agrandissement et de création de chambres simples (6 lits). Un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD 69 lits
Surface locative : 2 620 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,1 M€
Exploitant : Groupe Philogeries

EHPAD

La Bazoches-Gouet (28)



La Résidence Aquarelle se situe à La Bazoches-Gouet dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire, entre Le Mans et Chartres.

Cet établissement d'hébergement en R+1, d'une surface totale de 1 928 m² sur un terrain de 13 611 m², a été construit entre 1993 et 1998 et peut accueillir 58 résidents. Dans un parc arboré et au calme, la résidence propose un lieu de vie adaptée et agréable dans un esprit convivial et familial au cœur d'un village Percheron.

Les résidents bénéficient d'une prise en charge adaptée et personnalisée mise en place par un équipe pluridisciplinaire (équipes soignante, hôtelière et direction) dans un cadre chaleureux et convivial. L'établissement dispose d'une unité de soins adaptés de 12 lits pour accueillir des personnes désorientées et atteintes de la maladie d'Alzheimer et apparenté.

Un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD 58 lits
Surface locative : 1 928 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,2 M€
Exploitant : Groupe Philogeries

EHPAD

La Seyne-sur-Mer (83)



La Résidence de l'Age d'Or se situe à La Seyne Sur Mer (65 000 habitants) dans le département du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur à 10 mn de Toulon (171 953 habitants). Cet établissement d'hébergement en R+3, d'une surface totale de 4 055 m² sur un terrain de 6 000 m², a été construit en 2005 et peut accueillir 83 résidents. A proximité d'un parc aquatique, d'une jardinerie et d'un centre commercial, la résidence se situe à 10 minutes des plages et bénéficie d'un jardin fleuri et arboré, d'un terrain de pétanque et de plusieurs coins terrasses.

Les résidents bénéficient d'une prise en charge adaptée et personnalisée mise en place par un équipe pluridisciplinaire (équipes soignante, hôtelière et direction) dans un cadre chaleureux et convivial. L'établissement dispose d'une unité de soins adaptés de 11 lits pour accueillir des personnes désorientées et atteintes de la maladie d'Alzheimer et apparenté.

Un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD 83 lits
Surface locative : 4 055 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 12,3 M€
Exploitant : Groupe Philogeries

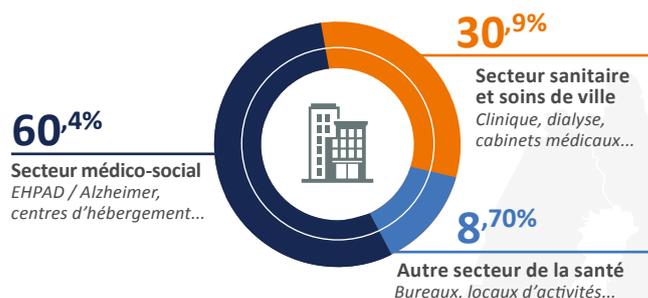
b/ Arbitrages

En 2020, Pierval Santé a réalisé sa première vente avec la cession d'un laboratoire d'analyses médicales situé à Nevers (58) pour un prix net vendeur de 1,35 million d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de 212.000 euros.

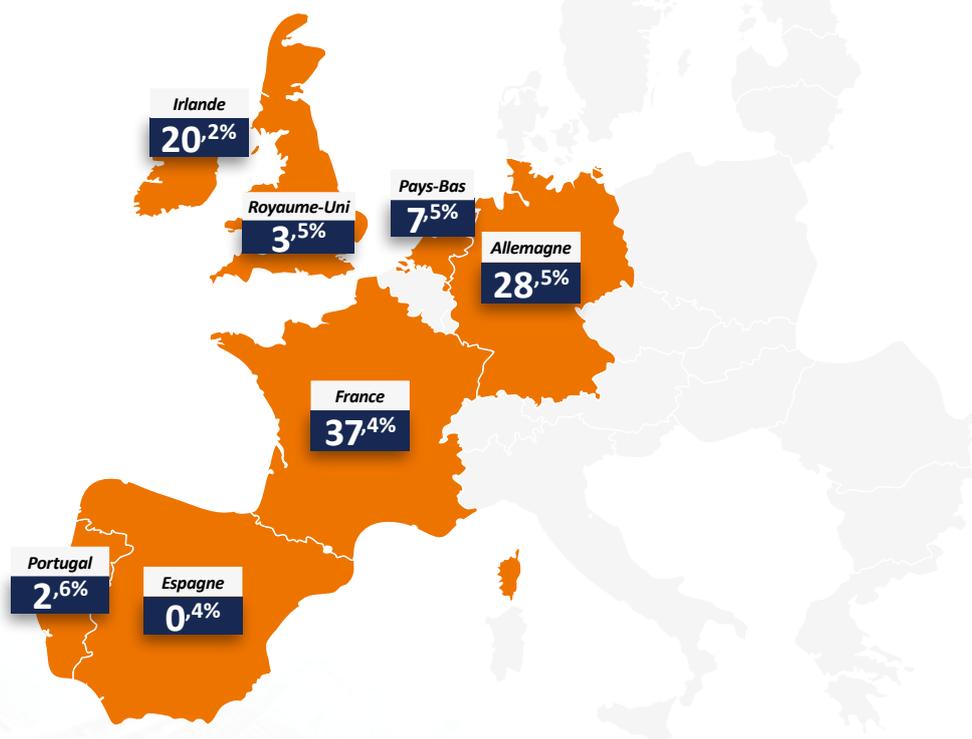
c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2020, 128 actifs dont 34 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 498 993 m² à laquelle s'ajoute une surface de 76 921 m² relative aux immeubles en cours de construction.

● Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2020)



● Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2020)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE est évaluée, au 31 décembre 2020, à 1 148 424 876 euros contre 777 531 390 euros fin 2019, soit une progression de + 47,7%.

Cette progression est ramenée à + 3,4% 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 2020, la dette bancaire souscrite par PIERVAL SANTE s'élève à 29 647 928 euros. Cette dette correspond à trois emprunts dont le taux d'intérêt annuel moyen s'élève à 2,32 % et dont la maturité résiduelle moyenne atteint près de 7 années :

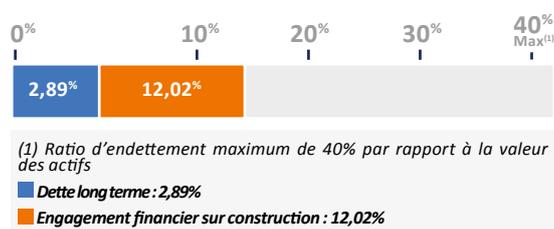
- un crédit amortissable à taux fixe avec un capital restant dû de 2 653 201 €, adossé à l'actif situé à Bohlen (Allemagne) ;
- un crédit amortissable (83%) et in fine (17%) à taux fixe avec un capital restant dû de 14 454 727 €, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- un crédit in fine à taux fixe avec un capital restant dû de 12 540 000 €, adossé à l'actif situé à Dublin Four Fern (Irlande) ;

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier⁽¹⁾ au 31 décembre 2020 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,91 et 0,91.

(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 2020 à 123 341 053 euros.

Au 31 décembre 2020, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



f/ Situation locative

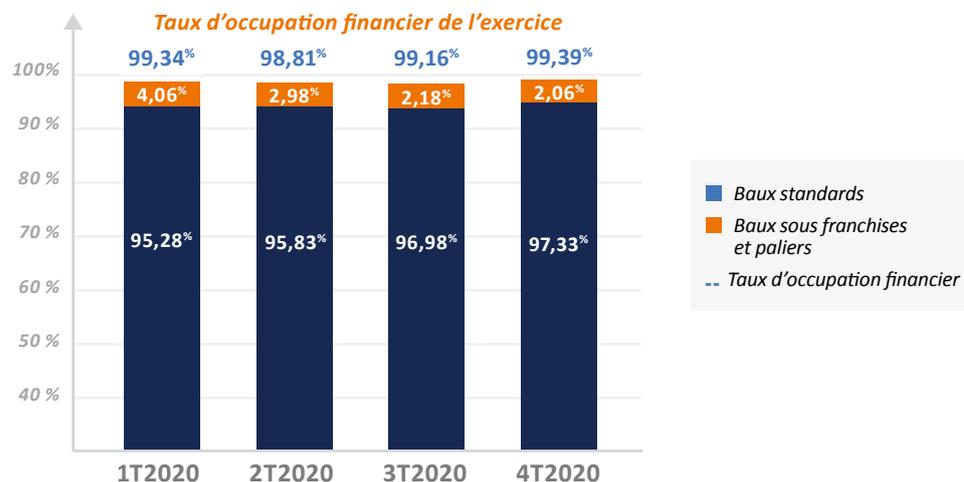
Les revenus locatifs facturés par PIERVAL SANTE en 2020 s'élèvent à 58 377 320 euros contre 35 542 786 euros pour 2019. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 687 locataires au 31 décembre 2020.

Le recouvrement des loyers concernés par des demandes de reports, suite au confinement et la mise à l'arrêt de l'économie avec l'apparition de la pandémie de COVID-19, n'a représenté que 4 % des loyers annuels au plus fort de la crise pour s'établir à 0,2% en fin d'année.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2020 s'élève à 99,19%.

Surface vacante au 31 décembre 2020 : 9 697 m².

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



D'autre part, au 31 décembre 2020, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent environ 27,8 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI. Les loyers quittançables (si les actifs étaient loués à 100 %) sont en 2020 de 58 912 993 €, soit un manque à gagner sur la période de 530 674 €.

La sécurité des investissements réalisées se traduit en outre à travers le durée ferme résiduelle moyenne des baux de 14,5 années et de la durée résiduelle moyenne des baux de 16,5 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 2020, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2020
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	494 950,20 €
Dotation aux provisions	+ 236 433,33 €
Reprise	- 453 550,20 €
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N	277 833,33 €

Le plan pluriannuel de travaux 2020-2024 réalisé au 31 décembre 2020 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 20 % 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 372 618 € et ont porté principalement sur :

- des travaux de sécurité incendie pou l'actif situé à Kronshagen (Allemagne) pour 100 320 € ;
- des travaux de rénovations intérieurs de l'actif situé à Leipzig (Allemagne) pour 100 473 € ;
- des travaux de réfections de la façade préconisés à l'acquisition pour l'actif de Jonsdorf (Allemagne) pour 66 760 €.

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.

	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	1 088 573 983,27 €	741 328 483,32 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	66 373 317,83 €	- 9 810 617,82 €	
Valeur comptable	1 154 947 301,10 €	731 517 865,50 €	
Valeur comptable ramenée à une part	832,98 €/part	826,53 €/part	+ 0,8%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	1 148 424 875,85 €	777 531 390,47 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	66 651 151,16 €	- 9 810 617,82 €	
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
Valeur de réalisation	1 215 076 027,01 €	767 720 772,65 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	876,35 €/part	867,44 €/part	+ 1,0%
Frais d'acquisition des immeubles (8,5%)	97 616 114,45 €	66 090 168,19 €	
Commission de souscription (10,51%)	154 166 883,53 €	92 942 541,74 €	
Valeur de reconstitution	1 466 859 024,98 €	926 753 482,57 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 057,94 €/part	1 047,12 €/part	+ 1,0%

5. Résultats

a/ Evolution des résultats en euros par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2020, les revenus de la SCPI s'élevèrent à 63,05 euros par part ayant pleine jouissance dont 61,85 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élevèrent à 13,77 euros par part, soit 21,8 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit en conséquence à 49,28 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et a permis, en complément d'une partie du report à nouveau, la distribution d'un dividende annuel de 49,52 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 53,57 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2020, de 2,19 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2020		2019		2018		2017		2016	
	MONTANT	% DU REVENU TOTAL								
Revenus										
Recettes locatives brutes	61,85	98,10%	58,51	98,73%	63,85	99,77%	66,07	98,85%	63,36	98,62%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,06	0,09%	0,10	0,16%	0,13	0,20%	0,29	0,43%	0,84	1,31%
Produits divers	1,14	1,81%	0,66	1,11%	0,02	0,03%	0,46	0,69%	0,05	0,08%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,02	0,03%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	63,05	100,00%	59,27	100,00%	64,00	100,00%	66,84	100,00%	64,25	100,00 %
Charges										
Commission de gestion	4,42	7,01%	4,73	7,99%	5,11	7,98%	5,28	7,90%	5,06	7,87%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	5,77	9,15%	4,89	8,25%	5,01	7,84%	4,83	7,22%	4,14	6,44%
Entretien du patrimoine	0,08	0,13%	-0,59	-1,00%	1,85	2,90%	0,33	0,50%	0,16	0,25%
Charges financières	0,92	1,47%	0,97	1,64%	0,30	0,46%	0,67	1,00%	1,94	3,03%
Charges locatives non récupérables	2,58	4,09%	0,28	0,47%	0,24	0,37%	0,30	0,45%	0,86	1,34%
Sous total charges externes	13,78	21,85%	10,28	17,35%	12,51	19,55%	11,41	17,07%	12,16	18,92%
Amortissements nets	0,06	0,09%	0,09	0,15%	0,15	0,24%	0,33	0,50%	0,91	1,42%
Dotations nettes aux provisions	- 0,07	- 0,10%	-0,20	-0,33%	0,64	1,00%	1,91	2,86%	1,18	1,83%
Sous total charges internes	-0,01	-0,02%	-0,11	-0,19%	0,79	1,24%	2,24	3,36%	2,09	3,25%
TOTAL DES CHARGES	13,77	21,83%	10,17	17,16%	13,31	20,80%	13,65	20,42%	14,25	22,17%
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE⁽²⁾	53,57	84,97%	51,95	87,66%	53,27	83,23%	55,07	82,40%	51,59	80,30%
RESULTAT COURANT	49,28	78,17%	49,10	82,84%	50,69	79,20%	53,19	79,58%	50,00	77,83%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00%								
RÉSULTAT NET	49,28	78,17%	49,10	82,84%	50,69	79,20%	53,19	79,58%	50,00	77,83%
Report à nouveau	2,19	3,47%	2,20	3,71%	3,69	5,76%	4,10	6,14%	1,57	2,44%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	49,52	83,56%	50,50	85,21%	50,50	78,91%	50,50	75,56%	51,50	80,15%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	49,52	83,56%	50,50	85,21%	50,50	78,91%	50,44	75,46%	51,25	79,76%

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

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

b/ Distribution et performances

Le résultat de l'exercice a permis de procéder à une distribution de 49,52 euros par part (pour une part ayant eu une jouissance intégrale sur l'année). En l'absence d'évolution du prix acquéreur moyen d'une part, cette distribution procure un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,95%.

	2020	2019
Prix de souscription au 1er janvier ⁽¹⁾	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	49,28 €/part	49,10 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	49,52 €/part	50,50 €/part
Taux de distribution sur valeur marché (TDVM) ⁽⁴⁾	4,95%	5,05%
TDVM retraité (hors fiscalité étrangère) ⁽⁵⁾	5,38%	5,34%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁶⁾	1,49 €/part	1,51 €/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 ;

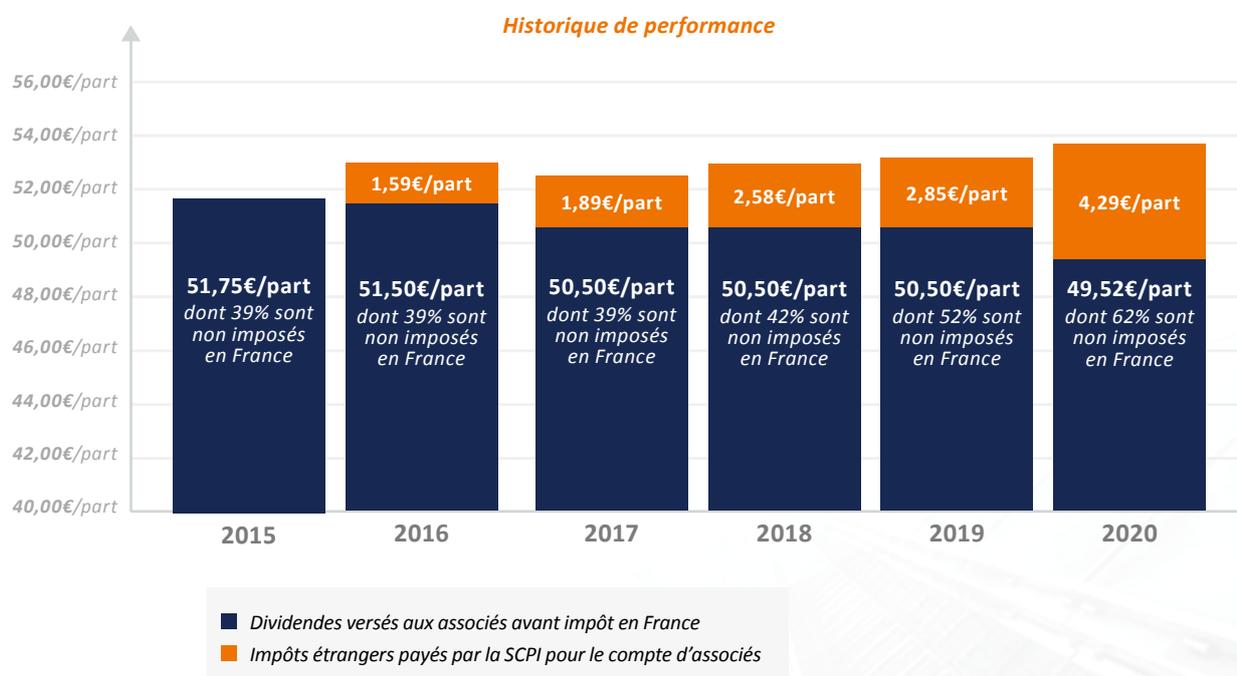
(5) TDVM retraité de la fiscalité étrangère (Allemande et Irlandaise) acquittée par la SCPI pour le compte des associés ;

(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 TDVM brute de toute fiscalité (y compris fiscalité étrangère) s'élèverait en conséquence à 5,38 % au lieu de 4,95 %.

D'autre part, la SCPI affiche un Taux de Rendement Interne ⁽⁷⁾ à 5 ans de 3,07 %. Ayant été créée il y a 7 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.

(7) 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.



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 asset management 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/ Descriptif 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 1er 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 1er 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 Asset Management. 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 Asset Management 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 Asset Management a identifié 5,20 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2020, incluant 3,00 équivalents temps plein dans la catégorie des cadres dirigeants.

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

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

Sur l'exercice 2020 :

1. Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale Asset Management à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 11,34 équivalents temps plein) s'est élevé à 959 459 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 733 239 euros, soit 76 % 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 Asset Management sur l'exercice : 226 220 euros, 24 % 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 609 464 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 407 389 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2020.

9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	884 324 850,00 €	501 478 000,00 €	1 385 802 850,00 €
Emprunt	30 756 777,26 €	- 1 108 849,29 €	29 647 927,97 €
Achat d'immeubles	- 742 077 445,33 €	- 346 803 079,11 €	- 1 088 880 524,44 €
Commission de souscription	- 92 619 251,98 €	- 52 483 929,31 €	- 145 103 181,29 €
Frais d'acquisition des immobilisations	- 60 961 625,71 €	- 25 940 064,85 €	- 86 901 690,56 €
Reconstitution du report à nouveau	- 2 187 913,66 €	- 107 186,98 €	- 2 295 100,64 €
Frais de constitution	- €	- €	- €
Frais de caution bancaire	- €	- €	- €
SOMMES RESTANT A INVESTIR	17 235 390,58 €	75 034 890,46 €	92 270 281,04 €

Au 31 décembre 2020, la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 94,8 % 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/ Informations 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 2020 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

FACTURES REÇUES	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	33					31
Montant des factures	11 413 252,07 €	398 819,88 €	120 884,60 €	205 178,94 €	43 918,92 €	768 802,34 €
% du montant des Achats	11,12%	0,39%	0,12%	0,20%	0,04%	0,75%
(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 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	12					137
Montant des factures	1 269 466,13 €	2 551 101,86 €	2 298 138,31 €	1 596 378,79 €	2 081 375,42 €	8 526 994,38 €
% du Chiffre d'affaires	2,17%	4,37%	3,94%	2,73%	3,57%	14,61%
(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 2020, la capitalisation de PIERVAL SANTE a progressé de près de 57 % passant de 884 millions d'euros à 1 386 millions d'euros, grâce à une collecte nette de 501 millions d'euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 10 902 à 27 132, confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2020, PIERVAL SANTE a réalisé 34 acquisitions pour un montant total de 411 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons 24 EHPADs, 3 maisons médicales, 3 cliniques (2 SSR, 1 Dentaire), 3 centres d'hébergement médico-sociaux, et 1 actif à usage de bureaux.

La diversification patrimoniale s'est également renforcée sur le plan géographique avec 37,4 % du patrimoine de PIERVAL SANTE détenu en France, 28,5% en Allemagne, mais également 20,2 % en Irlande, 7,5 % au Pays-Bas, 3,5 % en Grande-Bretagne, 2,6% au Portugal et 0,4 % en Espagne. Cette stratégie paneuropéenne d'investissement permet à la SCPI PIERVAL SANTE de mutualiser les risques et de maintenir un niveau de rendement élevé (grâce aux meilleurs rendements des actifs étrangers) tout en bénéficiant d'un cadre juridique plus avantageux qu'en France (baux double ou triple net) sur des durées fermes plus longues que dans l'hexagone et le plus souvent comprises entre 20 et 30 ans.

D'autre part, en 2020, 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 (34,3 % 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 2020 s'est très nettement développée avec près de 489.296 m² loués permettant de générer des revenus locatifs de 58 377 320 euros en comparaison à 35 542 786 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2020, à 49.28 euros par part en pleine jouissance sur l'année contre 49,10 euros par part en 2019. Ce résultat net complété du report à nouveau avant affectation du résultat portent au 31 décembre 2020, les sommes distribuables à 53,06 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

Nous vous proposons en conséquence de voter la distribution d'un dividende annuel de 49.95 euros, déjà versé sous forme de quatre acomptes, au titre de l'exercice 2020 et d'affecter la quote-part des sommes distribuables non distribuées au report à nouveau.

En prenant également en compte la dotation du report à nouveau par un prélèvement sur la prime d'émission (pour garantir le maintien de l'égalité entre les associés), le montant du report à nouveau représentera, après affectation du résultat 2 067 663,56 euros soit l'équivalent de 16 jours de loyer annuel.

3 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

Malgré la crise sanitaire et les confinements traversés, la Société de Gestion s'est organisée en conformité avec les instructions du gouvernement en incluant le télétravail avec l'objectif de maintenir l'ensemble des fonctions de la Société de Gestion, notamment la collecte des souscriptions, les investissements immobiliers, la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et bien évidemment assurer un contact permanent à ses associés. L'activité est donc restée sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

4 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2021 est de poursuivre la politique active d'investissement de la SCPI, sur le secteur de l'immobilier de santé à la fois en France et en Europe, en allouant notamment une poche de ce programme à l'acquisition d'actifs neufs à construire. Cette stratégie devrait se traduire par le renforcement de la diversité géographiques d'intervention de PIERVAL SANTE, mais également par la recherche assidue de nouveaux partenariats avec des acteurs de la santé, qui pourraient apporter de nouvelles sous-classes d'actifs de l'immobilier de santé à l'actif de la société.

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

1 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE PLAFOND – Résolution n° 1

Au 31 décembre 2020, le capital nominal de votre SCPI a atteint 1 109 220 000 €. Le montant du capital social plafond est aujourd'hui fixé à 1 500 000 000 €. La Société de Gestion soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de l'article 8 des statuts de notre SCPI pour porter le capital plafond statutaire de 1 500 000 000 € à 3 000 000 000 €.

Cette augmentation du capital social plafond permettra de :

- Poursuivre la mutualisation du patrimoine, afin de limiter les risques locatifs et sécuriser les revenus de la SCPI ;
- Maintenir la variabilité du capital qui consolide et entretient la liquidité de la part.

En conséquence, nous vous proposons de voter la 1^{ère} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2 - PROJET D'ÉLARGISSEMENT GÉOGRAPHIQUE DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DANS LA NOTE D'INFORMATION) – Résolution n°2

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés au travers d'actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé, sur le territoire Français, Européen (y compris hors de la zone Euro) et Canadien. La Société de Gestion soumet au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire la modification de la note d'information de notre SCPI pour porter les investissements maximums autorisés hors zone Euro à 30 % de la valeur vénale du patrimoine contre 20 % actuellement.

Cette augmentation permettra ainsi à votre SCPI de :

- Saisir des opportunités d'investissements présentant des conditions (taux, exploitation, durée de baux...) permettant de consolider les performances ;
- Bénéficier d'une fiscalité avantageuse pour les associés ;
- Renforcer sa position dans des marchés, et notamment le Royaume-Uni (2^{ème} marché de l'immobilier de santé après l'Allemagne), résilients et disposant de fondamentaux économiques solides ;

Cette résolution a été débattue avec le Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable, notamment au regard de l'attention de la Société de Gestion portée à la concentration du portefeuille dans les pays hors Zone Euro dans lesquels votre SCPI détiendrait des actifs.

En conséquence, nous vous proposons de voter la 2^{ème} résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

V. Rapport financier de l'exercice

1. Etat du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2020		SITUATION AU 31/12/2019	
	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 088 573 983,27 €	1 148 424 875,85 €	741 823 433,52 €	777 531 390,47 €
Terrains et constructions	966 899 318,99 €	1 026 443 670,40 €	695 091 975,24 €	730 545 920,38 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	121 981 205,45 €	121 981 205,45 €	46 985 470,09 €	46 985 470,09 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 306 541,17 €		- 254 011,81 €	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Provisions liées aux placements immobiliers	- 277 833,33 €		- 494 950,20 €	
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	- 277 833,33 €		- 494 950,20 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 088 296 149,94 €	1 148 424 875,85 €	741 328 483,32 €	777 531 390,47 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	- 1 314 600,00 €	- 1 314 600,00 €		
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	- 1 314 600,00 €	- 1 314 600,00 €		
Immobilisations financières				
Créances	37 379 094,93 €	37 379 094,93 €	19 458 832,21 €	19 458 832,21 €
Locataires et comptes rattachés	14 049 474,30 €	14 049 474,30 €	10 239 852,00 €	10 239 852,00 €
Créances fiscales	20 960 285,22 €	20 960 285,22 €	9 025 060,36 €	9 025 060,36 €
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	2 527 707,76 €	2 527 707,76 €	197 411,65 €	197 411,65 €
Provisions pour dépréciation de créances	- 158 372,35 €	- 158 372,35 €	- 3 491,80 €	- 3 491,80 €
Valeurs de placement et disponibilités	137 280 239,12 €	137 280 239,12 €	71 136 104,97 €	71 136 104,97 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	137 280 239,12 €	137 280 239,12 €	71 136 104,97 €	71 136 104,97 €
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	- 105 110 441,45 €	- 105 110 441,45 €	- 100 159 604,44 €	- 100 159 604,44 €
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	- 29 647 927,97 €	- 29 647 927,97 €	- 30 756 777,26 €	- 30 756 777,26 €
- Dépôts et cautionnements reçus	- 5 013 431,82 €	- 5 013 431,82 €	- 4 150 204,88 €	- 4 150 204,88 €
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	- 44 312 968,99 €	- 44 312 968,99 €	- 48 231 656,28 €	- 48 231 656,28 €
- Locataires et comptes rattachés	- 636 021,76 €	- 636 021,76 €	- 1 182 734,88 €	- 1 182 734,88 €
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	- 2 544 253,24 €	- 2 544 253,24 €	- 1 861 168,41 €	- 1 861 168,41 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer	- 15 041 025,33 €	- 15 041 025,33 €	- 9 344 705,12 €	- 9 344 705,12 €
- Autres dettes diverses	- 7 914 812,34 €	- 7 914 812,34 €	- 4 632 357,61 €	- 4 632 357,61 €
TOTAL II	68 234 292,60 €	68 234 292,60 €	- 9 564 667,26 €	- 9 564 667,26 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	248 451,60 €	248 451,60 €	182 814,75 €	182 814,75 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	84 785,70 €	84 785,70 €	97 742,86 €	97 742,86 €
Produits constatés d'avance	- 1 916 378,74 €	- 1 916 378,74 €	- 526 508,17 €	- 526 508,17 €
TOTAL III	- 1 583 141,44 €	- 1 583 141,44 €	- 245 950,56 €	- 245 950,56 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 154 947 301,10 €		731 517 865,50 €	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		1 215 076 027,01 €		767 720 772,65 €

2. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation de résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	708 037 600,00 €	-	401 182 400,00 €	1 109 220 000,00 €
Capital souscrit	708 037 600,00 €		401 182 400,00 €	1 109 220 00,00 €
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	22 142 834,16 €	-	21 304 698,32 €	43 447 532,48 €
Prime d'émission	176 287 250,00 €		100 295 600,00 €	276 582 850,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 155 362 419,74 €		- 79 381 663,48 €	- 234 744 083,22 €
Ecart sur remboursement de parts	1 218 003,90 €		390 761,80 €	1 608 765,70 €
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles			212 105,06 €	212 105,06 €
Réserves				
Report à nouveau	2 187 913,68 €	850 482,34 €	957 669,32 €	2 295 100,66 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	29 821 761,82 €	- 29 821 761,82 €		-
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			46 515 611,41 €	46 515 611,41 €
Acomptes sur distribution N-1	- 30 672 244,16 €	30 672 244,16 €		-
Acomptes sur distribution N			- 46 743 048,51 €	- 46 743 048,51 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	731 517 865,50 €	-	423 217 330,64 €	1 154 947 301,10 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	58 377 320,10 €	35 542 785,97 €
Charges refacturées	10 776 456,18 €	6 106 049,80 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 063 132,87 €	393 709,27 €
Reprises de provision	453 550,20 €	350 622,80 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL 1: PRODUITS IMMOBILIERS	70 670 459,35 €	42 393 167,84 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 10 776 456,18 €	- 6 106 049,80 €
Travaux de gros entretiens	- 8 734,85 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 71 429,90 €	358 517,24 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 236 433,33 €	- 248 756,80 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- 52 529,36 €	- 52 529,36 €
Autres charges immobilières	- 2 436 092,09 €	- 169 806,55 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL 2: CHARGES IMMOBILIÈRES	- 13 581 675,71 €	- 6 218 625,27 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (1-2)	57 088 783,64 €	36 174 542,57 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	14 050,12 €	4 964,63 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	17 317,00 €
TOTAL 1: PRODUITS D'EXPLOITATION	14 050,12 €	22 281,63 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 4 168 914,33 €	- 2 875 220,95 €
Charges d'exploitation de la société	- 5 445 241,20 €	- 2 969 160,80 €
Diverses charges d'exploitation	- 2,73 €	- 4,02 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	- 154 880,55 €	
TOTAL 2: CHARGES D'EXPLOITATION	- 9 769 038,81 €	- 5 844 385,77 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)	- 9 754 988,69 €	- 5 822 104,14 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	51 919,34 €	59 394,96 €
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS	51 919,34 €	59 394,96 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 706 007,37 €	- 388 685,14 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	- 166 035,51 €	- 201 501,99 €
Dépréciations		
TOTAL 2: CHARGES FINANCIÈRES	- 872 042,88 €	- 590 187,13 €
RESULTAT FINANCIER C= (1-2)	820 123,54 €	- 530 792,17 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7 719,00 €	115,56 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 719,00 €	115,56 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- 5 779,00 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 5 779,00 €	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)	1 940,00 €	115,56 €
RESULTAT NET	46 515 611,41 €	29 821 761,82 €

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

4. Annexe aux comptes annuels

a/ Informations générales

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

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

b/ Évènements significatifs de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par un événement sanitaire (COVID 19) qui fait vivre à notre pays une crise économique sans précédent. Pendant cette période de crise Euryale Asset Management, en sa qualité d'acteur économique responsable, s'est organisée pour à la fois préserver la santé de ses collaborateurs et répondre aux intérêts de ses clients qu'ils soient investisseurs, locataires ou fournisseurs.

La société a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 (1er confinement) son plan de continuité d'activité visant à assurer le maintien de façon temporaire selon un mode dégradé l'ensemble des tâches opérationnelles essentielles ou importantes de l'entreprise en attente de la reprise planifiée de ses activités.

Par la suite, la société a adapté son organisation aux confinements de la fin de l'année 2020 (octobre 2020) et du début de l'année 2021 (avril 2021) en privilégiant le télétravail avec l'objectif de maintenir l'ensemble des fonctions de la société de gestion, notamment les investissements, la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et pour répondre aux appels téléphoniques. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les comptes 2020 de la SCPI PIERVAL SANTÉ et compte tenu de la spécialisation de la SCPI dans les actifs immobiliers dédiés à la santé et la significative décorrélation des activités des locataires de l'économie réelle, nous estimons qu'elle ne devrait pas avoir d'impact sur l'exercice 2021. Enfin, le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause.

c/ Informations sur les règles générales d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

Déroptions

- 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 2020, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 52 483 292,31 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 2020, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2020, s'élèvent à 25 940 064,85 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 2020, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 957 669,32 euros.

d/ 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 89 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 34 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE est arrêtée à de 1 148 424 876 euros hors droits.

e/ 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 2020, la provision pour gros entretiens s'établit à 277 833 euros.

f/ 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 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 158 372 euros.

g/ 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.

h/ 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 2020 a été marquée par une accélération de la collecte brute qui s'établit à plus de 505 millions d'euros contre 371 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 2020 de 128 actifs contre 95 actifs à fin 2019, grâce à un programme d'investissement 2020 record de 411 millions d'euros frais inclus. Enfin, la composition du patrimoine est plus marquée sur le secteur médico-social (60%) au travers d'un focus sur les EHPADs que sur le secteur sanitaire (31%) et sa diversification géographique s'étoffe, avec une répartition désormais sur 7 pays (France : 37 %, Allemagne : 29 %, Irlande : 20 %, Pays-Bas : 8%, Grande-Bretagne : 3%, Portugal : 2 % et Espagne : 1 %).

i/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	258 977 737,25 €	284 807 064,82 €	226 315 229,46 €	244 524 884,51 €
Médico-social	616 686 842,72 €	644 616 605,58 €	380 806 687,26 €	396 080 778,39 €
Autres secteurs Santé	91 234 739,03 €	97 020 000,00 €	87 970 058,52 €	89 940 257,48 €
TOTAL	966 899 319,00 €	1 026 443 670,40 €	695 091 975,24 €	730 545 920,38 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	60 409 758,68 €	60 409 758,68 €	23 346 516,63 €	23 346 516,63 €
Médico-social	31 269 597,29 €	31 269 597,29 €	20 966 021,46 €	20 966 021,46 €
Autres secteurs Santé	30 301 849,48 €	30 301 849,48 €	2 672 932,00 €	2 672 932,00 €
TOTAL	121 981 205,45 €	121 981 205,45 €	46 985 470,09 €	46 985 470,09 €
TOTAL GENERAL	1 088 880 524,45 €	1 148 424 875,85 €	742 077 445,33 €	777 531 390,47 €

j/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	58 377 320,10 €	35 542 785,97 €
Résultat	46 515 611,41 €	29 821 761,82 €
Dividende	46 743 048,51 €	30 672 244,16 €

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	1 109 220 000,00 €	708 037 600,00 €
Total capitaux propres	1 154 947 301,10 €	731 517 865,50 €
Immobilisations locatives	1 088 573 983,27 €	741 823 433,52 €

	31/12/2020		31/12/2019	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
Autres informations ⁽¹⁾				
Bénéfice	46 515 611,41 €	49,28 €/part	29 821 761,82 €	49,10 €/part
Dividende	46 743 048,51 €	49,52 €/part	30 672 244,16 €	50,50 €/part
Patrimoine ⁽²⁾				
Valeur comptable	1 154 947 301,10 €	832,98 €/part	731 517 865,50 €	826,53 €/part
Valeur réalisation	1 215 076 027,01 €	876,35 €/part	767 720 772,65 €	867,44 €/part
Valeur de reconstitution	1 466 859 024,98 €	1 057,94 €/part	926 753 482,57 €	1 047,12 €/part

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	31/12/2020	31/12/2019
Résident français	754,72 €/part	906,34 €/part
Résident étranger	281,89 €/part	382,03 €/part

k/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020
Agencement, aménagement, installation	-	-		-
Construction sol d'autrui	254 011,81 €	52 529,36 €		306 541,17 €
TOTAL GENERAL	254 011,81 €	52 529,36 €		306 541,17 €

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 31/12/2019	DOTATIONS	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Provision pour grosses réparations	494 950,20 €	236 433,33 €	453 550,20 €	277 833,33 €
Provision pour créances douteuses	3 491,80 €	154 880,55 €		158 372,35 €
TOTAL GENERAL	498 442,00 €	391 313,88 €	453 550,20 €	436 205,68 €

Détail des créances

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES	31/12/2020	31/12/2019
Locataires	10 158 636,41 €	7 504 206,10 €
Locataires: factures à établir	3 735 957,34 €	2 732 154,10 €
Locataires: créances douteuses	154 880,55 €	3 491,80 €
TOTAL GENERAL	14 049 474,30 €	10 239 852,00 €

DETAIL DES CREANCES FISCALES	31/12/2020	31/12/2019
Crédit de TVA	18 391 890,00 €	8 462 242,00 €
Impôt Irlande	1 378 579,19 €	-
TVA sur immobilisations	552 268,53 €	-
TVA sur factures non parvenues	324 355,34 €	272 374,67 €
TVA déductible France	150 249,00 €	226 795,51 €
Taxe foncière France	88 308,67 €	-
Taxes aménagement à recevoir	74 261,00 €	42 843,00 €
TVA à décaisser Allemagne	290,31 €	-
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
CVAE à payer	-	20 722,00 €
TOTAL GENERAL	20 960 285,22 €	9 025 060,36 €

DETAIL DES AUTRES CREANCES	31/12/2020	31/12/2019
Autres comptes débiteurs	2 365 797,40 €	78 672,26 €
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	130 804,61 €	52 356,42 €
Rémunération comptes bancaires	7 209,64 €	18 148,75 €
Créances associés	23 896,11 €	48 234,22 €
TOTAL GENERAL	2 527 707,76 €	197 411,65 €

Disponibilités et valeurs de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2020	31/12/2019
Banque Palatine	51 122 750,14 €	28 973 527,68 €
Caisse Epargne	63 770 928,19 €	22 381 683,86 €
HSBC	7 735 129,47 €	2 296 214,09 €
AIB BANK	12 451 800,77 €	617 530,93 €
Crédit Du Nord	8 295,73 €	4 815,20 €
CAIXA	2 191 334,82 €	16 862 333,21 €
TOTAL GENERAL	137 280 239,12 €	71 136 104,97 €

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Emprunt bancaires	29 647 927,97 €	30 756 777,26 €
Dépôts de garanties reçus des locataires	5 013 431,82 €	4 150 204,88 €
TOTAL GENERAL	34 661 359,79 €	34 906 982,14 €

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	77 156,13 €	2 576 044,66 €		2 653 200,79 €
Emprunts in fine	1 051 590,56 €	12 540 000,00 €	13 403 136,62 €	26 994 727,18 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES ⁽²⁾				
Emprunts Amortissables				-
Emprunts in fine				-
TOTAL	1 128 746,69 €	15 116 044,66 €	13 403 136,62 €	29 647 927,97 €

Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2020	31/12/2019
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	14 557 893,25 €	14 551 094,50 €
Fournisseurs d'immobilisation	23 736 201,44 €	26 609 721,99 €
Fournisseurs factures non parvenues	8 402 329,29 €	7 070 839,79 €
TOTAL GENERAL	46 696 423,98 €	48 231 656,28 €

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2020	31/12/2019
Compte locataires créditeurs	517 056,44 €	948 489,42 €
Locataires: avoir à établir	118 965,32 €	234 245,46 €
TOTAL GENERAL	636 021,76 €	1 182 734,88 €

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2020	31/12/2019
Impôts Allemagne	1 176 219,93 €	560 292,47 €
Impôts Irlande	-	877 438,42 €
Impôts Grande-Bretagne	509 508,46 €	
Impôts Pays-Bas	352 283,86 €	
Impôts Portugal	281 237,46 €	21 731,00 €
Impôts Espagne	838,21 €	
CVAE	103 338,25 €	2 048,25 €
TVA déductible et TVA à décaisser Allemagne	98 796,52 €	222 748,17 €
TVA collectée Allemagne	10 045,96 €	62 421,98 €
TVA sur facture à établir	5 968,88 €	114 467,64 €
TVA collectée Espagne	4 504,84 €	
CRL	1 510,87 €	20,48 €
Régularisation TVA	-	
Impôts fonciers	-	
TOTAL GENERAL	2 544 253,24 €	1 861 168,41 €

ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	31/12/2020	31/12/2019
Associés dividende à payer	14 895 223,54 €	9 245 000,42 €
Associés dividendes bloqués	145 801,79 €	99 704,70 €
TOTAL GENERAL	15 041 025,33 €	9 344 705,12 €

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2020	31/12/2019
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	7 853 547,13 €	4 068 180,14 €
Commissions bancaires	46 097,10 €	60 017,47 €
Autres comptes créditeurs	15 168,11 €	504 160,00 €
TOTAL GENERAL	7 914 812,34 €	4 632 357,61 €

Détail des comptes de régularisation

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)	12 166,91 €	12 166,91 €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis	236 284,69 €	77 955,98 €
Diverses charges constatées d'avance	-	92 691,86 €
TOTAL GENERAL	248 451,60 €	182 814,75 €

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	31/12/2020	31/12/2019
Loyers facturés d'avance	1 439 080,17 €	-
Charges conservées	197 298,57 €	246 508,17 €
Indemnité pour travaux de toiture	280 000,00 €	280 000,00 €
TOTAL GENERAL	1 916 378,74 €	526 508,17 €

/ Détail du compte de résultat

DETAIL PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	58 377 320,10 €	35 542 785,97 €
Charges refacturées	10 776 456,18 €	6 106 049,80 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 063 132,87 €	393 709,27 €
<i>dont autres produits de gestion courante</i>	<i>646 349,87 €</i>	<i>157 843,02 €</i>
<i>dont refacturation don ICM</i>	<i>37 129,00 €</i>	<i>23 831,00 €</i>
<i>dont refacturation opérations non réalisées</i>	<i>214 562,34 €</i>	<i>212 035,25 €</i>
<i>dont produits annexes</i>	<i>165 091,66 €</i>	
Reprises de provision pour gros entretiens	453 550,20 €	350 622,80 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL GENERAL	70 835 551,01 €	42 393 167,84 €

DETAIL CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2020	31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 776 456,18 €	6 106 049,80 €
<i>dont Charges locatives</i>	<i>8 831 241,26 €</i>	<i>3 922 124,94 €</i>
<i>dont Taxe foncière</i>	<i>1 416 911,91 €</i>	<i>1 739 126,05 €</i>
<i>dont Taxes CRL</i>	<i>146 402,02 €</i>	<i>143 974,83 €</i>
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	<i>76 262,00 €</i>	<i>102 867,00 €</i>
<i>dont Prime d'assurance</i>	<i>305 638,99 €</i>	<i>197 956,98 €</i>
Travaux de gros entretiens	8 734,85 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	71 429,90 €	- 358 517,24 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	236 433,33 €	248 756,80 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	2 436 092,09 €	169 806,55 €
<i>dont assurance non refacturables</i>	<i>87 109,62 €</i>	<i>- 8 181,30 €</i>
<i>dont charges non refacturables</i>	<i>2 026 076,57 €</i>	<i>139 575,32 €</i>
<i>dont charges sur locaux vacants</i>	<i>178 547,68 €</i>	
<i>dont honoraires de relocation</i>	<i>144 358,22 €</i>	<i>38 412,53 €</i>
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL GENERAL	13 581 675,71 €	6 218 625,27 €

DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	17 317,00 €
Autres produits d'exploitation	37 675,12 €	4 964,63 €
TOTAL GENERAL	37 675,12 €	22 281,63 €

DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2020	31/12/2019
Commissions de la société de gestion	4 168 914,33 €	2 875 220,95 €
Charges d'exploitation de la société	5 445 241,20 €	2 969 160,80 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i>	<i>608 178,27 €</i>	<i>617 367,55 €</i>
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	<i>178 961,47 €</i>	<i>222 417,26 €</i>
<i>dont Informations associés</i>	<i>167 886,65 €</i>	<i>111 708,36 €</i>
<i>dont commissions et frais de banque</i>		
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	<i>600,00 €</i>	-
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	<i>- 12 728,10 €</i>	<i>- 8 502,29 €</i>
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	<i>9 066,40 €</i>	<i>2 300,18 €</i>
<i>dont Don ICM</i>	<i>37 129,00 €</i>	<i>23 831,00 €</i>
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Etranger)</i>	<i>4 456 147,51 €</i>	<i>2 000 038,74 €</i>
Diverses charges d'exploitation	2,73 €	4,02 €
Dépréciation des créances douteuses	154 880,55 €	-
TOTAL GENERAL	9 769 038,81 €	5 844 385,77 €

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2020	31/12/2019
Produit de placement de la trésorerie	51 919,34 €	59 394,96 €
TOTAL GENERAL	51 919,34 €	59 394,96 €

DETAIL DES CHARGES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts bancaires	706 007,37 €	388 685,14 €
Autres charges financières	166 035,51 €	201 501,99 €
TOTAL GENERAL	872 042,88 €	590 187,13 €

DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels	7 719,00 €	115,56 €
TOTAL GENERAL	7 719,00 €	115,56 €

DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2020	31/12/2019
Pénalités et amendes	5 779,00 €	-
TOTAL GENERAL	5 779,00 €	-

m/ Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	31/12/2020	31/12/2019
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	123 341 052,62 €	48 865 590,53 €
Hypothèque liée à un emprunt bancaire	29 647 927,97 €	30 756 777,26 €
TOTAL GENERAL	152 988 980,59 €	79 622 367,79 €

ENGAGEMENTS RECUS	31/12/2020	31/12/2019
Cautions reçus des locataires	-	-
Cautions bancaires	-	-
TOTAL GENERAL	-	-

n/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2020	31/12/2019 (rappel)
	<i>Soumise AG du 03/06/2021</i>	<i>Voté par l'AG du 06/08/2020</i>
Résultat N	46 515 611,41 €	29 821 761,82 €
Report à nouveau antérieur	1 337 431,35 €	1 272 010,49 €
Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	957 669,32 €	915 903,20 €
TOTAL DISTRIBUABLE	48 810 712,08 €	32 009 675,51 €
Dividendes distribués	46 743 048,51 €	30 672 244,16 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	46 743 048,51 €	30 672 244,16 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 067 663,57 €	1 337 431,35 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier au 31/12/2020

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	33	114 avenue d'Arès	BORDEAUX	Consultations médicales	29/12/14	1 485 m ²	4 459 693,22 €	439 693,22 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	SALON PROVENCE	Clinique	31/03/14	4 629 m ²	5 790 366,69 €	217 207,91 €
France	59	3 rue des Mariniers	DUNKERQUE	Pôle médical	25/06/15	1 947 m ²	3 837 912,44 €	344 412,44 €
France	89	Eco Parc	SENS	Bureau et activité Santé	30/09/15	1 576 m ²	3 330 550,00 €	80 550,00 €
France	13	Centre Hospitalier Jean Imbert	ARLES	Centre de Dialyse	25/03/14	1 040 m ²	2 881 648,83 €	307 710,83 €
Allemagne	Land Brandebourg	Berliner Strasse 13-16	GUBEN	Ehpad	01/12/15	6 751 m ²	9 601 750,40 €	1 399 750,40 €
Allemagne	Land Saxe	Clara-Zetkin Str.9	BOHLEN	Ehpad	15/12/15	5 130 m ²	6 299 253,22 €	558 753,22 €
France	69	ZA de Satolas Green	PUSIGNAN 1	Bureau et activité Santé	25/03/16	6 379 m ²	8 336 433,00 €	564 100,00 €
France	77	14 rue Ambroise Croizet	CROISSY	Bureau et activité Santé	23/06/16	3 345 m ²	3 745 509,23 €	334 101,60 €
Allemagne	Land Brandebourg	Am Kirchberg 1c	MUNCHEBERG	Ehpad	12/07/16	5 525 m ²	4 918 326,52 €	493 326,52 €
Allemagne	Land Brandebourg	Schulstrasse 8a	PEITZ	Maison médicale	29/09/16	2 175 m ²	2 378 422,66 €	268 422,66 €
Allemagne	Land Brandebourg	An der Priormühle 15	COTTBUS	Maison médicale	30/09/16	2 006 m ²	3 495 994,78 €	399 994,78 €
France	2B	Chemin de l'Annonciade	BASTIA	Ehpad	09/12/16	3 893 m ²	6 648 597,87 €	299 416,00 €
Allemagne	Land Bavière	15 Bajuwarenstrasse	POCKING	Centre Hébergement Médico-Social	25/11/16	4 545 m ²	7 465 111,98 €	629 411,98 €
France	69	ZA de Satolas Green	PUSIGNAN 2	Bureau et activité Santé	21/12/16	5 812 m ²	3 957 900,00 €	261 820,00 €
France	16	71 avenue d'Angoulême	COGNAC	Clinique	28/02/17	9 144 m ²	14 709 824,71 €	1 209 824,71 €
France	86	17 rue de Verdun	CHATELLERAULT	Clinique (+ extension)	28/02/17	5 074 m ²	7 235 174,65 €	607 674,65 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	SENS 2	Maison médicale	29/03/17	927 m ²	2 414 170,12 €	44 170,12 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Walsdaumweg 20-24	ZORGE	Ehpad	23/03/17	2 509 m ²	6 779 435,53 €	540 685,53 €
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Schulstrasse 12	WIEDA	Ehpad	23/03/17	5 561 m ²	4 158 730,16 €	334 980,16 €
Allemagne	Land de Hesse	Geibelstrasse 18	HANAU	Clinique	23/03/17	1 414 m ²	1 215 546,36 €	158 442,66 €
Allemagne	Land de Saxe	Albert Einstein Strasse 1,3	HALLE	Maison médicale	25/04/17	5 907 m ²	6 031 586,38 €	518 941,91 €
France	78	7 rue Georges Bizet	MANTES LA JOLIE	Bureau et activité Santé	31/05/17	2 658 m ²	8 082 637,96 €	882 637,96 €
France	78	1 rue Jacques Monod	GUYANCOURT	Bureau et activité Santé	05/05/17	5 625 m ²	17 768 320,87 €	938 340,51 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'ÎLE ADAM	Centre de rééducation	27/04/17	940 m ²	2 894 370,06 €	244 370,06 €
Allemagne	Land de Hesse	Volkmarstrasse 13	ALSFELD	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 301 m ²	965 585,42 €	135 585,42 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	Land de Hesse	Bahnhofstrasse 62	LAUTERBACH	Bureau et activité Santé	29/06/17	903 m ²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	Land de Hesse	Obertor 10	ROTENBURG	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 071 m ²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	Land de Saxe	Prof Krumbholz Strasse 1a	GROSSCHONAU	Résidence médicalisée	19/07/17	1 349 m ²	1 612 648,97 €	166 949,97 €
Allemagne	Land de Saxe	Zittauer Strasse 58	JONSDORF	Résidence médicalisée	19/07/17	2 320 m ²	2 737 938,05 €	251 637,05 €
Allemagne	Land de Bavière	Draisstrasse 2, Welsnerstrasse 17,19	ANSBACH	Maison médicale	30/09/17	10 517 m ²	14 535 827,77 €	995 827,77 €
France	Guadeloupe	Providence	LES ABYMES	Clinique	25/07/17	4 250 m ²	9 867 886,96 €	867 886,96 €
France	76	2 rue du Clos Samson	GRAND COURONNE	Ehpad	21/12/17	1 489 m ²	3 276 076,66 €	268 576,66 €
France	95	2 rue Reinebourg	SAINT-PRIX	Ehpad	21/12/17	4 500 m ²	15 480 585,48 €	1 227 285,48 €
France	95	20 rue de Boissy	SAINT-LEU-LA-FORET	Ehpad	21/12/17	2 250 m ²	10 828 218,17 €	873 818,17 €
France	Guadeloupe	Moudong	BAIE MAHAUT	Clinique	24/11/17	11 086 m ²	29 163 516,25 €	2 163 516,25 €
Allemagne	Land de Saxe-Anhalt	Ernst Borsbach Strasse	BITTERFELD WOLFEN	Hébergement médicalisé	23/11/17	18 607 m ²	18 039 667,50 €	1 539 667,50 €
Allemagne	Land de Saxe	Am Kieselbach 24	HARTHA	Ehpad	27/11/17	3 000 m ²	6 737 406,61 €	537 406,61 €
France	91	Route de Villepecle	ST PIERRE DU PERRY	BUREAUX	15/01/18	1 152 m ²	1 806 103,54 €	86 103,54 €
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	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	6 156 114,95 €	613 551,95 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Sonas Nursing Home	CLOVERHILL	EHPAD	30/05/18	1 756 m ²	4 262 415,99 €	459 852,99 €
Irlande	COMTE DE SLIGO	Bothar na Cé	ENNISCRONE	EHPAD	30/05/18	1 681 m ²	4 999 128,74 €	427 396,53 €
Irlande	COMTE DE CARLOW	Shillelagh Road	TULLOW	EHPAD	30/05/18	2 561 m ²	4 960 008,61 €	467 445,61 €
Irlande	COMTE D'ATRIM	Sonas Nursing Home	CARRICK	EHPAD	30/05/18	1 201 m ²	4 625 645,06 €	128 360,93 €
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	69	22 Avenue Rockefeller	LYON	CLINIQUE MCO	11/07/18	16 565 m ²	35 689 534,12 €	2 689 534,12 €
Allemagne	LAND DE SAXE	Körnerweg 5	RADEBEUL	EHPAD	10/09/18	2 279 m ²	7 039 315,75 €	539 315,75 €
Allemagne	LAND DU SCHLESWIG HOLSTEIN	Hüttenstraße 8	SCHACHT AUDORF	EHPAD	25/09/18	3 060 m ²	3 492 159,32 €	522 159,32 €
Allemagne	LAND DU SCHLESWIG HOLSTEIN	Amalienweg 3	KRONSHAGEN	EHPAD	25/09/18	5 580 m ²	9 068 365,23 €	658 365,23 €
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Bahnhofstraße 33	NECKARGEMUND	EHPAD	27/11/18	3 790 m ²	7 455 033,95 €	655 033,95 €

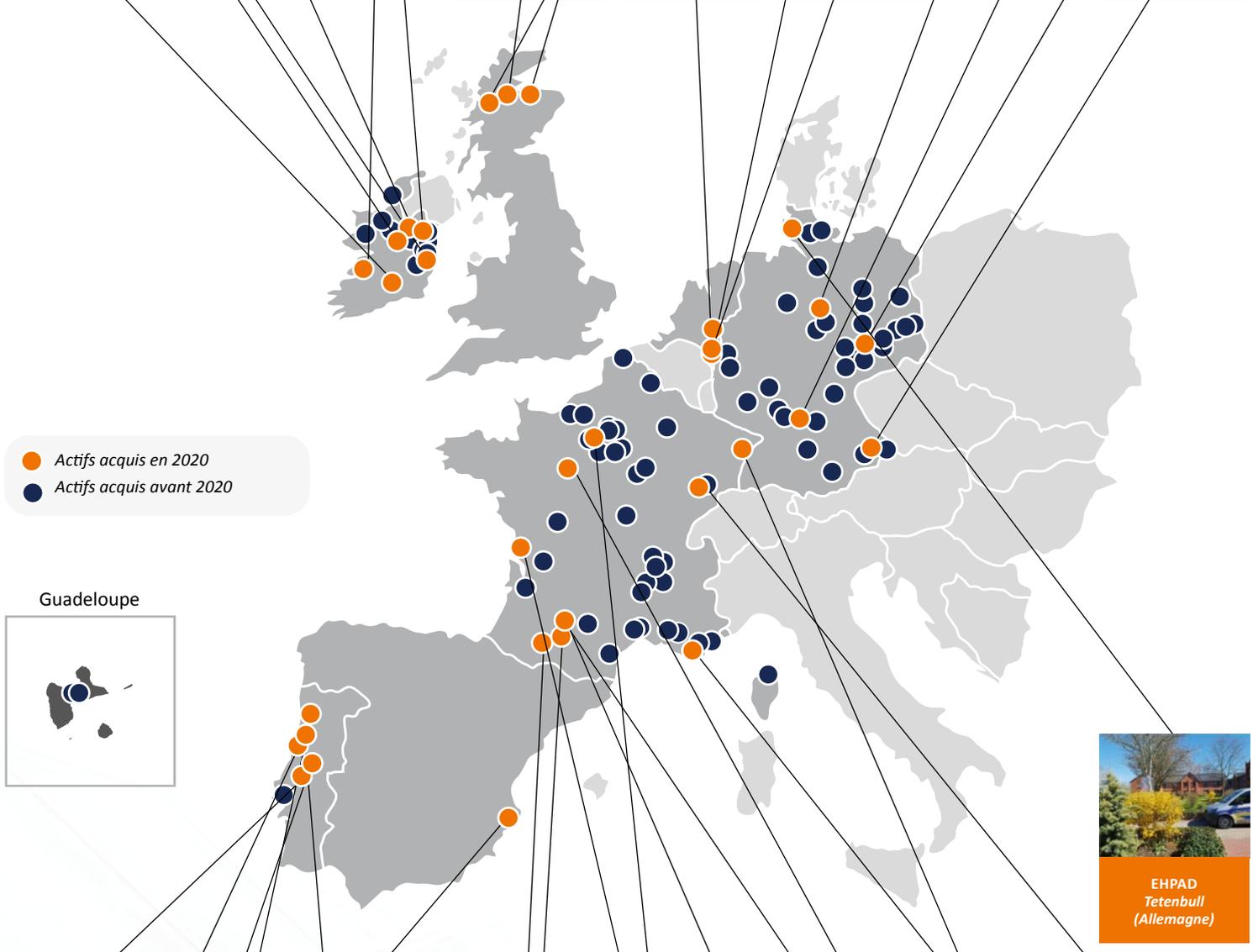
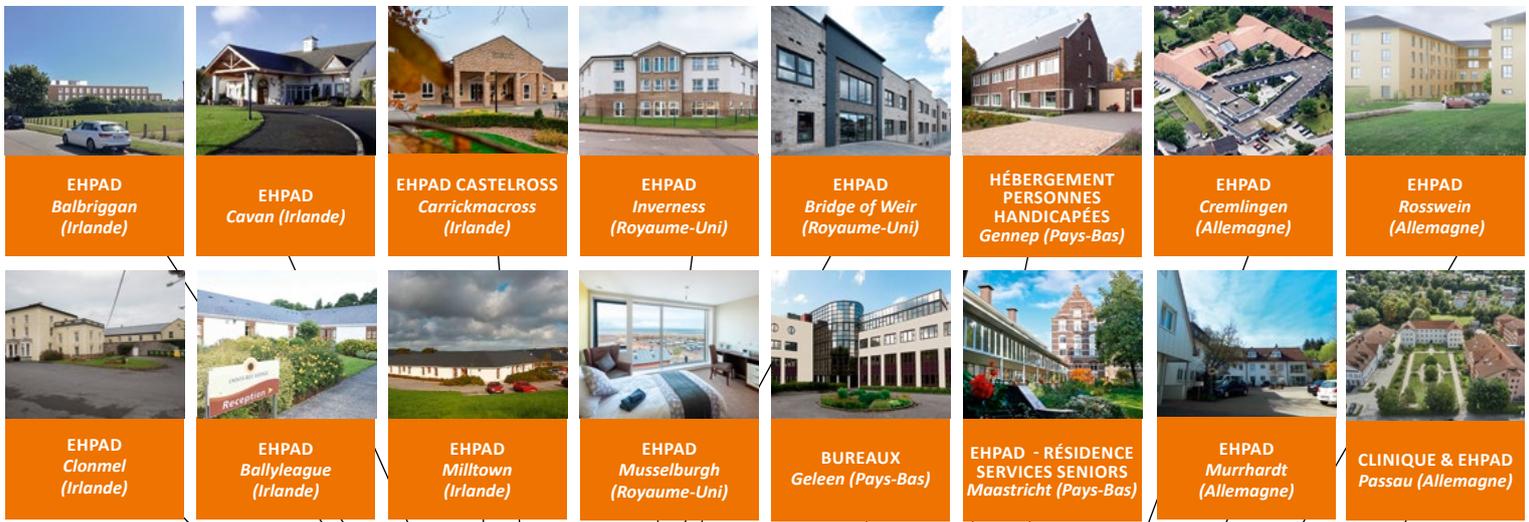
Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	LAND DE OSTWESFALEN-LIPPE	Brede 29	LASSBRUCH WERSERBE	CLINIQUE PSY	12/12/18	6 814 m ²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	LAND DE 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	6 937 917,35 €	607 917,35 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	53-55 Lower Kimmage Road	RIVERSIDE (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 296 m ²	5 560 045,96 €	490 045,96 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	132 Navan Road	NAVAN (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	3 535 m ²	13 529 579,42 €	1 411 004,42 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Toberburr Road, Skephubble	SAINT GLADYS (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 250 m ²	8 794 252,88 €	769 252,88 €
France	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	34	Parc Eurêka, 401 Rue du Walhalla	CASTELNEAU-LE-LEZ	MAISON MEDICALE	16/11/18	3 224 m ²	10 169 795,51 €	690 046,63 €
France	30	Lieu dit Larbonne	GALLARGUES-LE-MONTUEUX	BUREAUX	27/12/18	5 525 m ²	9 238 423,86 €	278 951,69 €
France	38	75 Avenue Gabriel Péri	SAINT-MARTIN D'HERES	MAISON MEDICALE	06/11/18	1 832 m ²	4 834 483,86 €	473 810,06 €
France	26	Maboule	VALENCE	CENTRE OPHTALMO	06/01/19	589 m ²	1 089 007,06 €	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	38	Rue Fernand Leger	ROUSSILLON (1)	CLINIQUE MCO	18/02/19	6 641 m ²	16 213 242,14 €	330 697,14 €
France	83	6 Avenue Jean Monnet	OLLIOULLES	BUREAUX	15/03/19	3 535 m ²	7 115 981,19 €	315 981,19 €
Irlande	COMTE DE KERRY	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	KILKENNY (BROOKHAVEN)	EHPAD	30/03/19	3 855 m ²	7 688 314,49 €	688 314,49 €
Irlande	COMTE DE KILKENNY	Brockley Park, Stradbally	LAOIS (DROIMNIN)	EHPAD	30/03/19	6 258 m ²	9 110 492,05 €	806 742,05 €
France	76	61 boulevard de l'Europe	ROUEN	MAISON MEDICALE	17/04/19	5 081 m ²	12 023 246,59 €	333 157,69 €
France	83	Route de la Seyne	OLLIOULLES	BUREAUX	19/04/19	3 070 m ²	6 045 198,81 €	395 198,81 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	MALAHILDE (TALBOT)	EHPAD	06/05/19	4 362 m ²	16 359 335,63 €	1 359 335,63 €
France	83	31 avenue d'Orient	TOULON	PARKING CLINIQUE	10/05/19	0 m ²	1 000 021,30 €	80 453,82 €
France	06	2400 Route des colles	BIOT	LABORATOIRES / BUREAUX	13/06/19	19 450 m ²	26 601 874,99 €	1 601 874,99 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Brighton Rd, Foxrock	DUBLIN (FOUR FERN)	EHPAD	24/06/19	7 794 m ²	39 542 012,77 €	1 500 080,00 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Dean's Grange Rd, Deansgrange	DUBLIN (FERN DEAN)	EHPAD	24/06/19	5 985 m ²	34 251 680,00 €	2 901 680,00 €
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	14 210 568,22 €	810 568,22 €
Allemagne	LAND DE RHENANIE PALATINAT	Mühlstrasse 14- 16	KAISERSLAUTERN	EHPAD	11/07/19	4 785 m ²	6 240 821,88 €	494 821,88 €
Irlande	COMTE DE MAYO	Dublin Rd 5	CASTELBAR (ABBEYBREAFFY)	EHPAD	08/10/19	2 272 m ²	5 265 329,91 €	615 329,91 €
France	25	Lieu Dit le Miémont	MONTBELIARD (1)	RESIDENCE SENIORS SERVICES	16/10/19	8 161 m ²	14 958 752,61 €	240 337,61 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Rua da Suera Nova	CASTRO VERDE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	17/10/19	3 056 m ²	2 009 918,95 €	209 918,95 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Quinta dos Alamos Lote	EVORA	EHPAD	17/10/19	3 460 m ²	6 909 014,76 €	209 014,76 €
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 OPHTHALMO	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	16 475 792,00 €	1 475 792,00 €
France	07	Chemin du Pré Saint Antoine	AUBENAS (1)	CLINIQUE MCO	27/11/19	3 362 m ²	10 230 034,08 €	205 958,08 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Im Starkfeld 61	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	13/12/19	5 744 m ²	14 418 591,15 €	1 018 591,15 €
France	59	Rue Jean Jaurès/ Avenue le Notre	VILLENEUVE D'ASQ (1)	MAISON MEDICALE	10/12/19	2 547 m ²	7 738 481,62 €	146 089,00 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Dublin Rd., Painestown	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	5 672 m ²	11 514 351,83 €	1 142 351,83 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Hale Street Dawsondemesne	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	3 800 m ²	5 952 024,23 €	602 024,23 €
France	66	2 allée des arts et des lettres	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	31/12/19	12 316 m ²	26 217 935,54 €	1 652 935,54 €
Portugal	REGION DE LISBONNE	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	LISBONNE (RESTELO)	EHPAD	09/01/20	680 m ²	2 402 629,62 €	252 629,62 €
Irlande	COMTE DE MONAGHAN	Carrickmacross, Co. Monaghan	CARRICKMACROSS	EHPAD	10/01/20	5 126 m ²	18 046 908,87 €	1 546 068,87 €
France	YVELINES (78)	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	MANTES LA JOLIE	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 Billadones n°6	LORVAO	EHPAD	17/01/20	3 677 m ²	3 771 451,74 €	371 451,74 €
Allemagne	LAND BADE-WURTEMBERG	Göckelhof 6	MURRHARDT	EHPAD	10/02/20	2 610 m ²	7 900 283,29 €	702 783,29 €
Portugal	REGION NORD	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	PACOS DE FERREIRA	EHPAD	28/02/20	5 200 m ²	3 494 877,24 €	194 877,24 €
Allemagne	LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN	Westerenn 11,Tetenbüll	TETENBULL (EIDERSTEDT)	EHPAD	02/03/20	5 200 m ²	5 954 161,11 €	654 161,11 €
France	CHARENTE-MARITIME (17)	36 rue du Moulin des justices	PUILBOREAU	MAISON MEDICALE	26/03/21	153 m ²	540 932,00 €	46 132,00 €
France	HAUTE-GARONNE (31)	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	TOULOUSE (CARTOUCHERIE)	MAISON MEDICALE	18/03/20	3 880 m ²	11 204 970,00 €	746 500,00 €
Irlande	COMTE DE TIPPERARY	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	CLONMEL (MELVIEW)	EHPAD	20/03/20	4 405 m ²	10 771 344,76 €	650 094,76 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Lyre Road, Miltown, Killarney, Co. Kerry	MILTOWN (ASHBOUROUGH LODGE)	EHPAD	27/03/20	2 884 m ²	5 030 385,02 €	583 385,02 €
Irlande	COMTE DE LONGFORD	Ballyleague, Lanesborough, Co.Roscommon,	LANESBOROUGH (INIS REE LODGEE)	EHPAD	27/03/20	2 909 m ²	4 293 231,98 €	490 231,98 €
France	DOUBS (25)	5 rue Bouloche	MONTBELIARD	RESIDENCE HANDICAPES	24/04/20	1 440 m ²	3 010 691,23 €	47 676,23 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Kapuzinerstrasse 34-36	PASSAU	CLINIQUE SSR	30/04/20	12 906 m ²	35 996 446,63 €	2 246 446,63 €
Allemagne	LAND DE SAXE	am Badeberg	ROSSWEIN	EHPAD	29/07/20	6 000 m ²	16 669 907,00 €	1 019 907,00 €
Grande Bretagne	COUNCIL DES HIGHLAND	Caulfield Road North	INVERNESS	EHPAD	12/08/20	3 400 m ²	16 257 160,00 €	1 383 160,00 €
Allemagne	LAND DE BASSE-SAXE	Am Sandbach 16	CREMLINGEN	EHPAD	22/09/20	3 291 m ²	6 594 432,87 €	617 766,87 €
Irlande	COMTE DE FINGAL	Bath Road Balbriggan	BALBRIGGAN	EHPAD	29/09/20	4 000 m ²	16 826 209,53 €	579 809,53 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU RENFREWSHIRE	11 Kilmaccolm Road	BRIDGE OF WEIR	EHPAD	30/09/20	4 235 m ²	17 348 500,00 €	1 958 500,00 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	131 New Street	MUSSELBURGH	EHPAD	30/09/20	2 000 m ²	9 489 300,00 €	1 089 300,00 €
France	TARNE-ET-GARONNE (82)	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN	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	RESIDENCE HANDICAPES	30/09/20	1 161 m ²	3 796 811,83 €	95 825,00 €
Portugal	REGION CENTRO	Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	RIBEIRA DE FRAQUAS	EHPAD	14/10/20	2 738 m ²	3 041 264,88 €	298 264,88 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	CAVAN	EHPAD	21/10/20	3 060 m ²	6 826 539,51 €	701 539,51 €
Portugal	REGION CENTRO	rua de sao paio S/N Paio Requeixo	REQUEIXO (Casa do Sol Poente)	EHPAD	03/11/20	2 900 m ²	4 699 264,09 €	480 264,09 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Zwerfheide	GENNEP	RESIDENCE HANDICAPES	06/11/20	12 445 m ²	29 196 097,33 €	1 346 722,83 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Mijnweg 3, 6167 AC	GELEEN	BUREAUX	13/11/20	5 343 m ²	10 181 179,04 €	865 494,04 €
Espagne	PROVINCE D'ALICANTE	calle La Colina 36, La Nucia, Alicante	LA NUCIA	EHPAD	04/12/20	13 369 m ²	4 575 225,27 €	315 225,27 €
France	BAS-RHIN (67)	rue François Epailly (67100)	STRASBOURG	CLINIQUE DENTAIRE	19/11/20	638 m ²	2 286 516,29 €	161 516,29 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	38 brusselestraat	MAASTRICHT	EHPAD	23/12/20	12 954 m ²	86 514 488,22 €	2 340 188,22 €
France	VAR (83)	517 avenue de Rome	LA SEYNE SUR MER	EHPAD	31/12/20	4 055 m ²	12 299 276,43 €	974 276,43 €
France	EURE-ET-LOIR (28)	12 rue du Perche	LA BAZOCHE GOUET	EHPAD	31/12/20	2 406 m ²	4 239 440,23 €	339 440,23 €
France	HAUTES-PYRÉNÉES (65)	11 chemin du Roy	ORLEIX	EHPAD	31/12/20	2 685 m ²	7 110 683,02 €	565 683,02 €
						575 914 m²	1 269 471 376,33 €	86 816 436,75 €

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/20

	France	Allemagne	Irlande	Portugal	Grande Bretagne	Pays-Bas	Espagne	Total	Nb de lits
EHPADs	7	19	24	8	3	1	1	63	5672
Hébergements médico-social	4	6		1		1		12	
Cliniques	11	4		1				16	
Cabinets et maisons médicales	12	7						19	
Labos, centres stérilisation, dialyse	5	0						5	
Bureaux, locaux d'activité	9	3				1		13	
TOTAL	48	39	24	10	3	3	1	128	5 672



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 2020. La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Le 30 mars 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et économique causée par la pandémie de COVID-19. Dans ce contexte, la SCPI PIERVAL SANTÉ a démontré toute sa résilience et toute la pertinence de son exposition au secteur de la santé. Ainsi, l'impact du confinement des personnes et de la mise à l'arrêt de l'économie, sur le recouvrement des loyers concernés par des demandes de reports n'a représenté que 4 % des loyers annuels au plus fort de la crise pour s'établir à 0,2 % en fin d'année.

La Société de Gestion a par ailleurs mis en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires pour assurer pleinement son rôle notamment concernant la collecte des souscriptions, les investissements immobiliers, la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et bien évidemment assurer un contact permanent à ses associés. L'activité est donc restée sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTÉ a augmenté fortement au titre de cet exercice. Elle est, en effet, passée de 371 millions d'euros en 2019 à 505 millions d'euros en 2020. Ainsi, au 31 décembre 2020, le capital social de la société s'élève à 1 109 220 000 euros divisé en 1 386 525 parts réparties entre 27 132 associés. La capitalisation s'établit à 1 385 802 850 euros. 3 718 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 2020 de 34 actifs pour un montant total de 411 millions d'euros frais inclus contre 29 actifs pour 347 millions d'euros frais inclus l'exercice précédent. La SCPI est donc notamment propriétaire au 31 décembre 2020 de 63 Ehpads (5 672 lits), 12 centres d'hébergement médico-sociaux, 16 cliniques, 19 maisons médicales et centre de consultation, 1 centre de dialyse, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 centre de stérilisation, ainsi que 13 bureaux et locaux d'activité loués à des acteurs de la santé. Par ailleurs la SCPI PIERVAL SANTÉ a réalisé en 2020sa première vente avec la cession d'un laboratoire d'analyses médicales situé à Nevers (58) pour un prix net vendeur de 1,35 million d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de 212 000 euros.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés depuis leur acquisition. En effet, la valeur du patrimoine calculée grâce aux expertises réalisées par Jones Lang LaSalle (JLL) fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 1 118 123 026 euros au 31 décembre 2020 contre une valeur d'acquisition de 1 058 206 057euros. Le Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice ressort à 46 515 611,41 euros soit 49,28 euros par part. Ce résultat complété d'une toute petite partie du report à nouveau de 2 295 100,66 euros a permis à votre société de gestion de proposer la distribution d'un dividende déjà versé de 46 743 048,51 euros soit 49,52 euros par part ayant pleine jouissance au titre de l'année 2020.

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

La résolution présentée à l'Assemblée Générale Extraordinaire, concernant le ratio d'investissement hors zone Euro, a fait l'objet d'une présentation approfondie a été débattue avec la Société de Gestion afin d'explicitier la nécessité d'augmenter ce ratio. Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur cette résolution et assurera en lien avec la Société de Gestion un suivi de l'éventuelle concentration du portefeuille dans un seul pays hors zone Euro, afin de veiller à la bonne mutualisation des risques.

Les autres résolutions n'appelant pas de remarque particulière nous soumettons à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte l'ensemble des résolutions qui ont été présentées lors de notre réunion du 30 mars 2021.

VII. Rapport du Commissaire aux Comptes

1. Rapport sur les comptes annuels



JPA
Audit
France – Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

PIERVAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège Social : 14, rue La Fayette
75009 PARIS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Notamment pour ce qui concerne :

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 21 avril 2021

Le Commissaire aux comptes
JPA



Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2020

PIERVAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 14 rue La Fayette
75009 PARIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

Avec la société EURYALE ASSET MANAGEMENT.

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

1. Rémunération sur les augmentations de capital :

- Commission de souscription d'un montant de 10,09% HT soit 10,51% TTC du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2020 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 52.483.929,31 euros.

2. Rémunération sur la gestion du patrimoine :

- Commission de gestion d'un montant de 7,00% HT soit 8,4% TTC des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2020 s'élève à 4.168.914,33 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 2020 s'élève à 1.570.691,15 euros.

Fait à Paris, le 21 avril 2021,

Le Commissaire aux comptes,
JPA



Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale mixte du 3 juin 2021

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la somme de 1 109 220 000 euros, divisé en 1 386 525 parts de 800 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 Asset Management au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

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 2020.

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 2020, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 957 669,32 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 1 337 431,34 euros s'établit au 31 décembre 2020 à la somme de 2 295 100,66 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 2020 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 2020	46 515 611,41 €
● Report à nouveau	<u>2 295 100,66 €</u>
● Soit un bénéfice distribuable de	48 810 712,07 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 46 743 048,51 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 2 067 663,56 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 49,52 €.

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 2020 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable 1 154 947 301,10 euros soit 832,98 euros par part,
- Valeur de réalisation 1 215 076 027,01 euros soit 876,35 euros par part,
- Valeur de reconstitution 1 466 859 024,98 euros soit 1 057,94 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 2021.

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 2020,

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 28 115,72 €.

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 17 908,94 €.

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 fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2021. 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Dans le cadre d'un vote favorable des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, la résolution 2 n'entrerait en application qu'après l'autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers délivrant son visa sur la note d'information de la SCPI.

Première résolution :

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de porter le capital social statutaire plafond de la SCPI PIERVAL SANTE de 1.500.000.000 € à 3.000.000.000 €.

L'article 8 des statuts est modifié conformément au tableau suivant :

ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE</p> <p>Le capital statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1 500 000 000 €). La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de un milliard cinq cents millions d'euros (1 500 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.</p>	<p>ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE</p> <p>Le capital statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €). La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois milliards d'euros (3 000 000 000€) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.</p>

Deuxième résolution :

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de porter la limite des investissements aux Canada et dans les pays hors Zone Euro mais en Europe à un maximum de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI. La note d'information est modifiée en conséquence.

Troisième 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.



14, rue La Fayette 75 009 Paris

Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020