

Rapport Annuel 2019



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.....	12
3/ Patrimoine immobilier.....	13
4/ Valorisation de la SCPI.....	23
5/ Résultats.....	24
6/ Dispositif du contrôle interne et de la conformité.....	26
7/ Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel..	27
8/ Autres mentions obligatoires.....	28
9/ Présentation des projets de résolutions.....	29
V. Rapport financier de l'exercice.....	30
1/ Etat du patrimoine.....	30
2/ Tableau de variation des capitaux propres.....	31
3/ Compte de résultat de l'exercice.....	32
4/ Annexe aux comptes annuels.....	33
VI. Rapport du président du conseil de surveillance.....	46
VII. Rapport du commissaire aux comptes.....	47
1/ Rapport sur les comptes annuels.....	47
2/ Rapport spécial sur les conventions réglementées	53
VIII. Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2020 sur les comptes de l'exercice 2019	57

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 du Conseil d'administration

Joël LAMANDE, Administrateur
Pierre SABATIER, Administrateur
Marc BERTRAND, Administrateur
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur

DIRECTION

David FINCK,
Directeur Général

Patrick VANDENBERG,
Directeur Général Délégué



Société civile de placement immobilier

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social :
14, rue La Fayette - 75009 PARIS
Visa AMF n° 13-36 du 6 décembre 2013

CONSEIL DE SURVEILLANCE

MUTLOG Garanties représentée par Madame Martine
VELY, Présidente

MUTLOG représentée par Monsieur Jacques FRENEA

SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur
Lucien TULLIO

Monsieur Daniel GEORGES, Vice-Président
Monsieur Jean-Louis DERVIN
Monsieur Jacques IGALENS
Monsieur Michel CATTIN
Monsieur Jean de DEMANDOLX DEDONS

Fin de mandat :

À l'issue de l'assemblée générale de 2020
statuant sur les comptes 2019

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Fin de mandat :

À l'issue de l'assemblée générale de 2020
statuant sur les comptes 2019

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 Santé a été immatriculée le 25 novembre 2013 pour une durée de 99 ans. PIERVAL SANTÉ est une SCPI à capital variable d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé (Visa AMF n°13-36 en date du 6 décembre 2013).

	31/12/2019		31/12/2018	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	17 902 associés		10 934 associés	
Nombre de parts souscrites	885 047 parts		515 652 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	708 037 600 €	800 €/part	412 521 600 €	800 €/part
Capitaux propres	731 517 866 €		424 075 924 €	
Capitalisation ⁽²⁾	884 324 850 €		514 929 850 €	
Collecte brute	371 292 000 €		238 311 000 €	
Retraits	1 897 000 €		950 000 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	1 337 431 €	2,20 €/part	1 272 010 €	3,69 €/part
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	347 326 193 €		236 185 693 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		6,40%		6,12%
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	29 actifs		27 actifs	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	35 542 786 €	58,51 €/part	22 034 762 €	63,85 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	6 182 443 €	10,17 €/part	4 592 881 €	13,31 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	29 821 762 €	49,10 €/part	17 493 215 €	50,69 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽⁴⁾	30 672 244 €	50,50 €/part	17 420 409 €	50,50 €/part
Taux de distribution sur Valeur de marché (DVM) ⁽⁵⁾		5,05 %		5,05%
Taux de distribution sur Valeur de marché retraité (DVM retraité) ⁽⁶⁾		5,34 %		5,31%
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	95 actifs		66 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	415 205 m ²		267 966 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	777 531 390 €		440 471 911 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	730 545 920 €		432 255 252 €	
<i>dont patrimoine détenu en France</i>	<i>293 510 679 €</i>	<i>40,2%</i>	<i>202 650 000 €</i>	<i>46,9%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Allemagne</i>	<i>252 625 000 €</i>	<i>34,6%</i>	<i>191 600 000 €</i>	<i>44,3%</i>
<i>dont patrimoine détenu en Irlande</i>	<i>178 460 241 €</i>	<i>24,4%</i>	<i>38 005 252 €</i>	<i>8,8%</i>
<i>dont patrimoine détenu au Portugal</i>	<i>5 950 000 €</i>	<i>0,8%</i>		
Valeur comptable de la SCPI	731 517 866 €	826,53 €/part	424 075 924 €	822,41 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	767 720 773 €	867,44 €/part	444 009 959 €	861,07 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	926 753 483 €	1 047,12 €/part	535 569 198 €	1 038,63 €/part
Taux d'occupation ⁽⁷⁾	98,6%		97,5%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁸⁾				
TRI à 5 ans		3,12%		2,52%
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)	212 012 €		188 000 €	

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

(2) nombre de parts x prix de souscription ;

(3) dont 48,3 M€ investis dans des constructions en cours (en France et en Irlande) en 2019 ;

(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 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

En 2019, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en Europe a continué sa progression avec un volume de transactions de l'ordre de 280 milliards d'euros (+ 2,6% par rapport à 2018).

En France, les montants investis dans l'immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, locaux industriels et logistiques ont atteint un volume total de 35,4 milliards d'euros, contre 30,4 milliards en 2018.

Cet accroissement des volumes s'explique principalement par des transactions de taille importante. En 2019, les transactions supérieures ou égales à 400 millions d'euros ont pesé pour 10,1 milliards d'euros, contre 7,4 milliards d'euros l'année précédente.

LE BUREAU



C'est l'immobilier de bureaux qui, sans surprise, se taille la part du lion avec 25 des 35,4 milliards d'euros investis en 2019. La capitale représente la grande majorité des opérations à l'image du quartier d'affaires de la Défense qui a connu une très bonne année avec près de 3,6 milliards d'euros de transactions.

Le Grand Paris est également à l'honneur avec au Nord, les villes de Saint-Denis et de Saint-Ouen qui bénéficient de l'attractivité liée au projet d'infrastructures d'accueil des Jeux olympiques prévus en 2024, mais également au prolongement de la ligne 14 du Métropolitain visant à améliorer l'accessibilité de ces zones. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la future ligne 15 du Grand Paris Express en 2024-2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

En revanche, les conséquences du Brexit sur l'attractivité de l'Île-de-France seront sans doute moins bénéfiques qu'attendues.

Les rendements de cette sous-classe d'actifs se situent entre 2,75 à 3,25% pour les actifs « prime ».

LE COMMERCE



Le Commerce enregistre une belle année 2019 avec une progression du volume des investissements de près de 14%. Ce marché a été marqué par la croissance des investissements de type « commerce de pied d'immeubles » en centre-ville. Les investissements en centre commerciaux et en commerces de périphérie restent encore très soutenus avec près de 50% du volume des transactions au travers notamment de plusieurs opérations de tailles importantes. Ainsi, les transactions de plus de 100 millions d'euros ont représenté, à elles seules en 2019, plus de 55% du total des montants investis.

Les taux de rendement pour les actifs « prime » de pied d'immeubles à Paris se sont compressés jusqu'à 2,5%. Ces taux de rendement atteignent encore près de 4% pour les centres commerciaux « prime » et 4,5% pour les meilleurs emplacements des retail park.

LA LOGISTIQUE



La sous-classe d'actifs de logistique a connu en 2019 une année record, qui s'explique en partie par la forte progression du e-commerce, par nature très consommateur de surfaces d'entrepôts et de plateformes de grandes tailles, mais également au travers de l'essor d'une nouvelle forme de locaux à destination d'une activité logistique, plus urbaine, dite du « dernier kilomètre » situés au cœur des villes.

Les investisseurs Anglo-saxons, Français, Européens et Asiatiques sont très actifs sur ce secteur à la fois pour diversifier leurs portefeuilles, mais également pour obtenir de meilleurs rendements que dans l'immobilier d'entreprise traditionnel.

Les rendements associés au secteur logistique atteignent encore les 4 % à 5 % sur les meilleurs actifs contre des rendements de seulement 2,75 % à 3,25% pour les bureaux « prime », à titre de comparaison.

LE RÉSIDENTIEL



Le logement est à présent perçu comme un segment diversifiant et décorrélat : il s'agit d'un véritable atout, dans une perspective de mutualisation des risques d'un portefeuille. Les institutionnels français dédient à ce jour une part marginale de leurs allocations immobilières au résidentiel, ce qui pourrait évoluer au regard de la diminution du spread de taux de rendement entre cette sous-classe d'actifs et celles liées à l'immobilier d'entreprise.

2. Focus sur l'immobilier de santé

Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé européen représente 7,6 milliards d'euros en 2019, très proche du niveau record de 2018. L'année a été marquée par une très forte progression en Belgique, Espagne et au Royaume-Uni malgré l'ombre planante du Brexit.

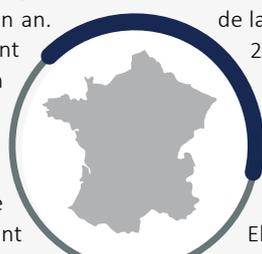
Les 3 marchés les plus dynamiques que sont le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France ont représenté près de 72% des transactions immobilières.

Ce marché continue d'attirer de plus en plus les investisseurs institutionnels et privés, à la recherche de rendements plus élevés que sur le marché de l'immobilier d'entreprise traditionnel.

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 2019, le marché français de l'investissement en immobilier de santé s'achève sur un volume d'investissement proche de 800 millions d'euros en progression de 4% sur un an. Il représente 2,3 % du marché de l'investissement immobilier total en 2019 (valorisé à environ 35 Mds€).

Les cliniques ont de nouveau été majoritaires en 2019 avec 11 opérations représentant un total de 443 millions d'euros. Les Ehpad totalisent quant à eux 132 millions d'euros d'investissement via 5 transactions. On notera également 4 opérations portant sur des centres médicaux, représentant un total de plus de 30 millions d'euros.



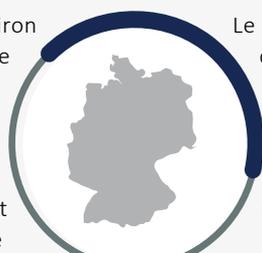
La France

Au regard des besoins en termes de structure, les nouvelles constructions sont de plus en plus nombreuses sur le marché de la santé et ce sur tous les types d'actifs. Ainsi, 6 des 21 transactions enregistrées en 2019 ont concerné des actifs neufs, pour un total de plus de 80 millions d'euros.

Le taux de rendement de l'immobilier de santé sont restés stables en 2019. 4,25% pour les Ehpad, 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.

Le volume des investissements est d'environ 1,5 milliards d'euros et représente 2,3% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 65 milliards d'euros en 2019).

Les investisseurs nationaux sont restés actifs mais les investisseurs étrangers représentent plus de 87 % du volume des transactions en forte progression (67% en 2018).



L'Allemagne

Le secteur des Ehpad est resté dynamique mais celui des cliniques est en baisse.

Le rendement moyen observé est 5,7% en 2019 (contre 6,1% en 2018). Les rendements « prime » des maisons de retraites médicalisées se sont notamment compressés jusqu'à 4,50 %.

Les Länder les plus dynamiques étaient la Saxe et la Rhénanie du Nord-Westphalie.

Le volume d'investissement en immobilier de santé en 2019 est de 2,8 milliards de livres sterling (3,2 milliards d'euros) soit une augmentation de 15% par rapport à l'année dernière. Il représente 6% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 50 milliards de livres sterling en 2019).

Contrairement à l'Allemagne les principaux investisseurs sont restés les Britanniques et les Américains.

L'année a été marquée par un volume d'investissement record grâce aux foncières cotées américaines (REIT) qui ont misé sur le secteur des cliniques.



Le Royaume-Uni

Ainsi, l'opération la plus importante de l'année a été l'acquisition d'un portefeuille de 30 cliniques MCO d'une valeur de 1,5 milliard de livres sterling. Cette opération a été le marqueur d'une tendance de fond puisque les principaux investissements ont été réalisés dans les cliniques MCO, les maisons de retraite ayant représentés moins d'1/4 des transactions.

La fourchette de rendement est large et ce en fonction de la qualité des actifs, avec un taux prime stable de près de 4,0 % pour les maisons de retraite et 5% pour les cliniques.

Le volume de transaction en 2019 s'est élevé à 330 millions d'euros en forte progression par rapport à 2018 (130 millions d'euros). L'immobilier de santé représente 6,5 % du marché de l'investissement immobilier total en 2019 (valorisé à 5 milliards d'euros).

Le marché a été animé par une transaction d'une valeur de 300 millions d'euros sur le secteur des maisons de repos et de soins (équivalent des



La Belgique

Ehpad). Les taux de rendement sont également en baisse à 4,5 %.

Compte tenu du faible niveau de base de l'investissement immobilier dans le secteur de la santé en Belgique, la commercialisation d'un portefeuille suffirait à changer la donne et aider le marché à atteindre de nouveau la barre des 200 millions d'euros, avec une pression à la baisse sur les rendements.

Un volume d'investissements de 580 millions d'euros en progression de 50% par rapport à la moyenne des 3 dernières années dans la lignée de 2018 (500 millions d'euros). L'immobilier de santé représente 4,7 % du marché de l'investissement immobilier total en 2019 (valorisé à 12,3 milliards d'euros).

Les investisseurs étrangers ont représenté environ 78% de l'investissement immobilier total en 2019,



L'Italie

notamment en acquérant des portefeuilles de maisons de retraite existantes et à construire (37% des opérations de l'année sont des constructions d'établissements).

La catégorie d'actif la plus courante est celle des maisons de retraite (RSA) qui a représenté 70% des transactions de l'année et le rendement prime se situe en moyenne autour de 6%.

Le volume de transaction en 2019 est en forte progression à 350 millions d'euros par rapport à 2018 (200 millions d'euros). Le marché d'immobilier de santé représente 3% du marché de l'investissement immobilier total en 2019 (valorisé à 12 milliards d'euros).

Les investisseurs étrangers ont représenté environ 25% de l'investissement immobilier total en 2019. Les acquisitions ont porté à hauteur de 58% sur



L'Espagne

le secteur des Ehpad alors qu'elles représentaient plus de 90% en 2018.

Les transactions ont été réalisées à hauteur de 64 %, hors des régions principales de Catalogne et de Madrid, principalement dans le Nord de l'Espagne.

Le volume de transaction en 2019 représente 60 millions d'euros dans un marché naissant qui présente de belles opportunités de rendement. Le marché d'immobilier de santé représente 1,8% du marché de l'investissement immobilier total en 2019 (valorisé à 3,5 milliards d'euros).



Portugal

L'appétit croissant des opérateurs étrangers pour les maisons de retraite et les cliniques de soins de suite et réadaptation (SSR) existantes et nouvelles devrait doper les transactions de 2020 avec des perspectives de rendement de l'ordre de 7%.

3. Le marché des SCPI

En 2019 avec un total de 8,6 milliards d'euros, les SCPI ont atteint un nouveau record historique de collecte depuis la création de ce type de véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause en 2018 (-19 % par rapport à 2017), la collecte a progressé en 2019 de + 68% par rapport à l'exercice précédent et + 36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards d'euros, soit une augmentation de 17% par rapport à la fin 2018.

Particulièrement actives au dernier trimestre avec 3,7 milliards d'euros de transactions (soit 40% du total annuel), les SCPI ont réalisé en 2019 des acquisitions pour 9,2 milliards d'euros (+48% par rapport à l'exercice précédent). Sur l'année, les investissements se sont majoritairement portés sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) et résidences de services pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent le volume investi à hauteur de 5%.

En 2019, les SCPI d'Immobilier d'entreprises ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4% (contre 4,34% en 2018), principalement sous l'effet de l'augmentation des valeurs locatives de marchés des surfaces de bureaux des grandes métropoles. En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) a égalé progressé en 2019 de + 1,2% (contre + 0,8% en 2018).

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier géré s'est confirmé en 2019 et s'explique notamment par la stabilité des revenus sur le long terme, ainsi que la résilience de cette classe d'actifs. Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans).

1. Synthèse de l'exercice

Che(è)r(e)s Associé(e)s,

L'exercice 2019 est venu renforcer le succès commercial de la SCPI PIERVAL SANTE déjà confirmé en 2018, avec **une collecte brute de 371 M€ contre 238 M€ en 2018**, soit une progression de + 56%. Cet afflux de capitaux record, place PIERVAL SANTE à la 8ème place (contre 11ème en 2018) 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 2019 un ambitieux programme d'acquisition de près de 350 M€ portant sur 29 actifs situés en France, en Allemagne, en Irlande 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 25 ans). Ces acquisitions dont la rentabilité brute immédiate moyenne s'élève à 6,4% pour l'exercice 2019, ont permis au patrimoine de la SCPI de s'accroître de + 77 %, avec **une valeur vénale hors droits des actifs immobiliers atteignant près de 778 M€ à fin 2019**.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI PIERVAL SANTE, composé de **95 actifs** représentant près de 415.205 m² (dont 47.846 m² sont en cours de construction), bénéficie d'une bonne mutualisation des risques à hauteur de **53,8 % sur le secteur médico-social** (Ehpad Alzheimer, hébergement médico-social...), **34,6% sur le secteur sanitaire et de soins de ville** (cliniques, centre de dialyse, cabinets médicaux, laboratoire d'analyses médicales...) mais également **11,6% sur les autres secteurs de la santé** (bureaux, locaux d'activité). Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique, sur le plan national (**avec 11,6% des loyers facturés portant sur des actifs situés en Ile de France et 36,7% portant sur des immeubles situés en régions**), mais aussi sur le plan européen (**avec près de 36,8% des loyers facturés au titres de la détention d'actifs sur le territoire allemand, 14,4% au titre de la location des immeubles situés en Irlande et 0,5% au titre de la location des immeubles détenus au Portugal**). Pour rappel, la part des revenus de la SCPI provenant des immeubles situés en Allemagne, en Irlande et au Portugal permet aux associés de la SCPI de bénéficier d'une fiscalité avantageuse dans le cadre des conventions fiscales bilatérales européennes.

Le patrimoine de votre SCPI, grâce à un taux d'occupation moyen de l'exercice de 98,6%, a permis de dégager un résultat de 29 821 762 €. 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 2019, **un dividende annuel de 50,50 € 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 5,05%** identique à celui de 2018 et toujours **supérieur au TDVM moyen des SCPI en 2019 qui s'élève à 4,40 %** (source : IEIF). Il est utile de préciser que le résultat de votre SCPI prend en compte le montant de la fiscalité étrangère (Allemande, Irlandaise 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 5,34%**.

D'autre part, en 2019, votre SCPI a permis la collecte de plus de 212 000 € 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.

PERSPECTIVES

Pour 2020, 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 2020, 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.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

Le début de l'exercice 2020 a été marqué par un événement sanitaire sans précédent (COVID 19) qui a conduit les populations à se confiner et pourrait à l'heure du déconfinement plonger le monde dans une crise économique d'ampleur. La Société de Gestion a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 son plan de continuité d'exploitation, visant à assurer le maintien de ses activités pour le compte des fonds sous gestion. Dans ce contexte exceptionnel, la Société de Gestion s'est mise en position d'accomplir l'ensemble des tâches opérationnelles essentielles ou importantes dans l'attente du retour de ses équipes dans ses locaux.

Ainsi, la société de gestion a permis à l'ensemble de ses collaborateurs de travailler à distance afin de maintenir notamment la poursuite du programme d'investissement, la gestion des actifs détenus par les fonds sous gestion, la bonne tenue de la comptabilité, la distribution des dividendes et bien évidemment la disponibilité téléphonique nécessaire aux associés qui ont pu continuer à souscrire mais également poser de nombreuses questions. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a eu aucun impact sur les comptes 2019 de la SCPI PIERVAL SANTE. D'autre part, dans le cadre des mesures annoncées par le gouvernement de possible report de paiement des loyers, la SCPI a reçu des demandes de décalage de loyers pour un montant limité à environ 4% du loyer global annuel de 2020 à périmètre constant. Grâce à 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, la Société de Gestion a été en mesure de limiter les décalages en montant et d'obtenir des engagements de régularisation de ces sommes avant la fin de l'exercice 2020.

En conséquence, au jour de rédaction de ce rapport annuel, la Société de Gestion estime que la crise sanitaire ne devrait pas impacter significativement les résultats de PIERVAL SANTE.



David FINCK
Directeur Général

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 17 902 associés au 31 décembre 2019.

Le capital de la société était constitué par 515 652 parts au 31 décembre 2018, au cours de l'exercice 371 292 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 1 897 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 885 047 parts au 31 décembre 2019, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 884 324 850 euros.

L'ensemble des demandes de retrait de l'année (1 897 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 300 000 000 euros à 800 000 000 euros (divisé en 1 000 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune) par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 27 juin 2018. Ce plafond de 800 000 000 € a été porté à 1 500 000 000 € par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 19 mars 2020.

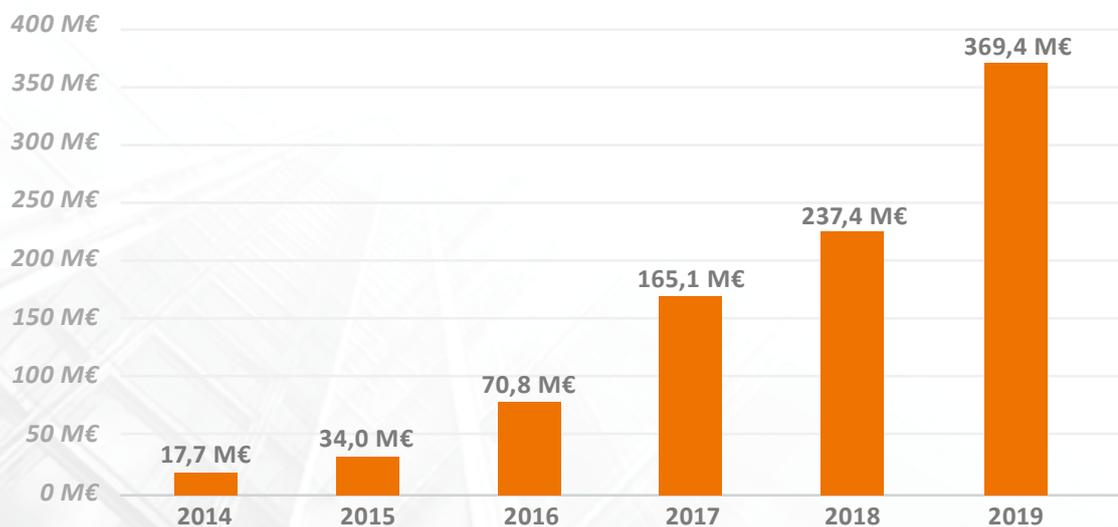
Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion, lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix souscription au 31 décembre
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 2019 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.

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 2019 : 1 047,12 euros).

COLLECTE NETTE EN MILLIONS D'EUROS*



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

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

1 897 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)
2019	775	1 897	0,52 %	0,30 %	0	30 jours	0 €
2018	5 037	950	2,15 %	1,16 %	0	30 jours	0 €
2017		600	0,53 %	0,22 %	0	30 jours	0 €
2016	12	8 137	19,19 %	7,20 %	0	30 jours	0 €
2015		5	0,03 %	0,01 %	0	30 jours	0 €

(1) cessions de gré à gré

3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, la SCPI PIERVAL détient 95 actifs, dont 29 ont été acquis sur l'exercice 2019, développant une surface totale de 367 359 m² à laquelle s'ajoute une surface de 47 846 m² relative aux immeubles en cours de construction.

a/ Investissements réalisés dans l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI PIERVAL SANTE a notamment acquis les murs de 14 EHPADs, 2 maisons médicales, 4 cliniques (2 MCO, 1 SSR, 1 Ophtalmo), 2 résidences service seniors, 2 centres d'hébergement médico-sociaux, 1 centre ophtalmologique et 2 actifs à usage de bureaux/activité, pour un prix de revient frais inclus global de près de 350 M€, en adéquation avec le niveau de la collecte 2019. Ces acquisitions ont été réalisées en France (37,1% en valeur), en Allemagne (18,6%) mais également en Irlande (39,8%) et au Portugal (4,5%).

D'autre part, afin de constamment maintenir l'adéquation de son patrimoine immobilier aux dernières évolutions de l'activité des exploitants de la santé, la SCPI PIERVAL SANTE a dédié une part de son programme d'investissement à l'acquisition d'immeubles à construire (VEFA, CPI), représentant près de 20,5 % (en valeur) des acquisitions de 2019.

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
Fra	DROME (26)	VALENCE	CENTRE OPHTALMO	589 m ²	1 085 010 €	06/01/19
All	LAND DE SAXE-ANHALT	GENTHIN	EHPAD	2 007 m ²	4 521 839 €	31/01/19
Fra	ISERE (38)	ROUSSILLON	CLINIQUE MCO	6 641 m ²	16 296 855 € ⁽¹⁾	18/02/19
Fra	VAR (83)	OLLIOULLES	BUREAUX	3 535 m ²	7 291 289 €	15/03/19
Irl	COMTE DE KERRY	KILKENNY (BROOKHAVEN)	EHPAD	3 855 m ²	7 688 314 €	30/03/19
Irl	COMTE DE KILKENNY	LAOIS (DROIMNIN)	EHPAD	6 258 m ²	9 110 492 €	30/03/19
Fra	SEINE MARITIME (76)	ROUEN	MAISON MEDICALE	5 081 m ²	12 023 247 €	17/04/19
Fra	VAR (83)	OLLIOULLES	BUREAUX	3 070 m ²	6 045 199 €	19/04/19
Irl	COMTE DE DUBLIN	MALAHILDE (TALBOT)	EHPAD	4 362 m ²	16 356 610 €	06/05/19
Fra	VAR (83)	TOULON	PARKING CLINIQUE	n/a	980 611 €	10/05/19
Fra	ALPES MARITIMES (06)	BIOT	LABORATOIRES / BUREAUX	19 450m ²	26 589 875 €	13/06/19

Pays	Zone géographique	Ville	Typologie	Surface (m ²) ⁽²⁾	Montant d'acquisition AEM	Date d'acquisition
Irl	COMTE DE DUBLIN	DUBLIN (FOUR FERN)	EHPAD	7 794 m ²	39 522 552 €	24/06/19
Irl	COMTE DE DUBLIN	DUBLIN (FERN DEAN)	EHPAD	5 985 m ²	27 108 880 €	24/06/19
All	LAND DE BAVIERE	NÜREMBERG	CENTRE D'HEBERGEMENT	5 702 m ²	24 536 222 €	25/06/19
All	LAND DE SAXE	CRIMMITSCHAU	EHPAD	6 856 m ²	14 368 770 €	01/07/19
All	LAND DE RHENANIE PALATINAT	KAISERSLAUTERN	EHPAD	4 785 m ²	6 239 662 €	11/07/19
Irl	COMTE DE MAYO	CASTELBAR (ABBEBREAFFY)	EHPAD	2 272 m ²	5 253 351 €	08/10/19
Fra	DOUBS (25)	MONTBELIARD	RESIDENCE SENIORS SERVICES	8 161 m ²	14 958 753 € ⁽¹⁾	16/10/19
Portugal	REGION DE ALENTEJO	CASTRO VERDE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	3 056 m ²	2 006 593 € ⁽¹⁾	17/10/19
Portugal	REGION DE ALENTEJO	EVORA	EHPAD	3 460 m ²	6 905 169 € ⁽¹⁾	17/10/19
Portugal	REGION DE ALENTEJO	FERREIRA DE ALENTEJO	EHPAD	4 967 m ²	3 641 544 €	17/10/19
Portugal	REGION DE LISBONNE	LISBONNE (LEITE)	CLINIQUE OPHTALMO	796 m ²	3 234 706 €	18/10/19
Irl	COMTE DE DUBLIN	SWORDS (TARA WINTHROP)	EHPAD	4 688 m ²	16 463 877 €	15/11/19
Fra	ARDECHE (07)	AUBENAS	CLINIQUE MCO	3 362 m ²	10 026 697 € ⁽¹⁾	27/11/19
All	LAND DE BAVIERE	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	5 744 m ²	14 426 193 €	13/12/19
Fra	NORD (59)	VILLENEUVE D'ASQ (1)	MAISON MEDICALE	2 547 m ²	7 208 977 € ⁽¹⁾	10/12/19
Irl	COMTE DE LOUTH	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	5 672 m ²	11 477 851 €	23/12/19
Irl	COMTE DE LOUTH	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	3 800 m ²	5 941 086 €	23/12/19
Fra	PYRENEES ORIENTALES (66)	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	12 316 m ²	26 015 969 €	31/12/19
TOTAL				141 811 m²	347 326 193 €	

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

(2) Surfaces mentionnées dans les actes hors emplacements de stationnement.

Centre Médical d'Ophtalmologie (à construire) Valence (26)



DATE D'ACQUISITION
16/01/2019

L'actif est situé à Valence dans le département de la Drôme en région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'investissement consiste en la construction d'un centre médical spécialisé pour la consultation ophtalmologique, d'une surface utile de 589 m², dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec la société South Drive, promoteur régional en charge de l'aménagement de la zone.

L'immeuble situé dans la ZAC de la Motte Nord sera loué à la société Helvetian Eye Center dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale de 12 ans dont 9 ans ferme.

Le bail prendra effet au moment de la livraison (3ème trimestre 2019).

Nature : Centre Médical
Surface locative : 589 m²
Bail : 12 ans dont 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 1,08 M€
Exploitant : Helvetian Eye Center

Clinique Médecine-Chirurgie Roussillon (38)



DATE D'ACQUISITION
18/02/2019

La Clinique des Côtes du Rhône se situe à Roussillon dans l'Isère (38) à équidistance (55 km) de Lyon et de Valence. Il s'agit d'un établissement pluridisciplinaire de proximité (cardiologie, ORL, digestif, pneumologie, gastroentérologie, orthopédie, stomatologie et urologie) exploité actuellement par le groupe Noalys.

L'investissement consiste en la construction d'une nouvelle clinique sur un terrain de 7 936 m² à proximité de celle déjà existante. La clinique proposera une offre de prise en charge ambulatoire globale (médecine, chirurgie) en cohérence avec le Plan santé et un renforcement des spécialités (gériatrie, endocrinologie) en réponse aux besoins de santé du territoire, ainsi qu'un service d'urgence.

L'établissement en R+3, d'une surface de plancher de 6 641 m² disposera de 4 blocs opératoires, d'un service ambulatoire et de 40 chambres pour l'hébergement. La construction sera réalisée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec la société EIFFAGE Immobilier Centre-Est.

L'immeuble sera construit spécifiquement pour les besoins de son exploitant (Noalys) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 12 ans avec prise d'effet au moment de la livraison (1er trimestre 2021).

Le projet médical de Noalys représentera l'un des plus gros investissements du bassin régional. Ainsi, sur le même site seront réalisés un centre d'imagerie médicale et une maison médicale afin de proposer une offre plus large que celle déjà existante en lien avec les attentes de la population (pharmacie, centre ORL, cabinets de consultations paramédicaux,...).

Nature : Clinique Ambulatoire de Médecine-Chirurgie (40 lits)
Surface locative : 6 641 m²
Bail : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,05 M€
Exploitant : Clinique des Côtes du Rhône (Noalys)

EHPAD Genthin (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
31/01/2019

L'EHPAD est situé dans le centre-ville de Genthin, dans le Land de Saxe-Anhalt, entre Berlin (110 km) et Magdebourg (55 km).

L'EHPAD d'une surface totale de 2007 m² (R+1) est situé dans un environnement principalement résidentiel à proximité de commerces et tout proche de l'hôpital.

L'établissement est très récent (2011) et compte actuellement 55 lits. Il est prévu de réaliser très prochainement une extension pour porter sa capacité d'accueil à 67 lits et de compléter l'offre de service avec 20 chambres de résidences services seniors (RSS).

Un bail de 20 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition et prendra effet au 1er février 2019.

Nature : EHPAD 55 lits
Surface locative : 2 007 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,53 M€
Exploitant : Fontiva/Interpares

Agence régionale Phoenix Pharma Ollioules (83)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2019

L'acquisition concerne un bâtiment à usage d'activité pharmaceutique d'une surface locative de 5 165 m² à proximité immédiate de l'axe périphérique de Toulon et des axes routiers et autoroutiers majeurs.

Le bâtiment en excellent état d'entretien a été livré en 2009 et se décompose en bureaux (900 m²) et zones de marchandises, réception et stockage. Il s'agit de l'une des 22 agences régionales de la société Phoenix Pharma en France.

Un nouveau bail de 10 ans dont 9 ans ferme a été signé avec le locataire avec prise d'effet au 1er janvier 2019.

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 5 165 m²
Bail : 10 ans dont 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,48 M€
Exploitant : Groupe Phoenix

Portefeuille de 3 EHPADs

Malahide, Stradbally, Ballyragget (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
30/03/2019

L'Ehpad de Droimnin (101 lits) est situé dans le village de Stradbally à dix minutes de la ville de Portlaoise qui est la capitale du Comté de Laois. La conception ouverte du bâtiment donne une grande sensation d'espace et les résidents sont libres de se promener tranquillement autour de ses jardins et de ses allées. L'actif est situé au sein d'un espace dédié aux séniors «retirement village» qui comprend des résidences services ainsi que des cabinets de consultations médicales. Cet établissement construit en 2011 a fait l'objet d'une extension en 2016.

L'Ehpad de Brookhaven (71 lits) est situé dans un cadre paisible en bordure de Ballyragget, à proximité de toutes les commodités du village et de ses environs. Tous les efforts sont faits pour encourager de nombreuses interactions avec la communauté locale et tous les résidents sont encouragés et aidés à maintenir également des liens étroits avec leur « communauté d'origine ». Cet établissement construit en 2006 a fait l'objet d'une extension et d'une rénovation en 2015.

L'Ehpad de Talbot Lodge (114 lits) est situé en périphérie de Dublin près du village de Malahide dans un cadre paisible et tranquille. Cet établissement est l'un des 3 Ehpads dans toute l'Irlande spécialisés dans l'accueil de personnes atteintes d'état végétatif chronique (EVC) qui nécessitent des soins spécifiques et lourds. En octobre 2017, Talbot Lodge a obtenu l'accréditation Gold of Approval® de Joint Commission International pour les soins de longue durée en démontrant la conformité continue à ses normes internationalement reconnues. Le sceau d'approbation Gold® est un symbole de qualité qui mesure et partage les meilleures pratiques en matière de qualité et de sécurité des patients dans le monde.

Des baux de 25 ans fermes ont été signés le jour de l'acquisition avec l'exploitant. Le rendement de 6.2% 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. Le loyer sera progressif sur une période de 2 années : 80% du loyer la 1ère année et 90% la 2ème année.

Nature : 3 EHPADs 286 lits
Surface locative : 14 475 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 33,24 M€
Exploitant : Knegare Nursing Homes Holding Limited Compagny

Maison départementale des personnes handicapées et Centre de Médecine du Travail Ollioules (83)



DATE D'ACQUISITION
19/04/2019

L'acquisition concerne 17 lots de copropriété et 114 parkings répartis sur deux bâtiments d'une surface locative totale de 2 931 m² à Ollioules (83) à proximité immédiate de l'axe périphérique de Toulon et des axes routiers et autoroutiers majeurs.

Le bâtiment Technopole VM 1 a été entièrement restructuré en 2003 et accueille le centre de médecine du travail de La Poste ainsi que des bureaux pour le Conseil Général. Le bâtiment Technopole VM2 construit en 2006 est utilisé pour les activités de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 2 931 m²
Bail : 3/6/9 ans pour la Poste (Médecine du travail) et le Conseil Général et 6 ans fermes pour la Maison Départementale des Personnes Handicapées
Montant de l'acquisition : 6,17 M€
Exploitant : Maison Départementale des Personnes Handicapées, Médecine du Travail et Conseil Général

Maison de consultations médicales

Rouen (76)



DATE D'ACQUISITION
17/04/2019

L'actif est constitué de 2 deux bâtiments (Flaubert et Balzac) intégrés à la clinique de l'Europe située dans le centre-ville de Rouen.

Le Bâtiment Flaubert est un immeuble en R+5 construit en 1997 d'une surface de 2 273 m² qui accueille 21 locataires et le Bâtiment Balzac est un immeuble en R+4 construit en 1999 d'une surface de 3 165 m² (15 locataires).

Les bâtiments sont exploités dans le cadre d'une activité de consultations médicales réalisées par des médecins cliniciens libéraux (ophtalmologie, orthodontie, ostéopathie, dermatologie, endocrinologie, néphrologie, urologie, anesthésie, angiologie, chirurgie viscérale, ...), d'IRM, de laboratoire d'anatomie et cytologie pathologique ainsi qu'un service d'hémodialyse.

Une partie de la maison de consultation est louée directement par la clinique de l'Europe (Vivalto Santé).

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 5 438 m²
Bail : 36 baux professionnels
Montant de l'acquisition : 12,60 M€
Exploitant : Médecins libéraux et clinique de l'Europe (Vivalto Santé)

Campus de recherche pharmaceutique

Biot (06)



DATE D'ACQUISITION
13/06/2019

L'ensemble immobilier est situé à Biot, dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur au sein de la technopole de Sophia Antipolis.

L'ensemble immobilier, propriété de Galderma R&D (filiale du groupe Nestlé Skin Health), a été cédé suite à la fermeture de son centre de R&D spécialisé en dermatologie dans le cadre du regroupement de ses activités à Lausanne.

Le site est un complexe mixte unique qui constitue un pôle de R&D dédié à l'industrie pharmaceutique reconnu à l'international. Le campus s'étend sur un terrain de 81 000 M² et se compose de 7 bâtiments (livrés entre 2004 et 2008) à usage de laboratoires et de bureaux pour une superficie locative de 19 450 M². Le site comprend également un accueil sécurité, une cafétéria, un restaurant interentreprise, une salle de sport, un centre de retraitement des déchets et 550 places de parkings.

Les 2 principaux locataires NUVISAN et SYNEOS ont signé des baux de 9 ans dont 6 ans ferme à compter d'octobre 2018 représentant 54% des surfaces locatives.

Les sociétés BIONE LAB (plateforme de recherche scientifique), PALM DATA (archivage de données) et IQUALIT (conseil en système d'information et gestionnaire des infrastructures du site) créées par des anciens collaborateurs de Galderma ont également signé des baux commerciaux de 9 ans dont 6 ans ferme (21% des surfaces locatives).

Nature : Campus pharmaceutique
Surface locative : 19 450 m²
Bail : 5 baux de 9 ans dont 6 ans ferme
Montant de l'acquisition : 26,88 M€
Exploitant : Syneos Health, Nuvisan Pharma Services, Bionea Lab, Palm Data, Iqual

EHPAD Fern Dean

Dublin (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
24/06/2019

L'Ehpad de Fern Dean (118 lits) est situé dans la banlieue verdoyante de Blackrock dans le sud de Dublin à proximité de vastes jardins boisés de l'ancien faubourg Ferndene House.

Cet établissement construit en 2013 a fait l'objet d'une extension en 2016 de 26 lits. La maison fera l'objet en 2020 d'une nouvelle extension de 23 lits supplémentaires qui sera financée par Pierval Santé et qui fera l'objet d'un avenant au bail commercial.

Le Fern Dean propose de grandes chambres avec vue sur les jardins paysagers et disposent de généreuses salles de bains privatives. L'établissement est organisé autour de spacieux salons et salles à manger qui répondent aux besoins des établissements de santé tout en offrant l'ambiance et la qualité d'un hôtel de charme.

Des baux de 25 ans fermes ont été signés le jour de l'acquisition. Le loyer sera progressif sur une période de 3 années et le rendement à terme sera de 6.83%, 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 118 lits
Surface locative : 5 985 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 27,10 M€
Exploitant : Groupe Virtue

EHPAD Four Fern

Dublin (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
24/06/2019

L'Ehpad de Four Fern (144 lits) se trouve à quelques minutes du village de Foxrock et de l'hippodrome de Leopardstown à seulement 11 km du centre-ville de Dublin. Cet établissement, en cours de construction qui sera livré en novembre 2019, allie le design moderne à la technologie de pointe que l'on retrouve dans les prestations proposées dans un élégant un hôtel de charme tout en répondant aux besoins spécifiques des résidents âgés. Le Four Fern propose des chambres élégantes avec vue sur les jardins paysagers, de généreuses salles de bains privatives ainsi que de spacieux salons et salles à manger. Des baux de 25 ans fermes ont été signés le jour de l'acquisition. Le loyer sera progressif sur une période de 3 années pour accompagner l'activité de l'exploitant. Le rendement à terme sera de 5,57%, 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 144 lits
Surface locative : 7 794 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 39,5 M€
Exploitant : Groupe Virtue
Date de livraison : 30/11/2019

Centre d'Hébergement Médico-Social

Nuremberg (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2019

L'actif est situé dans la ville de Nuremberg (515 000 habitants) qui est la deuxième ville de Bavière après Munich.

Le bâtiment d'une surface de 5.702 m² a été livré en janvier 2019 et bénéficie de la garantie quinquennale des immeuble neufs.

L'actif est constitué de 107 appartements (R+1) qui accueille des personnes bénéficiant de prestations sociales avec un volet formation spécifique permettant un accompagnement pour la réinsertion sociale et professionnelle. Le bâtiment dispose également de salles de consultation médico-sociales (médecins, psychologues, assistantes sociales) et de salles de formation.

Nature : Centre d'Hébergement Médico-Social
Surface locative : 5 702 m²
Bail : 10 ans ferme et reconduction 10 ans
Montant de l'acquisition : 24,5 M€
Exploitant : SGI Management GMBH / AWO

EHPAD (neuf)

Crimmitschau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
01/07/2019

L'EHPAD est situé à Crimmitschau dans le Land de Saxe à environ 45 Km de Chemnitz (245 000 habitants).

L'investissement consiste en l'acquisition d'un EHPAD neuf de 120 lits d'une surface de 6 856 m² (R+4) comportant 100% de chambres individuelles. La résidence est idéalement située à seulement 70 mètres d'un arrêt de bus permettant un accès immédiat au marché de Crimmitschau et ses magasins ainsi qu'à son centre médical et sa pharmacie. Cet EHPAD présente la particularité d'être adapté aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et dispose d'un espace vert protégé. 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, livré en novembre 2019, répond aux normes environnementales des bâtiments et bénéficie des garanties liées aux constructions neuves.

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.

Nature : EHPAD 120 lits
Surface locative : 6 856 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 14,3 M€
Exploitant : Association Volksolidarität
Date de livraison : Novembre 2019

EHPAD (rénovation totale) Kaiserslautern (Allemagne)



L'EHPAD est situé dans le centre de Kaiserslautern qui est la ville la plus importante du Land de Rhénanie-Palatinat avec plus de 100 000 habitants.

L'investissement consiste en l'acquisition d'un EHPAD qui fera l'objet d'une rénovation intégrale et d'une extension pour porter sa capacité d'accueil à 77 lits.

Les travaux de réhabilitation se feront sur une période de 14 à 16 mois et représenteront un montant de 5,5 millions d'euros. A l'issue, l'établissement répondra aux dernières normes en vigueur en termes d'exploitation et environnementale.

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition. Le loyer sera progressif pendant toute la phase de réhabilitation.

Nature : EHPAD 77 lits
Surface locative : 4 785 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,4 M€
Exploitant : Fontiva/Interpares
Date de fin de travaux : 4ème trimestre 2020

Résidence Services Séniors (à construire) Montbéliard (25200)



La Résidence Services Séniors est située à Montbéliard à proximité immédiate de nombreux commerces et services : supermarché, pharmacie, coiffeur, boulangerie, orthoprothésiste, salon de bien-être et pôle médical (kinésithérapeutes, podologue, professions paramédicales).

La résidence bénéficie d'un arrêt de bus proche permettant de rejoindre le centre-ville situé à seulement 1 km. L'investissement consiste en la construction d'une Résidence Services Séniors de 125 appartements (42 parkings en sous-sol et 20 places extérieurs) d'une surface de 8 161 m² dans le cadre d'une opération de promotion immobilière réalisée par un promoteur local (Groupe Habitat Résidence 21). 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).

L'immeuble sera construit pour les besoins spécifiques de son exploitant (Groupe Villavie) dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 12 ans avec prise d'effet au moment de la livraison (1er trimestre 2021).

Nature : Résidences Services Séniors (125 appartements)
Surface locative : 8 161 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 14,9 M€
Exploitant : Groupe VILLAVIE
Date de livraison : 1er trimestre 2021

EHPAD ABBEYBREAFFY Castelbar (Irlande)



L'EHPAD est situé à 5 km au nord-est de Castelbar qui est la capitale du comté de Mayo en République d'Irlande et à 7 km de l'hôpital universitaire de Mayo.

L'investissement consiste en l'acquisition d'un EHPAD construit en 2001 qui a fait l'objet d'une extension en 2013. L'établissement a été repris le groupe Knegare Nursing Homes au moment de l'acquisition des murs par Pierval Santé.

L'actif a fait l'objet en 2019 d'importants travaux de rénovation des chambres et des parties communes.

Le groupe prévoit également en 2020 de réaliser des travaux d'extension pour 37 lits supplémentaires.

Un bail de 25 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.

Nature : EHPAD (55 lits)
Surface locative : 2 272 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 5,2 M€
Exploitant : Knegare Nursing homes

Portefeuille mixte de 5 EHPADs et Résidences Services Seniors

Lisbonne, Ferreira do Alentejo, Castro Verde, Faro, Evora (Portugal)



Le portefeuille de 5 actifs cédé à Pierval Santé comprend 2 établissements existants (Lisbonne et Ferreira de Alentejo), 2 actifs faisant l'objet d'une réhabilitation complète (Evora et Castro Verde) et 1 établissement à construire (Faro). L'ensemble des travaux de construction et de réhabilitation seront réalisés dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière prévoyant un engagement ferme du constructeur sur le montant des travaux et les délais de livraison.

Lisbonne : L'Ehpad est idéalement situé dans le quartier de Belém qui se trouve dans l'ouest de Lisbonne. L'établissement très familial de 30 lits a fait l'objet en 2019 de travaux d'extension et de réhabilitation.

Ferreira de Alentejo : L'Ehpad est situé à Ferreira de Alentejo (8 000 habitants) à 150 km de Lisbonne. L'établissement de 99 lits fait l'objet d'une rénovation intégrale des espaces commun et des extérieurs.

Castro Verde : La Résidence Services Séniors est située à Castro Verde (7 000 habitants) à 190 km de Lisbonne. L'établissement de 80 places fait l'objet d'une réhabilitation complète (livraison 2T2020).

Faro : La Résidence Services Séniors est située à Faro qui est la capitale de l'Algarve (450 000 habitants). L'établissement de 45 lits est une construction neuve sur un emplacement exceptionnel avec vue mer (livraison 4T2020). L'établissement situé dans un environnement calme et sécurisé proposera de grands espaces confortables avec terrasse, piscine, spa, salle de sport, coiffeur et cinéma.

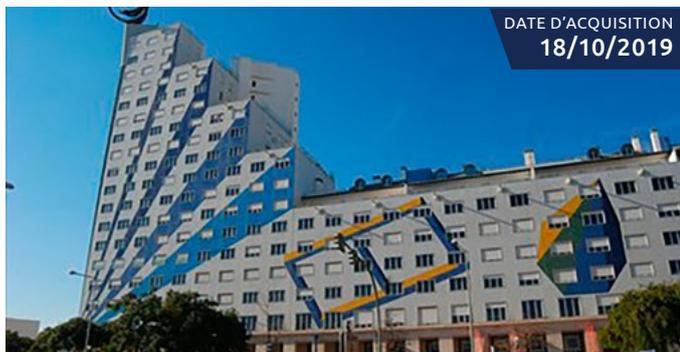
Evora : L'établissement est situé à Evora dans la région de Alentejo (58 000 habitants) à 130 km de Lisbonne. L'établissement est une structure résidentielle pour personnes âgées de 99 lits (59 lits d'Ehpad et 20 appartements de RSS) situé dans le quartier noble d'Evora (Quinta dos Alamos). L'opération consiste en la réhabilitation complétée d'un immeuble pour le transformer en établissement neuf (livraison 4T2020).

Des baux de 25 ans fermes (avec 2 options de prorogations de 5 années) ont été signés avec l'exploitant. Le rendement de 7% est net de toutes charges dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien en ce compris le clos et le couvert ainsi que l'ensemble des impôts et taxes.

Nature : EHPADs & Résidences Services Seniors (353 lits)
Surface locative : 19 680 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : Non communiqué (engagement de confidentialité avec le vendeur)
Exploitant : Fondation San Barnabé

Clinique ophtalmologique

Lisbonne (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
18/10/2019

L'actif est situé à Lisbonne dans le quartier Parque das Nações (Le Parc des Nations) où s'est tenue l'Exposition internationale de 1998 sur le thème « les océans, un patrimoine pour le futur » qui s'étend au nord-est de l'estuaire du Tage. Cette zone est devenue un centre d'activités culturelles et l'une des zones économiques les plus dynamiques du Portugal qui accueille le siège social portugais de nombreuses entreprises internationales.

L'investissement est une clinique ophtalmologique d'une surface de 796 m située dans l'immeuble "Edificio Ecran" décoré par l'artiste Jorge Martins.

Un bail de 10 ans ferme a été signé le jour de l'acquisition. Le loyer 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 : Clinique ophtalmologique

Surface locative : 796 m²

Bail : 10 ans ferme

Montant de l'acquisition : 3,2 M€

Exploitant : Cliniques Leite

Clinique Médecine-Chirurgie (à construire)

Aubenas (07200)



DATE D'ACQUISITION
27/11/2019

La Clinique du Vivarais se situe à Aubenas dans le département de l'Ardèche (07) qui dépend de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

L'investissement consiste en la construction d'un établissement de soins pluridisciplinaires de proximité sur un terrain de 8 685 m² où l'activité, exercée depuis 1972, sera transférée dans la mesure où la clinique actuelle n'est plus adaptée aux profondes mutations de la médecine moderne.

La nouvelle clinique proposera une offre de prise en charge ambulatoire globale en médecine et chirurgie pour répondre aux besoins de santé du territoire : digestif, orthopédie, ophtalmologie, cardiologie, gynécologie, urologie endocrinologie et radiologie. L'établissement en R+1, d'une surface de plancher de 3 362 m² disposera de 4 blocs opératoires, d'une salle d'endoscopie, de 10 boxes et chambres en ambulatoire, d'un service d'imagerie médicale et de 20 chambres pour l'hébergement. La construction sera réalisée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec la société BATIS SANTE.

L'immeuble sera construit spécifiquement pour les besoins de son exploitant dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée initiale ferme de 12 ans avec prise d'effet au moment de la livraison (2ème trimestre 2021).

Le projet médical prévoit également la construction sur le même site d'un centre de consultation médicale pour les médecins cliniciens et les médecins libéraux de soins de ville.

Nature : Clinique Ambulatoire de Médecine-Chirurgie

Surface locative : 3 362 m²

Bail : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans ferme

Montant de l'acquisition : 9,9 M€

Exploitant : Groupe NOALYS

Date de livraison : 2ème trimestre 2021

EHPAD Tara Winthrop

Swords (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
15/11/2019

L'EHPAD de Tara Winthrop est situé à Swords (38 000 habitants) dans la banlieue nord de Dublin.

L'investissement consiste en l'acquisition d'un EHPAD de 140 lits qui a la particularité d'être divisé en 4 zones permettant d'accueillir des résidents âgés dont le niveau de dépendance ou de soins sont différents : 32 lits conçus pour répondre aux besoins de soins pour les personnes de moins de 75 ans atteintes de maladies neurologiques chroniques, 43 lits dédiés aux besoins en soins infirmiers et en soins palliatifs, 33 lits dédiés aux personnes âgées fragiles souffrant de maladies chroniques de longue durée et 32 lits pour les résidents ayant des besoins spécifiques en matière troubles mentaux chroniques et/ou de déficience cognitive grave.

L'établissement propose de nombreuses activités telles que le jardinage, le dessin et la peinture, la cuisine, la couture, la musique et la danse ainsi que des activités de thérapie animale et sensorielle. L'établissement a été repris récemment par le groupe MEAS qui exploite 5 établissements dans le comté de Dublin.

Un bail ferme de 25 ans a été signé le jour de l'acquisition avec l'exploitant. Le rendement sera de 6.0% 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 (140 lits)

Surface locative : 4 688 m²

Bail : 25 ans ferme

Montant de l'acquisition : 16,4 M€

Exploitant : Groupe GRACE HEALTHCARE

Maison de consultations médicales (à construire)

Villeneuve d'Ascq (59750)



DATE D'ACQUISITION
10/12/2019

La maison de consultations médicales est située à Villeneuve d'Ascq dans le département du Nord, en région Hauts-de-France. Elle fait partie de la Métropole européenne de Lille.

L'investissement consiste en la construction d'une maison de consultations médicales pluridisciplinaires en R+5, d'une surface utile de 2 547 m² (17 parkings en RDC et 38 places de parking en silo), dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec les sociétés NODI et NACARAT.

L'immeuble est situé sur l'ancien site de logistique du groupe 3 Suisses International dans le quartier de la « Maillerie » qui se veut un modèle du genre de requalification de site en quartier durable mixte à dominante habitat « pensé pour et par les habitants ».

Ainsi, le quartier s'organisera autour d'une partie logements (maisons de ville, logements collectifs et résidence services seniors) avec une école maternelle et primaire, une crèche, une salle commerciale, des commerces de restauration, un espace de bien-être, un jardin paysager public, un parcours sportif au bord de la Marque et proposera également une offre de bureaux (7000 m²).

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 (3ème trimestre 2021).

Nature : Maison de consultations médicales

Surface locative : 2 547 m²

Bail : 9 ans ferme

Montant de l'acquisition : 7,6 M€

Exploitant : Groupe MEDIC GLOBAL

Date de livraison : 3ème trimestre 2021

Centre d'Hébergement Médico-Social

Neu Ulm (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
13/12/2019

L'actif est situé dans la ville de Neu-Ulm sur la rive droite du Danube, en Bavière. Elle forme un ensemble urbain (200 000 habitants) avec la ville d'Ulm sur la rive gauche, qui appartient au Bade-Wurtemberg.

Le bâtiment d'une surface de 5.744 m² a été livré en 2017 et bénéficie de la garantie quinquennale des immeuble neufs.

L'actif est constitué de 110 appartements (R+4) pour héberger des personnes bénéficiant de prestations sociales dans le cadre de leur réinsertion sociale et professionnelle. Le bâtiment dispose de salles de consultations (médecins, psychologues, assistantes sociales, ...) pour accueillir les activités de prestations de services médico-sociales réalisées par le Land de Bavière ainsi que leurs bureaux administratifs.

Nature : Centre d'Hébergement Médico-Social
Surface locative : 5 744 m²
Bail : 10 ans ferme (durée résiduelle 7,5 ans)
Montant de l'acquisition : 14,5 M€
Exploitant : Land de Bavière

EHPAD

Ardee (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2019

L'Ehpad de Moorehall Lodge Ardee (81 lits) se situe dans le centre de Ardee à proximité immédiate des commodités et à seulement 2 km de l'hôpital de « Saint Brigit's ».

Cet établissement qui est à 20 km de l'Ehpad de Drogheda (géré par le même groupe) a été construit en 1999 avec une très belle façade en pierre et a fait l'objet de plusieurs plans de rénovation et d'extensions ces dernières années. L'établissement est autorisé à réaliser une nouvelle extension de 44 lits dont le groupe Virtue envisagera la réalisation dans un maximum de 5 années.

L'établissement qui dispose de 18 lits Alzheimer est également le premier centre de soins de la démence en Irlande agréé « Butterfly » évalué par Dementia Care. Ce concept développé en Angleterre, au Canada, aux Etats-Unis et en Australie révolutionne l'approche des soins aux personnes atteintes de différentes formes de maladies neuro-dégénératives.

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 (81 lits)
Surface locative : 3 800 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 5,9 M€
Exploitant : Groupe VIRTUE

EHPAD

Drogheda (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2019

Drogheda est une ville portuaire et industrielle du comté de Louth, sur la côte-est de l'Irlande, à 56 km au nord de Dublin. La population est composée principalement de banlieusards travaillant à Dublin.

L'Ehpad de Moorehall Lodge Drogheda se situe à 7,9 km du centre-ville de Drogheda, à 600 m d'un centre commercial de proximité et à seulement 5 km de l'hôpital « Our Lady of Lourdes ».

Cet établissement construit en 2012 fait actuellement l'objet de travaux de rénovation des chambres et d'une extension pour porter sa capacité d'accueil à 121 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 rue 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.

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 121 lits
Surface locative : 5 672 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 11,5 M€
Exploitant : Groupe VIRTUE

Clinique Soins de Suite et Réadaptation (SSR)

Saint-Estève (66240)



DATE D'ACQUISITION
31/12/2019

La Clinique de la Pinède se situe à Saint-Estève à proximité immédiate de Perpignan (10 mn) qui est la préfecture du département des Pyrénées-Orientales et la quatrième ville la plus peuplée de la région Occitanie.

La clinique de la Pinède est un établissement privé de Soins de Suite et Réadaptation spécialisé pour la prise en charge des affections de l'appareil locomoteur, du système nerveux et la réhabilitation cardiaque et respiratoire.

La clinique dispose d'un équipement de pointe avec plateaux techniques spécialisés, ergothérapie, balnéothérapie et salle d'épreuve d'effort ainsi que d'un cabinet de radiologie indépendant dans les locaux de la clinique.

L'établissement d'une surface globale de 12 316 m² sur un terrain de 33 700 m², propose un environnement hôtelier de standing (190 lits) avec restaurant, salon de repos, espaces extérieurs de détente et cafétéria.

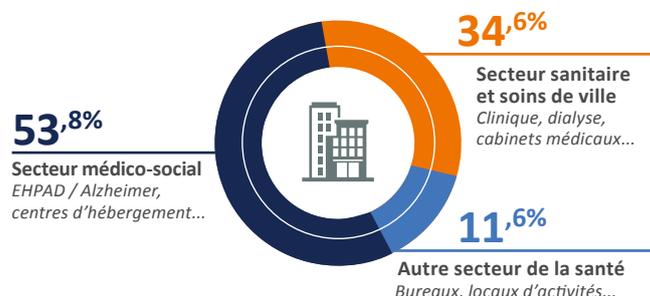
La clinique de la Pinède est louée dans le cadre d'un bail de longue durée (12 ans ferme) qui se terminera le 30 juin 2032.

Nature : Soins de Suite et Réadaptation (SSR)
Surface locative : 12 31 m²
Bail : 12 ans ferme à compter du 01/07/2020
Montant de l'acquisition : 26,3 M€
Exploitant : Groupe ORPEA

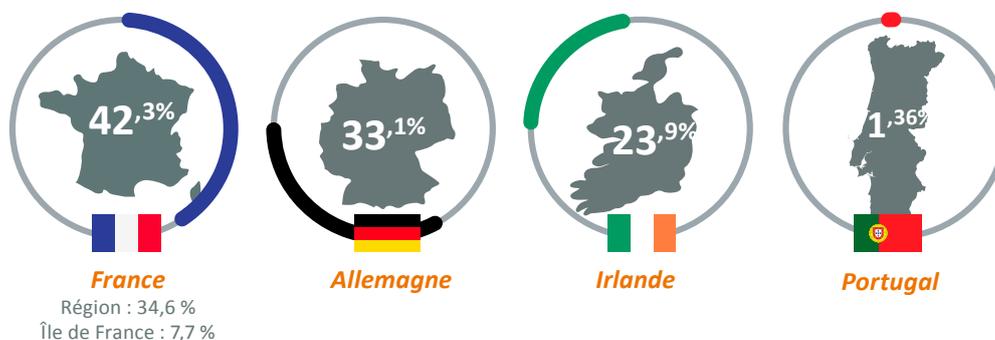
b/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2019, 95 actifs dont 29 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 367 359 m² à laquelle s'ajoute une surface de 47 846 m² relative aux immeubles en cours de construction.

● Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2019)



● Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2019)



c/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE est évaluée, au 31 décembre 2019, à 777 531 390 euros contre 440 471 911 euros fin 2018, soit une progression de + 76,5%.

Cette progression est ramenée à + 4,8% 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.

d/ 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 2019, la dette bancaire souscrite par PIERVAL SANTE s'élève à 30 756 777 euros. Cette dette correspond à trois emprunts dont le taux d'intérêt annuel moyen s'élève à 2,30% et dont la maturité résiduelle moyenne atteint près de 8 années :

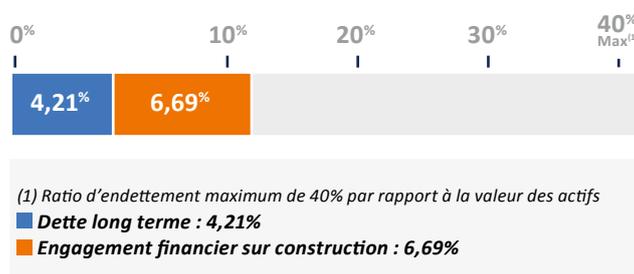
- un crédit amortissable à taux fixe avec un capital restant dû de 2 727 633 €, adossé à l'actif situé à Bohlen (Allemagne) ;
- un crédit amortissable (84%) et in fine (16%) à taux fixe avec un capital restant dû de 15 489 144 €, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- un crédit in fine à taux fixe avec 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 2019 calculé selon la méthode brute et la méthode de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,95 et 0,95.

(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 2019 à 48 865 591 euros.

Au 31 décembre 2019, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :

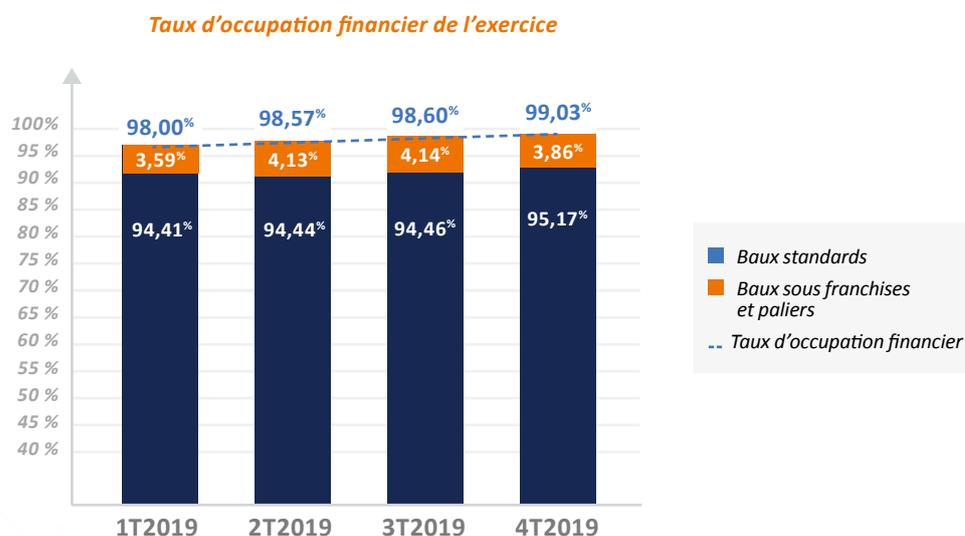


e/ Situation locative

Les revenus locatifs facturés par PIERVAL SANTE en 2019 s'élèvent à 35 542 786 euros contre 22 034 762 euros pour 2018. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 648 locataires au 31 décembre 2019.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2019 s'élève à **98,6 %**.
Surface vacante au 31 décembre 2019 : **7 348 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 2019, les 10 plus importants actifs (en loyers) représentent environ 31 % des loyers annuels en année pleine de la SCPI.

f/ 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 2019, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2019
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	596 816,20 €
Dotations aux provisions	+ 248 756,80 €
Reprise	- 350 622,80 €
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N	494 950,20 €

En 2019, les charges d'entretiens du patrimoine relatifs aux travaux effectivement réalisés (et aux reprises de PGE pour les travaux provisionnés) ont été affectées par un reclassement. La rénovation de deux toitures sur les actifs situés à Halle (Allemagne) et à Croissy-Beaubourg (77) débutée en 2018 a été achevée courant 2019. Ces deux éléments avaient été provisionnés en 2017 dans la PGE pour des montants respectifs de 155.000 euros et 100.000 euros. Les travaux ont été réalisés au cours des exercices ultérieurs (2018 et 2019) pour des montants respectifs de 342.644 euros et de 158.382 euros, finalement bien supérieurs à la prévision, dans le cadre mis à jour d'un remplacement complet de ces toitures. Par respect du principe de prudence et avant d'être en possession de la complète information concernant la nature précise des travaux, ces montants sont passés par le compte de résultat de 2018 et 2019. A fin 2019, l'achèvement et la nature des travaux finalement livrés au cours de l'exercice, conduisent à immobiliser ces travaux au titre du mécanisme des travaux de remplacement décrit par le plan comptable des SCPI, dont l'impact au compte de résultat se traduit par un poste de charges d'entretien du patrimoine négatif de -358.517 euros.

Enfin, le plan pluriannuel de travaux 2020-2024 réalisé au 31 décembre 2019 a permis de calculer la dotation de la provision pour gros entretien de l'exercice.

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 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeur immobilisée des acquisitions	741 328 483,32 €	420 537 876,58 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 9 810 617,82 €	3 538 047,36 €
Valeur comptable	731 517 865,50 €	424 075 923,94 €
Valeur comptable ramenée à une part	826,53 €/part	822,41 €/part
Valeur des immeuble «actuelle»	777 531 390,47 €	440 471 911,25 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 9 810 617,82 €	3 538 047,36 €
Retraitement des grosses réparations	0,00 €	0,00 €
Valeur de réalisation	767 720 772,65 €	444 009 958,61 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	867,44 €/part	861,07 €/part
Frais d'acquisition des immeubles (8,50%)	66 090 168,19 €	37 440 112,46 €
Commission de souscription (10,51% TTI)	92 942 541,74 €	54 119 127,24 €
Valeur de reconstitution	926 753 482,57 €	535 569 198,30 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 047,12 €/part	1 038,63 €/part

5. Résultats

a/ Evolution des résultats en euros par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2019, les revenus de la SCPI s'élèvent à 59,27 euros par part ayant pleine jouissance dont 58,51 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 10,17 euros par part, soit 17,1 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit en conséquence à 49,10 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 50,50 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 51,95 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2019, de 2,20 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

2019		2018		2017		2016		2015	
MONTANT	% DU REVENU TOTAL								

Revenus										
Recettes locatives brutes	58,51	98,73%	63,85	99,77%	66,07	98,85%	63,36	98,62%	58,24	98,23%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,16%	0,13	0,20%	0,29	0,43%	0,84	1,31%	0,85	1,44%
Produits divers	0,66	1,11%	0,02	0,03%	0,46	0,69%	0,05	0,08%	0,20	0,33%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,02	0,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	59,27	100,00%	64,00	100,00%	66,84	100,00%	64,25	100,00 %	59,29	100,00%

Charges										
Commission de gestion	4,73	7,99%	5,11	7,98%	5,28	7,90%	5,06	7,87%	4,96	8,37%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	4,89	8,25%	5,01	7,84%	4,83	7,22%	4,14	6,44%	1,76	2,96%
Entretien du patrimoine	-0,59	-1,00%	1,85	2,90%	0,33	0,50%	0,16	0,25%	0,00	0,00%
Charges financières	0,97	1,64%	0,30	0,46%	0,67	1,00%	1,94	3,03%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,28	0,47%	0,24	0,37%	0,30	0,45%	0,86	1,34%	0,59	0,99%
Sous total charges externes	10,28	17,35%	12,51	19,55%	11,41	17,07%	12,16	18,92%	7,31	12,32%
Amortissements nets	0,09	0,15%	0,15	0,24%	0,33	0,50%	0,91	1,42%	1,88	3,17%
Dotations nettes aux provisions	-0,20	-0,33%	0,64	1,00%	1,91	2,86%	1,18	1,83%	0,71	1,19%
Sous total charges internes	-0,11	-0,19%	0,79	1,24%	2,24	3,36%	2,09	3,25%	2,59	4,36%
TOTAL DES CHARGES	10,17	17,16%	13,31	20,80%	13,65	20,42%	14,25	22,17%	9,89	16,69%
RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE⁽²⁾	51,95	87,66%	53,27	83,23%	55,07	82,40%	51,59	80,30%	49,40	83,31%

RESULTAT COURANT	49,10	82,84%	50,69	79,20%	53,19	79,58%	50,00	77,83%	49,40	83,31%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,10%
RÉSULTAT NET	49,10	82,84%	50,69	79,20%	53,19	79,58%	50,00	77,83%	49,46	83,41%
Report à nouveau	2,20	3,71%	3,69	5,76%	4,10	6,14%	1,57	2,44%	2,65	4,47%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	50,50	85,21%	50,50	78,91%	50,50	75,56%	51,50	80,15%	51,75	87,28%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	50,50	85,21%	50,50	78,91%	50,44	75,46%	51,25	79,76%	51,75	87,28%

(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 et au Portugal depuis 2019. 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 50,50 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 5,05% identique à celui de l'exercice précédent.

	2019	2018
Prix de souscription au 1er janvier ⁽¹⁾	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	49,10 €/part	50,69 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	50,50 €/part	50,50 €/part
Taux de distribution sur valeur marché (TDVM) ⁽⁴⁾	5,05%	5,05%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁵⁾	1,51 €/part	2,47 €/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) rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N ;

(5) Report à nouveau après affectation du résultat et rapporté au nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice.

D'autre part, la SCPI affiche un Taux de Rendement Interne (7) à 5 ans de 3,12 %. Ayant été créée il y a 6 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.

c/ Impact sur le rendement facial (TDVM) de la fiscalité étrangère directement acquittée par la SCPI

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. A titre d'exemple le TDVM brute de toute fiscalité (y compris fiscalité étrangère s'élèverait en conséquence à 5,34 % au lieu de 5,05 %.

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

	2019	2018
Prix de souscription au 1er janvier ⁽¹⁾	1 000,00 €/part	1 000,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	49,10 €/part	50,69 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	50,50 €/part	50,50 €/part
TDVM retraité (hors fiscalité étrangère) ⁽⁴⁾	5,34%	5,31%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁵⁾	1,51 €/part	2,47 €/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 retraité de la fiscalité étrangère (Allemande, Irlandaise et portugaise) acquittée par la SCPI pour le compte des associés rapporté au prix acquéreur moyen de l'année N ;

(5) Report à nouveau après affectation du résultat et rapporté au nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice ;

6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Directeur général de la société 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 répond aux principaux objectifs suivants :

- 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.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne sont :

- La couverture des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- La définition précise des fonctions et des tâches,
- Le développement et l'application des normes et procédures,
- L'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques.

b/ Descriptif du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2nd degré 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 et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est assuré par la personne en charge des contrôles.

A ce titre, elle 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, suivi des réclamations clients).

c/ Conformité

La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Euryale Asset Management.

Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres à la note d'information du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM.

Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :

- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits ;
- Le suivi des réclamations clients ;
- La gestion des conflits d'intérêts.

7. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

a/ Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment 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.

Sur l'exercice 2019, 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 10 équivalents temps plein) s'est élevé à 796 327 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 575 125 euros, soit 72 % 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 : 221 202 euros, 28 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

b/ Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêts

Les rémunérations variables attribuées au personnel sont déterminées en combinant l'évaluation des performances des collaborateurs concernés, 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 entre les salariés de la société de gestion et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (primes assises par exemple sur le montant de la collecte investie ou sur le rendement du fonds).

8. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	514 929 850,00 €	369 395 000,00 €	884 324 850,00 €
Emprunt	2 799 438,37 €	27 957 338,89 €	30 756 777,26 €
Achat d'immeubles	- 420 189 986,24 €	- 321 887 459,09 €	- 742 077 445,33 €
Commission de souscription	- 53 837 824,78 €	- 38 781 427,20 €	- 92 619 251,98 €
Frais d'acquisition des immobilisations	- 38 441 102,11 €	- 22 520 523,60 €	- 60 961 625,71 €
Reconstitution du report à nouveau	- 1 199 204,54 €	- 988 709,12 €	- 2 187 913,66 €
Frais de constitution	- €	- €	- €
Frais de caution bancaire	- €	- €	- €
SOMMES RESTANT A INVESTIR	4 394 736,38 €	13 174 219,88 €	17 235 390,58 €

Au 31 décembre 2019, la SCPI PIERVAL SANTÉ était investie à hauteur de 101,4% de sa collecte nette. Il est à noter que l'acquisition de 2 actifs situés en Irlande (Ardee et Drogheda) pour un montant global hors frais de 15,7 millions d'euros n'a fait l'objet d'un règlement aux vendeurs respectifs qu'en 2020.

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 2019 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	2					10
Montant des factures	19 893 499,97 €	16 870 715,00 €	- €	516 565,68 €	504 934,88 €	17 892 215,56 €
% du montant des Achats	26,90%	22,81%	0,00%	0,70%	0,68%	24,19%
(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	30					137
Montant des factures	3 495 639,09 €	705 672,90 €	50 495,13 €	2 973 168,53 €	3 299 917,28 €	7 029 253,84 €
% du Chiffre d'affaires	11,72%	2,37%	0,17%	9,97%	11,07%	23,57%
(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					

9. 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 2019, la capitalisation de PIERVAL SANTE a progressé de près de 72% passant de 515 millions d'euros à 884 millions d'euros, grâce à une collecte nette de 369 millions d'euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 10 934 à 17 902, confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2019, PIERVAL SANTE a réalisé 29 acquisitions pour un montant total de 347 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons notamment les murs de 14 EHPADs, 2 maisons médicales, 4 cliniques (2 MCO, 1 SSR, 1 Ophtalmo), 2 résidences service seniors, 2 centres d'hébergement médico-sociaux, 1 centre ophtalmologique et 2 actifs à usage de bureaux/activité affecté au secteur de la santé.

La diversification patrimoniale s'est également renforcée sur le plan géographique avec 42,3 % du patrimoine de PIERVAL SANTE détenu en France, 33,1% en Allemagne, mais également 23,3 % en Irlande et 1,3% au Portugal. 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 2019, 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 (20,5 % 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 2019 s'est très nettement développée avec près de 360.011 m² loués permettant de générer des revenus locatifs de 35 542 786 euros en comparaison à 22 034 762 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2019, à 49.10 euros par part en pleine jouissance sur l'année. Ce résultat net complété du report à nouveau avant affectation du résultat portent au 31 décembre 2019, les sommes distribuables à 52,70 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

Nous vous proposons en conséquence de voter la distribution d'un dividende annuel de 50,50 euros, déjà versé sous forme de quatre acomptes, au titre de l'exercice 2019 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 1 337 431,34 euros soit l'équivalent de 16 jours de loyer annuel en comparaison à 1 272 205 euros et 27 jours de loyer annuel pour l'exercice précédent.

3 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

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

4 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

L'objectif principal pour l'année 2020 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 l'expansion des territoires géographiques d'intervention de PIERVAL SANTE, mais également par la recherche assidue de nouveaux partenariats avec des acteurs de la santé, qui pourraient apporter de nouvelles sous-classes d'actifs de l'immobilier de santé à l'actif de la société.

V. Rapport financier de l'exercice

1. Etat du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2019		SITUATION AU 31/12/2018	
	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	741 823 433,52 €	777 531 390,47 €	421 134 692,78 €	440 471 911,25 €
Terrains et constructions	695 091 975,24 €	730 545 920,38 €	413 119 515,98 €	432 255 252,00 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	46 985 470,09 €	46 985 470,09 €	8 216 659,25 €	8 216 659,25 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 254 011,81 €		- 201 482,45 €	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Provisions liées aux placements immobiliers	- 494 950,20 €		- 596 816,20 €	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 494 950,20 €		- 596 816,20 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	741 328 483,32 €	777 531 390,47 €	420 537 876,58 €	440 471 911,25 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances	19 458 832,21 €	19 458 832,21 €	9 619 829,93 €	9 619 829,93 €
Locataires et comptes rattachés	10 239 852,00 €	10 239 852,00 €	5 005 719,73 €	5 005 719,73 €
Provisions pour dépréciation de créances	- 3 491,80 €	- 3 491,80 €	- 20 808,80 €	- 20 808,80 €
Créances fiscales	9 025 060,36 €	9 025 060,36 €	2 416 268,52 €	2 416 268,52 €
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	197 411,65 €	197 411,65 €	2 218 650,48 €	2 218 650,48 €
Valeurs de placement et disponibilités	71 136 104,97 €	71 136 104,97 €	50 064 128,04 €	50 064 128,04 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	71 136 104,97 €	71 136 104,97 €	50 064 128,04 €	50 064 128,04 €
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	- 100 159 604,44 €	- 100 159 604,44 €	- 55 288 586,60 €	- 55 288 586,60 €
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	- 30 756 777,26 €	- 30 756 777,26 €	- 2 799 438,37 €	- 2 799 438,37 €
- Dépôts et cautionnements reçus	- 4 150 204,88 €	- 4 150 204,88 €	- 3 175 032,61 €	- 3 175 032,61 €
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	- 48 231 656,28 €	- 48 231 656,28 €	- 39 385 790,64 €	- 39 385 790,64 €
- Locataires et comptes rattachés	- 1 182 734,88 €	- 1 182 734,88 €	- 858 630,24 €	- 858 630,24 €
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	- 1 861 168,41 €	- 1 861 168,41 €	- 1 186 736,46 €	- 1 186 736,46 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer	- 9 344 705,12 €	- 9 344 705,12 €	- 5 535 950,69 €	- 5 535 950,69 €
- Autres dettes diverses	- 4 632 357,61 €	- 4 632 357,61 €	- 2 347 007,59 €	- 2 347 007,59 €
TOTAL II	- 9 564 667,26 €	- 9 564 667,26 €	4 395 371,37 €	4 395 371,37 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	182 814,75 €	182 814,75 €	189 436,72 €	189 436,72 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	97 742,86 €	97 742,86 €		
Produits constatés d'avance	- 526 508,17 €	- 526 508,17 €	- 1 046 760,73 €	- 1 046 760,73 €
TOTAL III	- 245 950,56 €	- 245 950,56 €	- 857 324,01 €	- 857 324,01 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	731 517 865,50 €		424 075 923,94 €	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		767 220 772,65 €		444 009 958,61 €

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	412 521 600,00 €	-	295 516 000,00 €	708 037 600,00 €
Capital souscrit	412 521 600,00 €		295 516 000,00 €	708 037 600,00 €
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	10 282 313,45 €	-	11 860 520,71 €	22 142 834,16 €
Prime d'émission	102 408 250,00 €		73 879 000,00 €	176 287 250,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 93 144 565,75 €		- 62 217 853,99 €	- 155 362 419,74 €
Ecart sur remboursement de parts	1 018 629,20 €		199 374,70 €	1 218 003,90 €
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	1 199 204,54 €	72 805,95 €	915 903,19 €	2 187 913,68 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	17 493 215,11 €	- 17 493 215,11 €		
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			29 821 761,82 €	29 821 761,82 €
Acomptes sur distribution N-1	- 17 420 409,16 €	17 420 409,16 €		
Acomptes sur distribution N			- 30 672 244,16 €	- 30 672 244,16 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	424 075 923,94 €	0,00 €	307 441 941,56 €	731 517 865,50 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2019	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	35 542 785,97 €	22 034 762,44 €
Charges refacturées	6 106 049,80 €	1 422 033,72 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	393 709,27 €	7 212,91 €
Reprises de provision	350 622,80 €	326 855,00 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL 1: PRODUITS IMMOBILIERS	42 393 167,84 €	23 790 864,07 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 6 106 049,80 €	- 1 402 327,30 €
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	358 517,24 €	- 639 898,90 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 248 756,80 €	- 527 759,20 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- 52 529,36 €	- 52 529,36 €
Autres charges immobilières	- 169 806,55 €	- 102 148,37 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL 2: CHARGES IMMOBILIERES	- 6 218 625,27 €	- 2 724 663,13 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (1-2)	36 174 542,57 €	21 066 200,94 €
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	4 964,63 €	
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	17 317,00 €	
TOTAL 1: PRODUITS D'EXPLOITATION	22 281,63 €	0,00 €
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	- 2 875 220,95 €	- 1 763 145,29 €
Charges d'exploitation de la société	- 2 969 160,80 €	- 1 730 514,55 €
Diverses charges d'exploitation	- 4,02 €	- 8,60 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		- 20 808,80 €
TOTAL 2: CHARGES D'EXPLOITATION	- 5 844 385,77 €	- 3 514 477,24 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)	- 5 822 104,14 €	- 3 514 477,24 €
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	59 394,96 €	44 346,07 €
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS	59 394,96 €	44 346,07 €
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 388 685,14 €	- 102 629,66 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	- 201 501,99 €	
Dépréciations		
TOTAL 2: CHARGES FINANCIERES	- 590 187,13 €	- 102 629,66 €
RESULTAT FINANCIER C= (1-2)	- 530 792,17 €	- 58 283,59 €
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	115,56 €	
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS	115,56 €	0,00 €
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		- 225,00 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES		- 225,00 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)	115,56 €	- 225,00 €
RESULTAT NET	29 821 761,82 €	17 493 215,11 €

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 intervenus postérieurement à la clôture des comptes

Le début de l'exercice 2020 a été marqué par un événement sanitaire sans précédent (COVID 19) qui a conduit les populations à se confiner et devrait à l'heure du déconfinement plonger le monde dans une crise économique d'ampleur. La Société de Gestion a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 son plan de continuité d'exploitation, visant à assurer le maintien de ses activités pour le compte des fonds sous gestion. Dans ce contexte exceptionnel, la Société de Gestion s'est mise en position d'accomplir l'ensemble des tâches opérationnelles essentielles ou importantes dans l'attente du déconfinement.

Ainsi, la société de gestion a permis à l'ensemble de ses collaborateurs de travailler à distance afin de maintenir notamment la poursuite du programme d'investissement, la gestion des actifs détenus par les fonds sous gestion, la bonne tenue de la comptabilité, la distribution des dividendes et bien évidemment la disponibilité téléphonique nécessaire aux associés qui ont pu continuer à souscrire mais également poser de nombreuses questions. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a eu aucun impact sur les comptes 2019 de la SCPI PIERVAL SANTE. D'autre part, dans le cadre des mesures annoncées par le gouvernement de possible report de paiement des loyers, la SCPI n'a reçu des demandes de décalage de loyers pour un montant limité à environ 4% du loyer global annuel de 2020 à périmètre constant. Grâce à 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, la Société de Gestion a été en mesure de limiter les décalages en montant et obtenir des engagements de régularisation de ces sommes avant la fin de l'exercice 2020.

En conséquence, au jour de rédaction de ce rapport annuel, la Société de Gestion estime que la crise sanitaire ne devrait pas impacter significativement les résultats de PIERVAL SANTE. 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.

Dérogations

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

Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou de la durée de concession.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « Valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en vefa et en cpi

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour le montant des sommes versées en contrepartie des travaux réellement effectués. Le versement au titre des appels de fonds se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte fournisseur d'immobilisation. Les immeubles acquis en CPI sont comptabilisés de la même manière à l'exception près des terrains qui sont enregistrés en immobilisation dès la signature du contrat.

Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. En 2019, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 38 781 427,20 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 2019, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2019, s'élèvent à 22 520 523,60 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 2019, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 915 903,20 euros.

d/ 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 62 expertises 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 29 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2019, la valeur vénale du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE est arrêtée à de 777 531 390 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 2019, la provision pour gros entretiens s'établit à 494 950 euros.

En 2019, les charges d'entretiens du patrimoine relatives aux travaux effectivement réalisés (et aux reprises de PGE pour les

travaux provisionnés) ont été affectées par un reclassement. La rénovation de deux toitures sur les actifs situés à Halle (Allemagne) et à Croissy-Beaubourg (77) débutée en 2018 a été achevée courant 2019. Ces deux éléments avaient été provisionnés en 2017 dans la PGE pour des montants respectifs de 155.000 euros et 100.000 euros. Les travaux ont été réalisés au cours des exercices ultérieurs (2018 et 2019) pour des montants respectifs de 342.644 euros et de 158.382 euros, finalement bien supérieurs à la prévision, dans le cadre mis à jour d'un remplacement complet de ces toitures. Par respect du principe de prudence et avant d'être en possession de la complète information concernant la nature précise des travaux, ces montants sont passés par le compte de résultat de 2018 et 2019. A fin 2019, l'achèvement et la nature des travaux finalement livrés au cours de l'exercice, conduisent à immobiliser ces travaux au titre du mécanisme des travaux de remplacement décrit par le plan comptable des SCPI. Il a donc été procédé à :

- L'enregistrement à l'actif, pour chacun des immeubles, la valeur des travaux dans un compte d'immobilisation pour un montant total de 501.026,10 euros (342.644,77 euros au titre de l'immeuble situé à Halle et 158.381,63 euros au titre de l'immeuble situé à Croissy Beaubourg) ;
- La sortie de l'actif du montant estimé des éléments remplacés (soit 0 euros), en contrepartie de l'enregistrement de cette valeur estimée dans le suivi des plus ou moins-values réalisées (en négatif) ;
- L'enregistrement d'une charge de travaux négative de 501.026,10 euros dans un compte de travaux non refacturables (342.644,77€ au titre de l'immeuble situé à Halle et 158.381,63 euros au titre de l'immeuble situé à Croissy Beaubourg) portant le poste des charges d'entretien du patrimoine à - 358 517 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.

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° 13-36 en date du 6 décembre 2013.

L'année 2019 a été marquée par une accélération de la collecte brute qui s'établit à plus de 371 millions d'euros contre 238 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 2019 de 95 actifs contre 66 actifs à fin 2018, grâce à un programme d'investissement 2019 record de 347 millions d'euros frais inclus. Enfin, La composition du patrimoine est plus marquée sur le secteur médico-social (54%) au travers d'un focus sur les EHPADs que sur le secteur sanitaire (35%) et sa diversification géographique s'étoffe, avec une répartition désormais sur 4 pays (France : 42 %, Allemagne : 33 %, Irlande : 23 % et Portugal : 2 %).

i/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	226 315 229,46 €	244 524 884,51 €	183 222 700,48 €	193 040 000,00 €
Médico-social	380 806 687,26 €	396 080 778,39 €	186 075 396,14 €	194 185 252,00 €
Autres secteurs Santé	87 970 058,52 €	89 940 257,48 €	43 821 419,86 €	45 030 000,00 €
TOTAL	695 091 975,24 €	730 545 920,38 €	413 119 516,48 €	432 255 252,00 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	23 346 516,63 €	23 346 516,63 €	2 715 080,00 €	2 715 080,00 €
Médico-social	20 966 021,46 €	20 966 021,46 €	3 767 179,25 €	3 767 179,25 €
Autres secteurs Santé	2 672 932,00 €	2 672 932,00 €	1 734 400,00 €	1 734 400,00 €
TOTAL	46 985 470,09 €	46 985 470,09 €	8 216 659,25 €	8 216 659,25 €
TOTAL GENERAL	742 077 445,33 €	777 531 390,47 €	421 336 175,73 €	440 471 911,25 €

j/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	35 542 785,97 €	22 034 762,44 €
Résultat	29 821 761,82 €	17 493 215,11 €
Dividende	30 672 244,16 €	17 420 409,16 €

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2019	31/12/2018
Capital social	708 037 600,00 €	412 521 600,00 €
Total capitaux propres	731 517 865,50 €	424 075 923,94 €
Immobilisations locatives	741 823 433,52 €	421 134 692,78 €

	31/12/2019		31/12/2018	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
Autres informations ⁽¹⁾				
Bénéfice	29 821 761,82 €	49,10 €/part	17 493 215,11 €	50,69 €/part
Dividende	30 672 244,16 €	50,50 €/part	17 420 409,16 €	50,50 €/part
Patrimoine ⁽²⁾				
Valeur comptable	731 517 865,50 €	826,53 €/part	424 075 923,94 €	822,41 €/part
Valeur réalisation	767 720 772,65 €	867,44 €/part	444 009 958,61 €	861,07 €/part
Valeur de reconstitution	926 753 482,57 €	1 047,12 €/part	535 569 198,30 €	1 038,63 €/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)	31/12/2019	31/12/2018
Résident français	906,34 €/part	887,77 €/part
Résident étranger	382,03 €/part	424,07 €/part

k/ Détail de l'état du patrimoine

Amortissements

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2018	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019
Agencement, aménagement, installation				
Construction s sol d'autrui	201 482,45 €	52 529,36 €		254 011,81 €
TOTAL GENERAL	201 482,45 €	52 529,36 €		254 011,81 €

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 31/12/2018	DOTATIONS	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Provision pour grosses réparations	596 816,20 €	248 756,80 €	350 622,80 €	494 950,20 €
Provision pour créances douteuses	20 808,80 €		17 317,00 €	3 491,80 €
TOTAL GENERAL	617 625,00 €	248 756,80 €	367 939,80 €	498 442,00 €

Détail des créances

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES	31/12/2019	31/12/2018
Locataires	7 504 206,10 €	4 422 621,36 €
Locataires: factures à établir	2 732 154,10 €	562 289,57 €
Locataires: créances douteuses	3 491,80 €	20 808,80 €
TOTAL GENERAL	10 239 852,00 €	5 005 719,73 €

DETAIL DES CREANCES FISCALES	31/12/2019	31/12/2018
TVA déductible France	226 795,51 €	95 757,24 €
Crédit de TVA	8 462 242,00 €	2 303 623,00 €
TVA sur factures non parvenues	272 374,67 €	16 805,10 €
Taxes aménagement à recevoir	42 843,00 €	
CVAE à payer	20 722,00 €	
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
TOTAL GENERAL	9 025 060,36 €	2 416 268,52 €

DETAIL DES AUTRES CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Fournisseur débiteur		750,00 €
Autres comptes débiteurs	78 672,26 €	627 547,79 €
Autres factures à établir		
Fournisseurs débiteurs (notaire, ...)	52 356,42 €	1 574 623,58 €
Rémunération comptes bancaires	18 148,75 €	15 729,11 €
Autres créances	48 234,22 €	
TOTAL GENERAL	197 411,65 €	2 218 650,48 €

Disponibilités et valeurs de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2019	31/12/2018
Banque Palatine	28 973 527,68 €	22 584 370,68 €
Caisse Epargne	22 381 683,86 €	27 449 764,54 €
HSBC	2 296 214,09 €	29 992,82 €
AIB Bank	617 530,93 €	
Crédit du Nord	4 815,20 €	
Caixa Geral de Depositos	16 862 333,21 €	
TOTAL GENERAL	71 136 104,97 €	50 064 128,04 €

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt bancaires	30 756 777,26 €	2 799 438,37 €
Dépôts de garanties reçus des locataires	4 150 204,88 €	3 175 032,61 €
TOTAL GENERAL	34 906 982,14 €	5 974 470,98 €

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	71 805,06 €	2 655 828,25 €		2 727 633,31 €
Emprunts in fine	510 856,05 €	12 540 000,00 €	14 978 287,90 €	28 029 143,95 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES ⁽²⁾				
Emprunts Amortissables				
Emprunts in fine				
TOTAL	582 661,11 €	15 195 828,25 €	14 978 287,90 €	30 756 777,26 €

Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2019	31/12/2018
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	14 551 094,50 €	6 730 461,95 €
Fournisseurs d'immobilisation	26 609 721,99 €	30 096 121,25 €
Fournisseurs factures non parvenues	7 070 839,79 €	2 559 207,44 €
TOTAL GENERAL	48 231 656,28 €	39 385 790,64 €

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2019	31/12/2018
Compte locataires créditeurs	948 489,42 €	808 709,63 €
Locataires: avoir à établir	234 245,46 €	49 920,57 €
TOTAL GENERAL	1 182 734,88 €	858 630,20 €

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2019	31/12/2018
TVA déductible et TVA à décaisser Allemagne	222 748,17 €	18 825,19 €
TVA collectée Allemagne	62 421,98 €	59 626,50 €
TVA sur facture à établir	114 467,64 €	
Impôts fonciers		20 481,00 €
Impôts Allemagne	560 292,47 €	724 346,39 €
Impôts Irlande	877 438,42 €	156 320,80 €
Impôts Portugal	21 731,00 €	
CVAE	2 048,25 €	125 474,17 €
CRL	20,48 €	81 662,41 €
TOTAL GENERAL	1 861 168,41 €	1 186 736,46 €

ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	31/12/2019	31/12/2018
Associés dividende à payer	9 245 000,42 €	5 507 253,20 €
Associés dividendes bloqués	99 704,70 €	28 697,49 €
TOTAL GENERAL	9 344 705,12 €	5 535 950,69 €

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2019	31/12/2018
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	4 068 180,14 €	2 318 275,74 €
Commissions bancaires	60 017,47 €	28 731,85 €
Autres comptes créditeurs (solde dépôt garantie sur un compte notaire)	504 160,00 €	
TOTAL GENERAL	4 632 357,61 €	2 347 007,59 €

Détail des comptes de régularisation

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)	12 166,91 €	12 166,91 €
Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis	77 955,98 €	174 362,26 €
Diverses charges constatées d'avance	92 691,86 €	2 907,55 €
TOTAL GENERAL	182 814,75 €	189 436,72 €

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	31/12/2019	31/12/2018
Charges conservées	246 508,17 €	766 760,73 €
Indemnité pour travaux de toiture (Actif d'Alsdorf)	280 000,00 €	280 000,00 €
TOTAL GENERAL	526 508,17 €	1 046 760,73 €

// Détail du compte de résultat

DETAIL PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	35 542 785,97 €	22 034 762,44 €
Charges refacturées	6 106 049,80 €	1 422 033,72 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	393 709,27 €	7 212,91 €
<i>dont Article 700</i>		
<i>dont remboursements d'assurance</i>		6 588,64 €
<i>dont autres produits de gestion courante</i>	157 843,02 €	624,27 €
<i>dont refacturation don ICM</i>	23 831,00 €	
<i>dont refacturation opérations non réalisées</i>	212 035,25 €	
Reprises de provision pour gros entretiens	350 622,80 €	326 855,00 €
Transfert de charges immobilières		
TOTAL GENERAL	42 393 167,84 €	23 790 864,07 €

DETAIL CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2019	31/12/2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 106 049,80 €	1 402 327,30 €
<i>dont Charges locatives</i>	3 922 124,94 €	286 202,03 €
<i>dont Taxe foncière</i>	1 739 126,05 €	873 029,67 €
<i>dont Taxes CRL</i>	143 974,83 €	82 528,39 €
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	102 867,00 €	99 857,00 €
<i>dont Loyer Bail à construction Arles</i>		- 7 021,15 €
<i>dont Prime d'assurance</i>	197 956,98 €	
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>		67 731,36 €
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 358 517,24 €	639 898,90 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	248 756,80 €	527 759,20 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	169 806,55 €	102 148,37 €
<i>dont assurance non refacturables</i>	- 8 181,30 €	12 048,26 €
<i>dont charges non refacturables</i>	139 575,32 €	68 481,10 €
<i>dont honoraires de relocation</i>	38 412,53 €	21 619,01 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL GENERAL	6 218 625,27 €	2 724 663,13 €

DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018
Reprise de provisions pour créances douteuses	17 317,00 €	
Autres produits d'exploitation	4 964,63 €	
TOTAL GENERAL	22 281,63 €	

DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2019	31/12/2018
Commissions de la société de gestion	2 875 220,95 €	1 763 145,29 €
Charges d'exploitation de la société	2 969 160,80 €	1 730 514,55 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i>	<i>617 367,55 €</i>	<i>331 134,30 €</i>
<i>dont honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	<i>222 417,26 €</i>	
<i>dont Informations associés</i>	<i>111 708,36 €</i>	<i>75 279,80 €</i>
<i>dont Commission mouvement et frais de banque</i>		<i>92 973,93 €</i>
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	<i>- €</i>	<i>2 324,94 €</i>
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	<i>- 8 502,29 €</i>	<i>- 5 927,34 €</i>
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	<i>2 300,18 €</i>	<i>734,45 €</i>
<i>dont Don ICM</i>	<i>23 831,00 €</i>	<i>16 507,00 €</i>
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Allemagne / Irlande)</i>	<i>2 000 038,74 €</i>	<i>1 217 487,47 €</i>
Diverses charges d'exploitation	4,02 €	8,60 €
Dépréciation des créances douteuses		20 808,80 €
TOTAL GENERAL	5 844 385,77 €	3 514 477,24 €

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2019	31/12/2018
Produit de placement de la trésorerie	59 394,96 €	44 346,07 €
TOTAL GENERAL	59 394,96 €	44 346,07 €

DETAIL DES CHARGES FINANCIERES	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts bancaires	388 685,14 €	102 629,66 €
Autres charges financières	201 501,99 €	
TOTAL GENERAL	590 187,13 €	102 629,66 €

DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels	115,56 €	
TOTAL GENERAL	115,56 €	

DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2019	31/12/2018
Pénalités et amendes		225,00 €
TOTAL GENERAL		225,00 €

m/ Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	31/12/2019	31/12/2018
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	48 865 590,53 €	43 391 284,14 €
Hypothèque liée à un emprunt bancaire	30 756 777,26 €	2 799 438,37 €
TOTAL GENERAL	79 622 367,79 €	46 190 722,51 €

ENGAGEMENTS RECUS	31/12/2019	31/12/2018
Cautions reçus des locataires		
Cautions bancaires		
TOTAL GENERAL		

n/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2019	31/12/2018
	<i>Soumise à l'AG du 2020 portant sur les comptes 2019</i>	<i>Soumise à l'AG 2019 portant sur les comptes 2018</i>
Résultat N	29 821 761,82 €	17 493 215,11 €
Report à nouveau antérieur	1 272 010,49 €	646 005,69 €
Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	915 903,20 €	553 198,85 €
TOTAL DISTRIBUABLE	32 009 675,51 €	18 692 419,65 €
Dividendes distribués	30 672 244,16 €	17 420 409,16 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	30 672 244,16 €	17 420 409,16 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 337 431,35 €	1 272 010,49 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier au 31/12/2019

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	58	13 rue de Charleville	NEVERS	Analyses médicales	18/09/15	800 m ²	1 228 804,02 €	137 304,02 €
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	9 078 353,10 €	878 353,10 €
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 €

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	Volkmarstrasse 13	ALSFELD	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 301 m ²	965 585,42 €	135 585,42 €
Allemagne	Land de Hesse	Bahnhofstrasse 62	LAUTERBACH	Bureau et activité Santé	29/06/17	903 m ²	648 379,66 €	113 379,66 €
Allemagne	Land de Hesse	Obertor 10	ROTENBURG	Bureau et activité Santé	29/06/17	1 071 m ²	1 065 131,46 €	80 131,46 €
Allemagne	Land de Saxe	Prof Krumbholz Strasse 1a	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	18 032 005,00 €	1 532 005,00 €
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	ENNISCORNE	EHPAD	30/05/18	1 681 m ²	4 319 959,53 €	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	3 957 335,92 €	69 691,67 €
Allemagne	RHENANIE DU NORD-WESTPHALIE	Otto-Wels-Straße 2A	ALSDORF LUISENPASSAGE	MAISON MEDICALE	28/06/18	4 673 m ²	4 956 656,82 €	531 656,82 €
Allemagne	RHENANIE DU NORD-WESTPHALIE	Rathausstraße 38-40	ALSDORF SIDUS	MAISON MEDICALE	28/06/18	6 742 m ²	6 077 857,48 €	652 857,48 €
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 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Bahnhofstraße 33	NECKARGEMUND	EHPAD	27/11/18	3 790 m ²	7 455 033,95 €	655 033,95 €
Allemagne	LAND DE OSTWESFALEN-LIPPE	Brede 29	LASSBRUCH WERSERBE	CLINIQUE PSY	12/12/18	6 814 m ²	16 474 110,12 €	1 424 110,12 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Bergweg 21	LENGGRIES	CLINIQUE SSR	19/12/18	7 726 m ²	8 650 066,67 €	650 066,67 €
Allemagne	LAND DU BADE-WURTEMBERG	Burgstädter Str. 4	LIMBACH	EHPAD	15/11/18	6 073 m ²	13 130 166,75 €	830 166,75 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	122 & 124 Terenure Road West	TERNURE (DUBLIN)	EHPAD	21/12/18	1 050 m ²	6 937 917,35 €	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	13 361 334,42 €	1 392 759,42 €
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	12 217 167,77 €	220 242,77 €
France	34	Parc Eurêka, 401 Rue du Walhalla	CASTELNEAU-LE-LEZ	MAISON MEDICALE	16/11/18	3 224 m ²	9 825 649,57 €	687 249,57 €
France	30	Lieu dit Larbonne	GALLARGUES-LE-MONTUEUX	BUREAUX	27/12/18	5 525 m ²	8 845 440,00 €	173 440,00 €
France	38	75 Avenue Gabriel Péri	SAINT-MARTIN D'HERES	MAISON MEDICALE	06/11/18	1 832 m ²	4 876 460,58 €	372 736,88 €
France	26	Maboule	VALENCE	CENTRE OPHTALMO	06/01/19	589 m ²	1 085 010,00 €	52 950,00 €
Allemagne	LAND DE SAXE-ANHALT	Werderstrasse 19	GENTHIN	EHPAD	31/01/19	2 007 m ²	4 521 838,60 €	441 838,60 €
France	38	Rue Fernand Leger	ROUSSILLON (1)	CLINIQUE MCO	18/02/19	6 641 m ²	16 296 855,00 €	328 014,00 €
France	83	6 Avenue Jean Monnet	OLLIOULLES	BUREAUX	15/03/19	3 535 m ²	7 291 289,19 €	491 289,19 €
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	16 356 609,62 €	1 356 609,62 €
France	83	31 avenue d'Orient	TOULON	PARKING CLINIQUE	10/05/19	0 m ²	980 611,30 €	77 153,82 €
France	06	2400 Route des colles	BIOT	LABORATOIRES / BUREAUX	13/06/19	19 450 m ²	26 589 874,99 €	1 589 874,99 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Brighton Rd, Foxrock	DUBLIN (FOUR FERN)	EHPAD	24/06/19	7 794 m ²	39 522 552,00 €	1 490 950,00 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Dean's Grange Rd, Deansgrange	DUBLIN (FERN DEAN)	EHPAD	24/06/19	5 985 m ²	27 108 880,00 €	2 033 880,00 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Andernacher Strasse 15	NÜREMBERG	CENTRE D'HEBERGEMENT	25/06/19	5 702 m ²	24 536 222,47 €	1 736 222,47 €
Allemagne	LAND DE SAXE	Kitscherstrasse 34	CRIMMITSCHAU	EHPAD	01/07/19	6 856 m ²	14 368 770,38 €	968 770,38 €
Allemagne	LAND DE RHENANIE PALATINAT	Mühlstrasse 14- 16	KAISERSLAUTERN	EHPAD	11/07/19	4 785 m ²	6 239 661,88 €	493 661,88 €
Irlande	COMTE DE MAYO	Dublin Rd 5	CASTELBAR (ABBEYBREAFFY)	EHPAD	08/10/19	2 272 m ²	5 253 350,50 €	603 350,50 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
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	2 006 593,03 €	206 593,03 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Quinta dos Alamos Lote	EVORA	EHPAD	17/10/19	3 460 m ²	6 905 169,09 €	205 169,09 €
Portugal	REGION DE ALENTEJO	Rue Movimento das Forcas Amadas	FERREIRA DE ALENTEJO	EHPAD	17/10/19	4 967 m ²	3 641 544,35 €	591 544,35 €
Portugal	REGION DE LISBONNE	Edifício Ecran, R. Sinais de Fogo	LISBONNE (LEITE)	CLINIQUE OPHTALMO	18/10/19	796 m ²	3 234 706,43 €	334 706,43 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Nevinstown Ln, Nevinstown West	SWORDS (TARA WINTHROP)	EHPAD	15/11/19	4 688 m ²	16 463 876,90 €	1 463 876,90 €
France	07	Chemin du Pré Saint Antoine	AUBENAS (1)	CLINIQUE MCO	27/11/19	3 362 m ²	10 026 697,14 €	205 958,08 €
Allemagne	LAND DE BAVIERE	Im Starkfeld 61	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	13/12/19	5 744 m ²	14 426 192,50 €	1 026 192,50 €
France	59	Rue Jean Jaurès/ Avenue le Notre	VILLENEUVE D'ASQ (1)	MAISON MEDICALE	10/12/19	2 547 m ²	7 208 976,61 €	145 574,00 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Dublin Rd., Painestown	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	5 672 m ²	11 477 851,04 €	1 105 851,04 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Hale Street Dawsonmesne	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/19	3 800 m ²	5 941 086,46 €	591 086,46 €
France	66	2 allée des arts et des lettres	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	31/12/19	12 316 m ²	26 015 969,00 €	1 450 969,00 €
						415 205m²	849 274 762,23 €	61 004 658,42 €

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/19

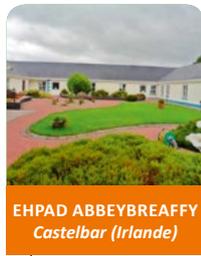
	 France	 Allemagne	 Irlande	 Portugal	Total
EHPADs	4	15	18	2	39
Hébergements médico-social	2	6		1	9
Cliniques	9	3		1	13
Cabinets et maisons médicales	9	7			16
Labos, centres stérilisation, dialyse	6	0			6
Bureaux, locaux d'activité	9	3			12
TOTAL	39	34	18	4	95



EHPAD FOUR FERNS
Dublin (Irlande)



EHPAD
Ardee (Irlande)



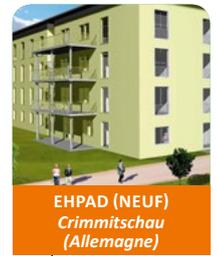
EHPAD ABBEYBREAFFY
Castelbar (Irlande)



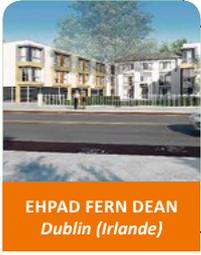
EHPAD
Kaiserslautern
(Allemagne)



CENTRE
D'HÉBERGEMENT
MÉDICO-SOCIAL
Nuremberg (Allemagne)



EHPAD (NEUF)
Crimmitschau
(Allemagne)



EHPAD FERN DEAN
Dublin (Irlande)



EHPAD TARA
WINTHROP
Swords (Irlande)



EHPAD
Drogheda (Irlande)



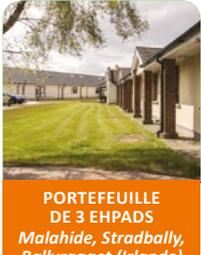
MAISON DE
CONSULTATIONS
MÉDICALES
(À CONSTRUIRE)
Villeneuve d'Ascq (59750)



CENTRE
D'HÉBERGEMENT
MÉDICO-SOCIAL
Neu Ulm (Allemagne)



EHPAD
Genthin (Allemagne)

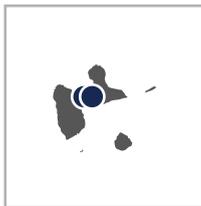


PORTEFEUILLE
DE 3 EHPADS
Malahide, Stradbally,
Ballyragget (Irlande)



- Actifs acquis en 2019
- Actifs acquis avant 2019

Guadeloupe



PORTEFEUILLE MIXTE
DE 5 EHPADS ET
RÉSIDENCES SERVICES
SENIORS
Lisbonne, Ferreira do
Alentejo, Castro Verde,
Faro, Evora (Portugal)



CLINIQUE MÉDECINE-
CHIRURGIE (À
CONSTRUIRE)
Aubenas (07200)



RÉSIDENTIE SERVICES
SÉNIORS (À
CONSTRUIRE)
Montbéliard (25200)



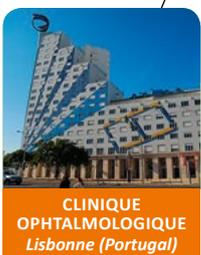
CLINIQUE SOINS
DE SUITE ET
RÉADAPTATION (SSR)
Saint-Estève (66240)



CLINIQUE MÉDECINE-
CHIRURGIE
Roussillon (38)



MAISON
DÉPARTEMENTALE
DES PERSONNES
HANDICAPÉES ET
CENTRE DE MÉDECINE
DU TRAVAIL
Ollioules (83)



CLINIQUE
OPHTHALMOLOGIQUE
Lisbonne (Portugal)



CENTRE MÉDICAL
D'OPHTHALMOLOGIE
(À CONSTRUIRE)
Valence (26)



AGENCE RÉGIONALE
PHOENIX PHARMA
Ollioules (83)



MAISON DE
CONSULTATIONS
MÉDICALES
Rouen (76)



CAMPUS DE RECHERCHE
PHARMACEUTIQUE
Biot (06)

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 2019. 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 26 mars 2020, le Conseil de Surveillance (en application de l'article 8 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant notamment sur les modalités de tenue des organes de surveillance) s'est réuni en visioconférence afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTE a augmenté fortement au titre de cet exercice puisqu'elle est passée de 238 millions d'euros en 2018 à 371 millions d'euros en 2019. Ainsi, au 31 décembre 2019, le capital social de la société s'élève à 708 037 600 euros divisé en 885 047 parts réparties entre 17 902 associés. La capitalisation s'établit à 884 324 850 euros. 1 897 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 SANTE s'est portée acquéreur en 2019 de 29 actifs pour un montant total de 347 millions d'euros frais inclus contre 27 actifs pour 236 millions d'euros frais inclus l'exercice précédent. La SCPI est donc notamment propriétaire au 31 décembre 2019 de 39 Ehpad (3 187 lits), 9 centres d'hébergement médico-sociaux, 13 cliniques, 16 maisons médicales et centre de consultation, 1 centre de dialyse, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 centre de stérilisation, ainsi que 12 bureaux et locaux d'activité loués à des acteurs de la santé. Aucune cession d'actif n'est intervenue depuis la création de la SCPI.

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 777 531 390 euros au 31 décembre 2019 contre une valeur d'acquisition de 741 823 434 euros. Le Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice ressort à 29 821 761,82 euros soit 49.10 euros par part. Ce résultat complété du report à nouveau de 2 187 913,68 euros a permis à votre société de gestion de proposer la distribution d'un dividende déjà versé de 30 672 244,16 euros soit 50,50 euros par part ayant pleine jouissance au titre de l'année 2019, identique à celui servi l'exercice précédent.

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 et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui ont été présentés lors de notre réunion du 26 mars 2020 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous proposons donc de les approuver dans leur ensemble.

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 2019

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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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 3 juillet 2020

Le Commissaire aux comptes

JPA



Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées



JPA
Audit
France – Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 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.

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés des conventions suivantes qui sont intervenues 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 :

- 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 2019 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 38.781.427,20 euros.

- 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 2019 s'élève à 2.875.220,95 euros.

- **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 2019 s'élève à 1.001.248,31 euros.

Fait à Paris, le 3 juillet 2020

Le Commissaire aux comptes,
JPA



Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2020 sur les comptes de l'exercice 2019

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 2019, 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 2019 à la somme de 708 037 600 euros, divisé en 885 047 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 2019.

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 2019.

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 2019, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 915 903,19 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 1 272 010,49 euros s'établit au 31 décembre 2019 à la somme de 2 187 913,68 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 2019 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 2019	29 821 761,82 €
● Report à nouveau	<u>2 187 913,68 €</u>
● Soit un bénéfice distribuable de	32 009 675,50 €

à la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 30 672 244,16 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 337 431,34 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 50,50 €.

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 2019 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable 731 517 865,50 euros soit 826,53 euros par part,
- Valeur de réalisation 767 720 772,65 euros soit 867,44 euros par part,
- Valeur de reconstitution 926 753 482,57 euros soit 1 047,12 euros par part.

Huitième 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.

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve l'augmentation du délai d'entrée en jouissance des nouvelles parts souscrites mis en œuvre à partir du 1er novembre 2019. Depuis cette date, les parts souscrites entrent en jouissance au 1er jour du 5ème mois suivant la souscription, contre le 1er jour du 3ème mois souvent la souscription précédemment.

Dixième résolution :

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

- Monsieur Jean-Luc PONS (5 parts),
- La SCI DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN (100 parts),
- Monsieur Christian DESMARETS (22 parts),
- Monsieur Renaud MIKOLAJEK (20 parts),
- Madame Maryse LUCHE (14 parts),
- La société AD-BUSINESS représentée par Monsieur Claude DUTOIT (15 parts),
- Monsieur Olivier DUCHE (10 parts),
- Monsieur Daniel GEORGES (50 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- La Société MUTLOG représentée par Monsieur Luc De SEIGNEURENS (214 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- La Société MUTLOG GARANTIES représentée par Monsieur Jacques FRENEA (428 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- La SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO (100 parts) candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- Monsieur Jean-Louis DERVIN (72 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- Monsieur Michel CATTIN (60 parts), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- Monsieur Jean De DEMANDOLX (1 part), candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé,
- Monsieur Ludovic POURRIER (50 parts),
- Monsieur Pascal SCHREINER (110 parts),
- Monsieur Aurélien ANTONET (5 parts),
- La Société SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN (620 parts),
- Monsieur Frédéric COSIMI (100 parts),
- Monsieur Gabriel ROSNOBLET (55 parts),
- La SCI SGO-USU représentée par Monsieur Stéphane GOERLINGER (150 parts),

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

-
-
-
-
-
-
-
-
-

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

Onzième résolution :

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet Jacques Potdevin et Associés (JPA), représenté par Monsieur Hervé PUTEAUX, arrive à échéance et décide de le renouveler, pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

Douzième résolution :

L'Assemblée Générale constate que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de la Société Auditeurs et Conseils d'entreprise (ACE) arrive à échéance et décide de le renouveler pour une durée de six exercices. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

Treizième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2019. Elle décide d'allouer la somme de 9.000 euros au titre des jetons de présence pour l'exercice 2020. 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.



14, rue La Fayette 75 009 Paris

Visa AMF SCPI n°13-36 en date du 6 décembre 2013