



Rapport Annuel / 2025

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	8
IV. Rapport de gestion	9
1. Synthèse de l'exercice	9
2. Capital et marché des parts	12
3. Patrimoine	14
4. Valorisation de la SCPI	21
5. Résultats	22
6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité	24
7. Profil de risque	25
8. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel	27
9. Autres mentions obligatoires	28
10. Événements post-clôture	30
11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale	31



V. Rapport financier de l'exercice	32
1. État du patrimoine	32
2. Tableau de variation des capitaux propres	33
3. Compte de résultat de l'exercice	34
4. Annexe aux comptes annuels	35
VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance	55
VII. Rapports du commissaire aux comptes	58
1. Rapport sur les comptes annuels	58
2. Rapport spécial sur les conventions réglementées	61
VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2026	62

I. Organes de direction et de gouvernance



Société de gestion de portefeuille

Société Anonyme au Capital de 720 000 €

Siège social :

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

Répartition du capital

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

Conseil d'administration

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

Direction générale

David FINCK, Directeur Général
Isabelle CLERC, Directrice Générale Déléguée



Société civile de placement immobilier

Siège social :

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

Conseil de surveillance

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

Fin de mandat :

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

Commissaire aux comptes

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

Fin de mandat :

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

Expert immobilier

BNP Paribas Real Estate

Fin de mandat :

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

Dépositaire

Société Générale Securities Services

Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement.

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°20-08 du 6 mars 2020).

	31/12/2025		31/12/2024	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	60 787 associés		60 337 associés	
Nombre de parts souscrites	16 182 025 parts		16 182 025 parts	
Prix de souscription d'une part	204 €/part	204 €/part	204 €/part	204 €/part
Variation de souscription d'une part sur l'exercice	0 €	-	0 €	-
Prix acquéreur moyen pondéré d'une part	204 €/part	204 €/part	204 €/part	204 €/part
Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice	-	-	-	-
Valeur de retrait	182,56 €/part	182,56 €/part	182,56 €/part	182,56 €/part
CAPITAUX COLLECTÉS	-	0%	80 555 928	3%
Capital social	2 589 124 000 €		2 589 124 000 €	
Capitaux propres	2 690 138 745 €		2 689 596 425 €	
Capitalisation ⁽²⁾	3 301 133 100 €		3 301 133 100 €	
Collecte brute	35 867 280 €		150 894 108 €	
Retraits	35 867 280 €		70 338 180 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat N) ⁽⁴⁾	1 170 767 €	0,07 €/part	3 332 906 €	0,21 €/part
Dividende exceptionnel				
INVESTISSEMENTS				
Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice ⁽³⁾	122 776 008 €		103 738 193 €	
Taux de rendement brut immédiat des acquisitions		5,62%		5,61%
Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice	9 actifs		9 actifs	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES		-7%		-17%
Loyers quittancés par la SCPI ⁽⁴⁾	147 780 281 €	9,17 €/part	156 680 269 €	9,95 €/part
Charges de la SCPI ⁽⁴⁾	57 843 527 €	3,59 €/part	58 429 777 €	3,71 €/part
Résultat de la SCPI ⁽⁴⁾	107 904 779 €	6,69 €/part	113 854 311 €	7,23 €/part
DIVIDENDE VERSÉ AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI ⁽⁴⁾	118 309 772 €	7,34 €/part	116 539 433 €	7,40 €/part
dont plus-values de cession d'actifs	8 231 369 €	0,51 €/part	3 559 534 €	0,22 €/part
dont prélèvement sur le report à nouveau	2 162 139 €	0,13 €/part		
Taux de distribution ⁽⁵⁾		4,06%		4,05%
Taux de distribution sur Valeur de marché (TDVM) ⁽⁵⁻⁸⁾		3,60%		3,63%
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	253 actifs		258 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)*	1 192 775 m ²		1 149 705 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	2 635 679 850 €		2 806 285 114 €	
Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)	2 434 136 575 €		2 577 094 386 €	
dont patrimoine détenu en France	793 930 190 €	32,6%	738 787 334 €	28,7%
dont patrimoine détenu en Allemagne	343 671 308 €	14,1%	338 994 653 €	13,2%
dont patrimoine détenu en Irlande	236 225 189 €	9,7%	285 170 301 €	11,1%
dont patrimoine détenu en Portugal	42 991 209 €	1,8%	51 056 975 €	2,0%
dont patrimoine détenu en Grande-Bretagne	571 552 319 €	23,5%	730 179 130 €	28,3%
dont patrimoine détenu au Pays-Bas	388 650 360 €	16,0%	377 698 326 €	14,7%
dont patrimoine détenu en Espagne	37 204 132 €	1,5%	36 279 858 €	1,4%
dont patrimoine détenu au Canada	19 911 868 €	0,8%	18 927 810 €	0,7%
Valeur vénale des participations contrôlées	237 714 323 €		130 350 291 €	
Valeur comptable de la SCPI dont	2 690 138 745 €	166,24 €/part	2 689 596 425 €	166,21 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	2 648 793 554 €	163,69 €/part	2 639 278 056 €	163,10 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	3 223 416 087 €	199,20 €/part	3 223 074 986 €	199,18 €/part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ⁽⁷⁾	94,86%		96,19%	
TAUX DE RENDEMENT INTERNE ⁽⁶⁾				
TRI à 5 ans	3,21%		2,91%	
TRI à 10 ans	4,39%		4,13%	
TRI à 15 ans	N/A		N/A	
DONS EFFECTUÉS AU TRAVERS DU FONDS DE PARTAGE DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ ⁽⁹⁾				
DONS VERSÉS AU PROFIT DE LA RECHERCHE (AU TRAVERS DE L'INSTITUT DU CERVEAU)	15 089 €		83 516 €	

1- Rapporté au nombre de parts souscrites au 31/12 ;

2- Nombre de parts x prix de souscription ;

3- Le volume d'investissements correspond au montant hors droit et hors frais de toute acquisition

4- Calculé pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier ;

5- Le taux de distribution représente la part du résultat net de l'exercice distribuée aux actionnaires sous forme de dividendes. Il reflète la politique de retour aux actionnaires de la société et s'exprime en pourcentage du bénéfice net consolidé ;

6- Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annuelisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée ;

7- Le taux d'occupation financier (TOF) représente la part des loyers encaissés par rapport aux loyers qui seraient perçus si l'ensemble du patrimoine serait intégralement loué.

8- Le taux de distribution de valeur de marché (TDVM) correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

9- La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau ; Le don effectué par la SCPI ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

10- Cf. Bulletin Trimestriel 4T 2025

* La différence de surface entre le rapport annuel et le BT Q4 résulte d'une divergence de méthode de calcul entre les deux référentiels.

III. Le marché de l'immobilier

1. Marché de l'immobilier tertiaire

Au plan économique, l'année 2025 a contredit les prévisions : la croissance de la zone euro (1,40 %)¹ a dépassé les anticipations malgré la hausse des droits de douane américains. L'inflation semble désormais maîtrisée à 2 %¹. La baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne à 2 % en juin constitue un jalon majeur de l'année. Force est de constater que face à l'incertitude géopolitique, les économies ont fait preuve de résilience.

Dans ce contexte, la reprise de l'investissement immobilier en Europe demeure progressive mais tangible. En 2025, le volume des transactions atteint 215 milliards d'euros², soit une hausse de 25 % par rapport aux niveaux observés en 2023 et 2024. Ce volume demeure toutefois inférieur d'environ 30 % à la moyenne enregistrée sur la période 2014-2022.

Un marché du bureau polarisé. Le volume d'investissement en bureaux en Europe atteint 47 milliards d'euros, soit 9 % de plus qu'en 2024³. On ne doit pas y voir le retour de la liquidité sur le bureau, mais plutôt le symptôme d'une polarisation : d'une part des transactions conséquentes sur les immeubles *best-in-class*⁴ des principales métropoles (acquisition par Blackstone de « Paris Trocadéro » pour 705 millions d'euros, acquisition par Black Swan du 29-33 Champs-Élysées pour 402 millions d'euros) ; d'autre part les campus de première couronne parisienne dont les valorisations et les taux d'occupation sont à la peine, et constituent un poids dans les actifs de nombreux investisseurs. La demande placée⁵ francilienne a atteint 1,6 millions de m² en 2025, loin de la barre symbolique des 2 millions de m². Le taux de rendement du bureau *prime*⁶ reste bas, au regard de la prime de risque exigée par les investisseurs⁷ : 3,75 % à Londres West End, 4 % à Paris QCA, 4 % à Milan, 4,90 % à Francfort.

Un marché de la logistique qui continue sur sa lancée. Avec un volume d'investissement (45 milliards d'euros)³ quasi équivalent à celui du bureau, la logistique s'affirme comme une classe d'actifs privilégiée par les institutionnels. Ce sera d'autant plus le cas que le redéploiement des chaînes de valeur et le mouvement de relocalisation industrielle en Europe constitue une forte incitation politique à l'égard des investisseurs. Cependant la logistique demeure une activité cyclique dépendante de la croissance, comme l'atteste le ralentissement de la demande locative. En outre, un problème d'obsolescence peut se poser pour une grande partie du parc. Il est intéressant de noter que les rendements *prime*⁸ de la logistique sont proches des rendements bureaux équivalents⁹ : 4,70 % en France, 4,25 % en Allemagne, 4,85 % en Espagne.

Un marché résidentiel qui penche vers les modèles opérés, c'est-à-dire loués à un opérateur. Les marchés résidentiels sont marqués par une métropolisation croissante et une pénurie d'offre majeure, qui pourraient conduire à une relance des politiques de « logement abordable » et de la conversion bureau/logements dans les grandes villes européennes.

Rebond confirmé sur le marché du commerce. Alors que le volume d'investissement avait déjà augmenté en 2024, l'attractivité relative du commerce se confirme en 2025, avec des volumes peu éloignés de ceux du bureau (38 milliards d'euros investis)³. Le niveau des prix et des loyers, fortement décoté lors de la crise pandémique, a permis la formation de points d'entrée, notamment sur les concepts les plus récents de parcs d'activités commerciales (*retail parks*).

1 Source : Eurostat

2 Source : Savills

3 Source : BNP Paribas Real Estate

4 *Best-in-class* : actif considéré comme l'un des meilleurs de sa catégorie en termes de qualité, performance et caractéristiques.

5 Demande placée : nombre de mètres carrés pris à bail, sur 1 an.

6 Bureau *prime* : bureau de qualité supérieure, situé dans un emplacement recherché et offrant des prestations haut de gamme.

7 Source : ImmoStat

8 Rendement *prime* : taux de rendement associé aux actifs immobiliers les plus sûrs et les mieux situés du marché.

9 Source : Cushman & Wakefield

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

L'immobilier de santé est la bonne surprise de 2025. Le 4^{ème} trimestre a vu un volume historique d'investissements immobiliers en santé, qui porte l'année 2025 à un niveau inédit proche de 20 milliards d'euros investis sur le secteur¹.

Il faut toutefois relativiser ce chiffre, car cette explosion des volumes est fortement concentrée sur le Royaume-Uni puisque plusieurs méga-transactions y ont été réalisées, telles que l'acquisition d'un portefeuille de résidences senior à Barchester par le fonds américain Welltower pour 6 milliards d'euros ou la reprise d'Assura par Primary Health Properties pour 1,85 milliards d'euros. Les volumes dans la zone Euro sont quant à eux plutôt proches de leur moyenne décennale, soutenus par des opérations ponctuelles comme la cession des murs d'Emeis pour un montant de 2 milliards d'euros. Ainsi, le succès de ces méga-transactions illustre le retour de l'immobilier de santé dans les allocations des investisseurs institutionnels.

La constance des rendements *prime* – de l'ordre de 5,00-5,50% pour le segment senior et de 5,50-6,00% pour le segment court séjour¹ – renforce le positionnement défensif de l'immobilier de santé. En effet, après 5 années marquées par des crises macroéconomiques majeures (la pandémie de 2020-2021, puis la hausse des taux d'intérêt en 2022-2024), force est de constater que les valorisations de l'immobilier de santé ont été les plus stables parmi les grandes classes d'actifs immobilières. L'augmentation des volumes de capitaux institutionnels vers ce secteur devrait ainsi améliorer sa liquidité et par là-même son attractivité.

Quels seront les thèmes d'investissement santé en 2026 ? Alors que les indicateurs opérationnels et financiers (taux d'occupation, marge, chiffre d'affaires) retrouvent progressivement leur niveau d'avant 2020, l'une des principales considérations stratégiques est la manière dont l'IA va transformer les modèles économiques : augmentation de l'activité ambulatoire, absorption de la charge qui pèse sur l'hôpital par la télémédecine et l'autodiagnostic, etc. Avec l'arrivée des baby-boomers (nés, pour la France, entre 1945 et 1965) au troisième et quatrième âge dans les 10 années qui viennent, les usages de l'immobilier de santé pourraient connaître une révolution.

¹ Source : CBRE



3. Le marché des SCPI

Avec une collecte brute à 5,5 milliards d'euros¹, le secteur des SCPI a renoué avec des niveaux de collecte conséquents. Ces chiffres prouvent la résilience du modèle SCPI en dépit du retrait de l'assurance-vie, de la raréfaction du crédit et de la concurrence des marchés financiers. Le basculement des politiques d'investissement vers l'international (y compris extra-européen) et la généralisation de modes de distribution digitalisés sont également des signes de maturité du produit.

Pour autant, deux points de vigilance doivent être pris en considération par les investisseurs :

- **L'arrivée de nouveaux acteurs et de nouveaux produits se confirme**, avec 12 lancements de SCPI en 2025, après 18 en 2024. Au 31 décembre 2025 le marché compte ainsi 232 SCPI et 55 sociétés de gestion. Toutefois, 60% de la collecte brute est réalisée par 6 sociétés de gestion¹. Il en résulte ainsi que plusieurs acteurs pourraient être amenés à se consolider s'ils n'atteignent pas leur taille critique, condition d'une diversification de risques de portefeuille. La dissolution d'une néo-SCPI en novembre 2025, faute de capitaux, est à cet égard un avertissement.
- **La liquidité des parts en attente de retrait demeure un enjeu structurel du secteur**. Au 31 décembre 2025, leur volume atteint 2,8 milliards d'euros¹ et concerne 110 SCPI. Cependant, cette situation est particulièrement concentrée sur les véhicules historiques dont le prix de part a été dévalorisé, et qui sont souvent exposés à l'immobilier de bureaux francilien. Dans ce contexte, plusieurs outils ont été mis en place par le marché en 2024-2025 pour améliorer la liquidité, et se déploieront dans les prochains mois : fonds de remboursement, plates-formes d'animation du marché secondaire, voire suspension de la variabilité du capital.

Le retour d'un régime de taux d'intérêt bas, plus favorable à l'immobilier, favorise les SCPI à moyen terme. La manière dont les déséquilibres persistants du marché seront corrigés, et le retour des investisseurs institutionnels, seront également décisifs.



Daniel While
Directeur Recherche et Stratégie

¹ Source : ASPIM Les fonds immobiliers grand public T4 2025

IV. Rapport de gestion

1. Synthèse de l'exercice

Madame, Monsieur, chers Associés,

Dans un environnement immobilier encore marqué par l'attentisme des investisseurs en 2025, la SCPI Pierval Santé a confirmé la solidité de son positionnement et la pertinence de sa stratégie. **Spécialisée dans l'immobilier de santé**, elle s'appuie sur des fondamentaux robustes : une diversification européenne, la qualité de ses actifs et une visibilité à long terme des revenus locatifs.

Une année 2025 marquée par une gestion active

Loin de subir le contexte de marché, la SCPI Pierval Santé a poursuivi avec discipline une **stratégie de gestion active** articulée autour de trois axes : **arbitrer, investir, moderniser**.

Au cours de l'exercice, Pierval Santé a mis en œuvre un **programme d'opérations immobilières d'envergure**, représentant un volume total de près de **500 millions d'euros**. Cette stratégie s'est traduite par :

263 M€ de cessions, permettant de cristalliser la valeur d'actifs arrivés à maturité et de générer **8 M€ de plus-values**, intégralement redistribuées aux associés.

Cette politique d'arbitrage traduit notamment notre volonté de céder nos actifs au moment où ils sont les plus liquides (comme c'est le cas au Royaume-Uni, marché le plus actif d'Europe en 2025) et d'investir le produit de cette vente dans les actifs et les pays qui offrent, aujourd'hui, les meilleurs points d'entrée.

Dans ce cadre, la SCPI a investi environ **113 M€ dans 9 actifs**, majoritairement neufs ou récents, sécurisés par des **baux de longue durée (près de 24 ans en moyenne)**. L'Italie s'est affirmée comme un **axe stratégique de développement**, avec l'acquisition de **7 résidences médicalisées**, portant son poids à **7,8 % du patrimoine global de la SCPI**.

Parallèlement, **9 actifs ont été livrés** pour un montant de **122 M€**, représentant **6,31 M€ de loyers annualisés**, qui contribueront progressivement à la croissance des revenus locatifs. À fin 2025, c'est une perspective de **16 actifs en construction** qui restent à livrer entre fin 2026 et début 2027 représentant environ **90 M€** d'appels de fonds d'investissements à décaisser.

Enfin, le niveau d'endettement de Pierval Santé demeure maîtrisé, à **18,5 % de la valeur du patrimoine**.

Une collecte au service de la liquidité du fonds

La collecte brute de Pierval Santé s'élève à environ **36 M€** sur l'exercice. Il est à noter qu'Euryale est le **1^{er} collecteur de la catégorie « santé et éducation »**, qui compte 14 SCPI.

La collecte de Pierval Santé a été intégralement affectée à la compensation des demandes de retrait. À fin décembre, celles-ci s'élèvent à un montant de **59,7 M€**, soit **1,8 %** de la capitalisation, un niveau inférieur aux standards observés pour une SCPI de cette taille et de cette maturité. Pour autant, l'amélioration de la liquidité par la collecte constitue une priorité pour 2026. Dans cette perspective, le **délai de jouissance a été réduit de 5 mois à 1 mois à compter du 1^{er} juillet 2025**, afin d'améliorer l'attractivité de la SCPI.

Un positionnement structurellement porteur

L'immobilier de santé s'inscrit dans une **stratégie de long terme**, portée par des tendances démographiques structurelles, notamment le vieillissement de la population et l'augmentation des besoins en infrastructures médicales et médico-sociales. L'arrivée de la génération du baby-boom au 3^{ème} et 4^{ème} âge dans les années à venir va transformer profondément nos sociétés.

Les caractéristiques intrinsèques de ce secteur immobilier, **baux longs, exploitants spécialisés, faible sensibilité aux cycles économiques**, confèrent à cette classe d'actifs un **profil résolument défensif**.

Des fondamentaux immobiliers solides

À fin 2025, la SCPI présente une **capitalisation d'environ 3,3 milliards d'euros**, pour un patrimoine de **253 actifs répartis dans 9 pays**. La diversification internationale, avec **68 % des actifs situés hors de France**, constitue une vraie protection, tant sur le plan économique que réglementaire et politique, tout en permettant de bénéficier de mécanismes fiscaux favorables, notamment via le crédit d'impôt.

La qualité du patrimoine repose sur un portefeuille **majoritairement récent** (plus de 50 % des actifs ont moins de 10 ans), une **durée résiduelle ferme des baux de 15,39 ans**, assurant une forte visibilité des revenus. La qualité du patrimoine de Pierval Santé explique la **stabilité de la valeur de reconstitution (199,20€)**, là où d'autres segments, notamment celui des bureaux, ont subi des ajustements significatifs.

Une distribution stabilisée

Au titre de l'exercice 2025, Pierval Santé a maintenu un **taux de distribution de 4,06 %**, correspondant à un **dividende brut de 8,28 € par part**.

Cette performance intègre les effets d'une phase de transition liée à la montée en puissance d'actifs en construction et à un environnement de taux encore élevé en début d'exercice.

Perspectives 2026 : vers un redressement du rendement

La société de gestion poursuivra sa **stratégie de rotation d'actifs**, visant à arbitrer les immeubles arrivés à maturité afin de réinvestir sur des actifs récents ou neufs offrant les meilleures perspectives à long terme.

Ce repositionnement progressif du portefeuille, combiné à une perspective de livraisons significatives place la SCPI Pierval Santé dans une position favorable pour 2026. Ainsi la **livraison des actifs en cours de construction**, avec la montée en puissance des loyers associés, constituera le **levier central d'augmentation des revenus futurs**.

Ainsi, l'année 2026 apparaît comme une **année de transformation**, fondée sur des choix assumés : privilégier la qualité des actifs, sécuriser les revenus futurs et préparer un retour progressif à un rendement normatif. L'objectif de rendement est compris entre **4 % et 4,5 % à moyen terme**.

Dans un environnement encore incertain, la SCPI Pierval Santé aborde l'année à venir avec **prudence et confiance**, en s'appuyant sur un patrimoine modernisé, diversifié et résilient, au service d'une performance durable pour l'ensemble de ses associés



David Finck
Directeur Général

Focus sur notre démarche ESG¹ et notre label ISR²

2025 marque une étape charnière pour la SCPI Pierval Santé. Cette année clôt en effet le premier cycle de labellisation ISR, initié en avril 2023. Elle s'inscrit également dans la continuité d'un travail de fond mené sur le renforcement de nos critères d'évaluation ESG et l'intégration de nouveaux enjeux dans notre démarche.

Ces évolutions traduisent une ambition ESG renouvelée, concrétisée par le renouvellement du label ISR en mars 2026.

Afin de répondre à ses objectifs de durabilité et de contribution positive à la Société, Pierval Santé s'est fixé des priorités claires : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des occupants et des résidents, et inscrire ses relations avec les exploitants dans une logique de partenariat durable et de confiance.

Cette démarche irrigue l'ensemble du cycle de vie des actifs. Elle se traduit dès la phase d'acquisition par une évaluation systématique de la performance ESG³, puis par un suivi régulier tout au long de leur détention en portefeuille. Depuis 2025, l'introduction d'une note ESG minimale pour toute nouvelle acquisition constitue un levier structurant, garantissant un niveau d'exigence élevé dans la sélection des investissements.

Plus que jamais, Euryale réaffirme sa conviction que la performance financière doit s'inscrire dans une logique de création de valeur globale : au bénéfice de la société, tout en contribuant à la préservation et à la valorisation durable du patrimoine des associés. Le renouvellement du label ISR de Pierval Santé témoigne de la solidité et de la cohérence de ces engagements.



Sabine Nevers

Directrice Développement Durable

1- ESG : critères environnementaux, sociaux et de gouvernance utilisés pour évaluer la performance durable d'un actif ou d'une entreprise.

2- ISR : investissement socialement responsable intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les décisions d'investissement.

3- Performance ESG : capacité d'un actif ou d'une entreprise à limiter son impact environnemental, assurer de bonnes conditions sociales et adopter une gouvernance responsable.

Chiffres clés

au 31/12/2025*



35,8 M €
collecte brute **



204 €
valeur de la part



253
actifs



60 787
associés



3,3 Mds €
capitalisation



8,28 €
dividende brut par part

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

** La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits.

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

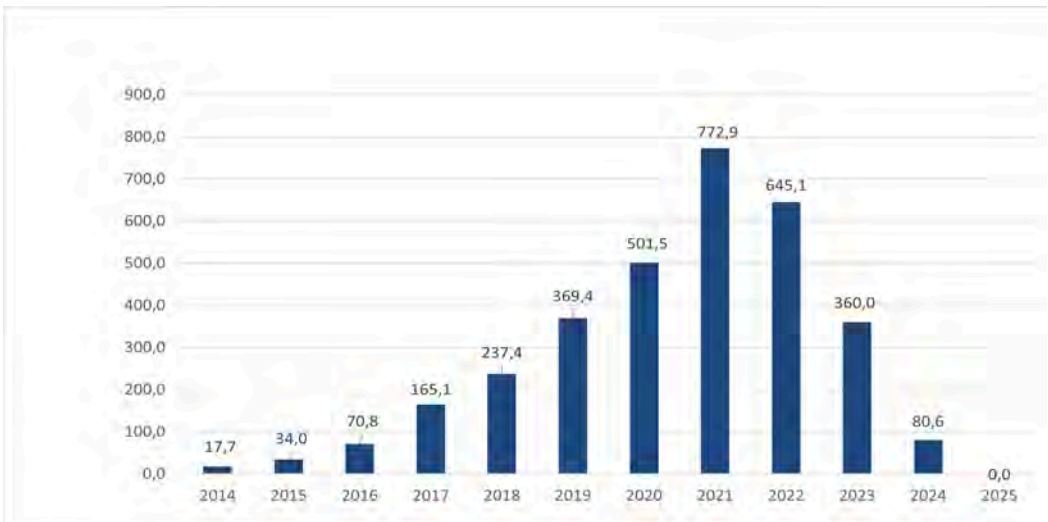
La SCPI Pierval Santé compte 60 787 associés au 31 décembre 2025.

Le capital de la société était constitué par 16 182 025 parts au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 175 820 parts nouvelles ont été souscrites, intégralement affectées aux parts en attente de retrait. Au 31 décembre 2025, 327 503 parts étaient en attente de retrait correspondant à 1.80% de la capitalisation en valeur de retrait. Avec 16 182 025 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Pierval Santé s'élève à 3 301 133 100 euros.

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
2025	2 589 124 000 €	0 €	16 182 025	60 787	3 768 065 €	204 €
2024	2 589 124 000 €	80 555 904 €	16 182 025	60 337	15 864 095 €	204 €
2023	2 525 936 480 €	360 009 408 €	15 787 103	58 121	43 505 144 €	204 €
2022	2 243 576 160 €	645 132 600 €	14 022 351	51 530	69 043 706 €	204 €
2021	1 727 518 400 €	772 873 000 €	10 796 640	40 778	81 537 501 €	200 €
2020	1 109 220 000 €	501 478 000 €	1 386 525	27 132	52 483 929 €	1 000 €
2019	708 037 600 €	369 395 000 €	885 047	17 902	38 781 427 €	1 000 €
2018	412 521 600 €	237 361 000 €	515 652	10 934	24 780 685 €	1 000 €
2017	222 632 800 €	165 074 000 €	278 291	6 462	17 190 832 €	1 000 €
2016	90 573 600 €	70 756 000 €	113 217	2 748	8 167 801 €	1 000 €
2015	33 968 800 €	33 968 800 €	42 461	951	2 486 911 €	1 000 €
2014	14 720 000 €	17 667 850 €	18 400	285	1 211 595 €	1 000 €

1- Diminué des retraits.

Collecte nette en millions d'euros*



*Collecte nette = collecte brute - retraits de parts

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

175 820 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'exercice.

Année	Nombre de parts cédées ⁽¹⁾	Nombre de parts retirées	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2025	4 300	175 820	1,11%	1,11%	327 503	1 an minimum	- €
2024	4 144	344 795	2,21%	2,16%	19 382	30 jours	- €
2023	6 131	282 216	2,06%	1,83%	-	30 jours	- €
2022	5 315	72 041	0,72%	0,55%	-	30 jours	- €
2021	1 150	38 225	0,57%	0,36%	-	30 jours	- €
2020	37 910	18 590	1,28%	0,81%	-	30 jours	- €
2019	3 875	9 485	0,52%	0,30%	-	30 jours	- €
2018	25 185	4 750	2,15%	1,16%	-	30 jours	- €
2017	-	3 000	0,53%	0,22%	-	30 jours	- €
2016	60	40 685	19,19%	7,20%	-	30 jours	- €
2015		25	0,03%	0,01%	-	30 jours	- €
2014		0	0,00%	0,00%	-	N/A	- €

1- Cessions de gré à gré hors successions



3. Patrimoine

Au 31 décembre 2025, la SCPI Pierval Santé détient 253 actifs, dont 9 ont été acquis sur l'exercice 2025, développant une surface totale de 1 192 775 m² dont une surface de 101 435 m² relative aux immeubles en cours de construction.

a/ Investissements réalisés dans l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI Pierval Santé a notamment acquis les murs de 7 Ehpad, 1 cabinet de kinésithérapie et 1 centre de jour, pour un prix de revient frais inclus global de 112,7 M€. Ces acquisitions ont essentiellement été réalisées en Italie (96,2% en valeur) et en France (3,8%).

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

Fonds	Détention	Ville	Typologie	Surface (m2) ⁽¹⁾	Valeur d'acquisition AEM ⁽²⁾	Date d'acquisition
EH2	Indirecte	Lentate sul Seveso	EHPAD	9 677 m ²	23 813 389 €	28/02/2025
EH2	Indirecte	San Genesio	EHPAD	6 000 m ²	11 582 911 €	02/04/2025
EH1	Indirecte	Vigonovo	EHPAD	5 376 m ²	15 633 760 €	30/06/2025
EH1	Indirecte	Borgo Ticino	EHPAD	3 714 m ²	7 141 916 €	30/06/2025
France	Directe	Paris	Cabinet médical	280 m ²	3 127 500 €	15/07/2025
France	Directe	Kervignac	Hopital de jour	411 m ²	1 279 704 €	26/09/2025
EH1	Indirecte	Gruaro	EHPAD	5 100 m ²	13 334 500 €	30/09/2025
EH1	Indirecte	Masera di Padova	EHPAD	6 000 m ²	13 150 900 €	30/09/2025
EH2	Indirecte	Lodi Vecchio	EHPAD	12 000 m ²	23 711 427 €	14/11/2025
				48 331 m ²	112 776 007 €	
Euryale Horizons Santé	Directe				10 000 000 €	
Total investissements					122 776 007 €	

1- Actifs détenus au travers d'une structure ad hoc
2- L' Acte en Main (AEM) désigne un prix de vente intégrant l'ensemble des frais liés à la transaction immobilière, notamment les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Il représente ainsi le coût total réel supporté par l'acquéreur.

Acquisitions de 2025



📍 Paris 6^{ème} (France)

Date d'acquisition	15/07/2025
Prix de revient de l'acquisition	3,13 M€
Surface locative	280 m ²
Locataire	IK Kiné



📍 Kervignac (France) *construction*



Date d'acquisition	26/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	1,28 M€
Surface locative	411 m ²
Locataire	Eméis



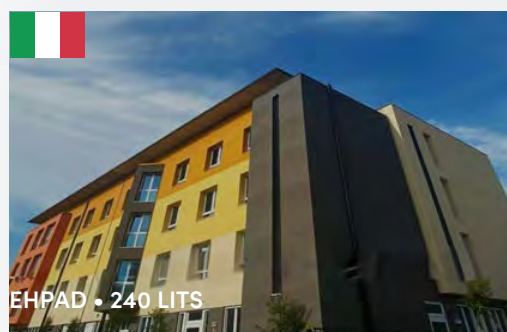
📍 Gruaro (Italie)

Date d'acquisition	30/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	13,33 M€
Surface locative	5 100 m ²
Locataire	Codess Sociale



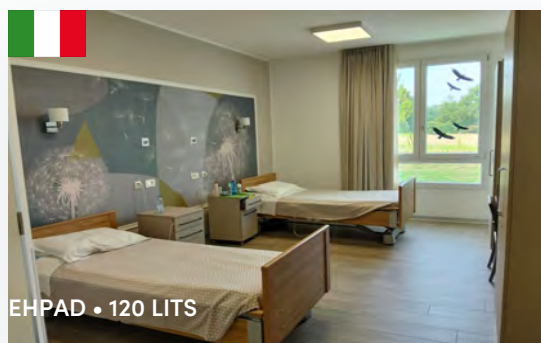
📍 Maserà di Padova (Italie)

Date d'acquisition	30/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	13,15 M€
Surface locative	6 000 m ²
Locataire	Grupo Gheron



📍 Lentate (Italie)

Date d'acquisition	28/02/2025
Prix de revient de l'acquisition	23,81 M€
Surface locative	9 677 m ²
Locataire	Codess Sociale



📍 San Genesio (Italie)

Date d'acquisition	02/04/2025
Prix de revient de l'acquisition	11,58 M€
Surface locative	6 000 m ²
Locataire	Codess Sociale



📍 Vigonovo (Italie)

Date d'acquisition	30/06/2025
Prix de revient de l'acquisition	15,63 M€
Surface locative	5 376 m ²
Locataire	Universiis/Peralba



📍 Borgo Ticino (Italie)

Date d'acquisition	30/06/2025
Prix de revient de l'acquisition	7,14 M€
Surface locative	3 714 m ²
Locataire	Sereni Orizzonti



📍 Lodi Vecchio (Italie)

Date d'acquisition	14/11/2025
Prix de revient de l'acquisition	23,71 M€
Surface locative	12 000 m ²
Locataire	Codess Sociale

b/ Arbitrage

En 2025, Pierval Santé a réalisé 14 cessions d'actifs pour environ 263 M€ dégageant une plus-value nette d'impôts de 8 M€ distribuée au T2 et T3 2025.:

- Un portefeuille composé de 9 Ehpad au UK du groupe Care Concern Group a été cédé en deux temps en 2025 à un investisseur américain (suite d'un processus de cession initié en 2024).
- Un actif Ehpad Irlandais à Killarney dans le comté de Kerry vendu à son exploitant (Sonas),
- Un portefeuille de 3 Ehpad au UK développé par le Promoteur Simply a été cédé à son exploitant,
- Un Ehpad irlandais (Fern Dean) situé à Dublin a été cédé à un investisseur japonais

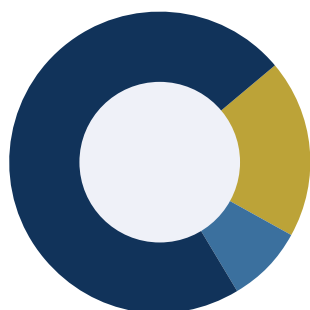
La société de gestion Euryale poursuit la stratégie de gestion active de sa SCPI Pierval Santé, dans un marché restreint mais riche en opportunités. Ces cessions démontrent la capacité de la société à exécuter des transactions significatives à l'international.

c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI Pierval Santé détient au 31 décembre 2025, 253 actifs dont 9 ont été acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 1 192 775 m² dont une surface de 101 435 m² relative aux immeubles en cours de construction.

Répartition par typologie

(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2025)



- **71,4%** Secteur médico-social : Ehpad / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- **19,9%** Secteur sanitaire et soins de ville : cliniques, dialyse, cabinets médicaux
- **8,7%** Autres secteurs de la santé : laboratoires, sièges sociaux, bureaux, locaux d'activité

Répartition géographique incluant les constructions

(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2025)



d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI Pierval Santé s'élève à 2 874 M€ au 31 décembre 2025 dont 2 635 M€ correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 237 M€ correspondant à la valeur des actifs détenus au travers des sociétés contrôlées.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertise réalisées par BNP Paribas Real Estate et revue par l'expert externe en évaluation indépendant Euroflemming, la valeur vénale du portefeuille direct est en augmentation de 2,4 % à périmètre constant.

e/ Financement bancaire et engagement financier sur constructions

Afin de financer ses acquisitions, la SCPI Pierval Santé 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.

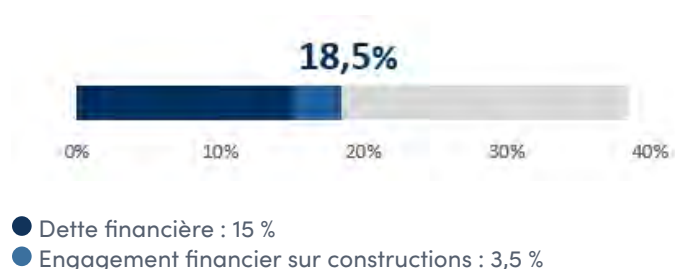
Au 31 décembre 2025, le montant total des emprunts bancaires hors découvert de la SCPI Pierval Santé s'élève à 380 M€ contre 394 M€ fin 2024, et se décompose comme suit :

- Un crédit hypothécaire amortissable (72 %) et in fine (28 %) à taux fixe (1,70 %) avec un capital restant dû de 9,02 M€, adossé à l'actif situé à Biot (06) ;
- Un crédit hypothécaire in-fine à taux fixe (1,628 %) avec un capital restant dû de 49,95 M€, adossé aux actifs situés à Lyon (69), Toulouse (31) et Mantes-la-Jolie (78).
- Un crédit hypothécaire in-fine d'un capital restant dû de 17,43 M€ au taux fixe (4,18 %), adossé aux actifs situés à Marseille (13) et Roussillon (38).
- Un crédit hypothécaire in-fine d'un capital restant dû de 18,33 M€ au taux fixe (4,21 %), adossé aux actifs situés à Caen (14), Agonac (24) et Castelnau (34).
- Un RCF hypothécaire in-fine d'un capital restant dû de 24,3 M€ au taux Euribor 3M + 1,95 % adossé à 2 actifs en Irlande,
- Un crédit hypothécaire amortissable (10 %) et in-fine (90 %) avec un capital restant dû de 97 M€ au taux Euribor 3M + 1,45 %, adossé à 9 actifs en France et 7 actifs au Royaume-Uni,
- Un RCF hypothécaire in-fine avec un capital restant dû de 15 M€ au taux Euribor 3M + 1,30% adossé aux actifs situés à Bordeaux (33), Rouen (76) et Mées (40),
- Un crédit hypothécaire in-fine d'un montant de 1,2 M€ au taux Euribor 3M + 1,70 % adossé à un actif à Paris (75),
- Un RCF hypothécaire in-fine d'un montant de 88 M€ au taux Euribor 3M + 1,60 %,
- Un RCF in-fine d'un montant de 50 M€ au taux Euribor 3M + 1,52 %,
- Une ligne de financement court-terme renouvelable mensuellement d'un montant de 10 M€ au taux Euribor 3M + 1 %.

L'ensemble des charges financières liées aux financements s'élève à 13,5 M€ sur 2025 contre 14,6 M€ en 2024.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI Pierval Santé acquiert des immeubles en état de futur d'achèvement et procède au paiement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le reliquat restant à payer constitue un engagement hors bilan évalué au 31 décembre 2025 à 91,3 M€.

Au 31 décembre 2025, l'utilisation du ratio maximum d'emprunt peut être résumée dans le graphique ci-dessous :



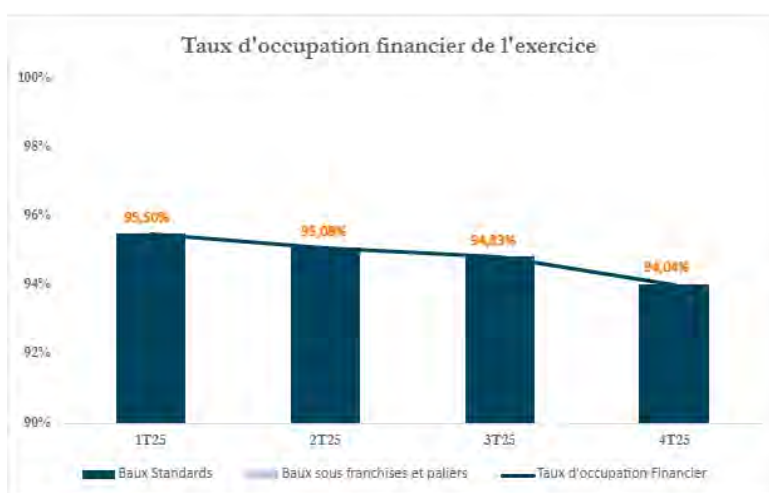
f/ Situation locative

Les revenus locatifs facturés par transposition par Pierval Santé en 2025 s'élèvent à 147 M€ contre 156 M€ pour 2024. Par ailleurs, le patrimoine immobilier de la SCPI compte 1 006 locataires au 31 décembre 2025.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2025 s'élève à 94,86 %.

Surface vacante au 31 décembre 2025 : 77 862m².

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.



La variation du taux d'occupation financière, de 95,50 % à 94,04 % entre le T1 2025 et le T4 2025, s'explique principalement par une vacance intervenue sur les actifs Biot (3 500 m²) et Rouen (1 000 m²).

L'année 2025 est marquée pour Pierval Santé par une collecte brute intégralement mise au service de la compensation des parts en retrait. Votre SCPI s'est adaptée à ce contexte en anticipant le financement de ses investissements (constructions, acquisitions et travaux) au travers d'opérations de cessions tactiques et de financements.

La sécurité des investissements réalisées se traduit en outre à travers la durée ferme résiduelle moyenne des baux de 15,39 années et de la durée résiduelle moyenne des baux de 16,33 années. Les investissements de la SCPI dans les pays européens, offrent des conditions de baux très avantageuses avec de durées fermes des baux longs (entre 20 ans ou 30 ans).

g/ Travaux d'entretien du patrimoine

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

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

Au 31 décembre 2025, la situation comptable de cette provision pour gros entretiens s'établit ainsi :

	2025
Solde Provision Gros Entretiens 31.12.N-1	1 399 814,00 €
Dotation aux provisions	+ 278 000,00 €
Reprise	0,00 €
SOLDE PROVISION GROS ENTRETIENS 31.12.N	1 677 814,00 €

Le plan pluriannuel de travaux 2024-2029 réalisé au 31 décembre 2025 a permis de calculer la dotation de la provision pour gros entretien de l'exercice.

Le montant de la PGE reste modeste par rapport à son patrimoine sous gestion notamment à la faveur de baux triple nets, d'un pourcentage de constructions récentes (moins de 5 ans) représentant environ 30 % du patrimoine.

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Ces immobilisations se sont élevées à 4 103 045 €.

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



4. Valorisation de la SCPI

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

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	2 683 045 869 €	2 861 345 279,03 €	
Valeur des participations contrôlées	233 940 496 €	125 608 494,98	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 226 847 620 €	- 297 357 348,89 €	
VALEUR COMPTABLE	2 690 138 745 €	2 689 596 425,12 €	
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	166,24 €	166,21 €	0,02%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	2 635 679 850 €	2 806 285 113,98 €	
Valeur "ANR" des participations contrôlées (H.D.)	237 714 323 €	130 350 290,80 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	- 224 600 618,43 €	- 297 357 348,89 €	
VALEUR DE RÉALISATION	2 648 793 554,57 €	2 639 278 055,89 €	
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	163,69 €	163,10 €	0,35%
Frais d'acquisition des immeubles (8,5%)	224 032 787,25 €	238 534 234,69 €	
Frais d'acquisition "ANR" des participations contrôlées (5%)	11 885 716 €	6 517 514,54 €	
Commission de souscription (10,51%)	338 790 074,08 €	338 745 181,05 €	
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 223 416 087 €	3 223 074 986,16 €	
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	199,20 €/part	199,18 €/part	0,01%

5. Résultats

a/ Évolution des résultats par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2025, les revenus de la SCPI s'élèvent à 10,30 euros par part ayant pleine jouissance dont 9,81 euros par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 3,59 euros par part, soit 34,85 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 6,71 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice donnant lieu à un versement d'un dividende de 6,83 euros par part après prélèvement sur le report à nouveau. Par ailleurs, un dividende exceptionnel, issu de la plus-value sur cession d'actifs, d'un montant de 0,51 euros par part au capital a été versé sur l'exercice, portant le revenu distribué de l'exercice 2025 à 7,34 euros par part. Toutefois, il est à noter que ce résultat est net de la fiscalité étrangère acquittée directement par la SCPI pour le compte de ses associés et qu'il conviendrait de la réintégrer pour avoir une notion de résultat brut de toute fiscalité qui s'élèverait alors à 8,28 euros par part ayant 12 mois de jouissance.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2025, de 0,07 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2025		2024		2023		2022		2021	
	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,81	95,24%	9,97	90,70%	11,30	98,27%	11,88	98,61%	12,13	97,85%
Produits financiers avant prélèvement obligatoire	0,41	3,94%	0,32	2,95%	0,17	1,50%	0,14	1,13%	0,07	0,59%
Produits divers	0,08	0,81%	0,70	6,35%	0,03	0,23%	0,03	0,26%	0,19	1,56%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	10,30	100,00%	11,00	100,00%	11,50	100,00%	12,04	100,00%	12,40	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,54	5,21%	0,47	4,27%	0,46	4,01%	0,68	5,64%	0,82	6,58%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,25	12,10%	1,21	11,03%	1,54	13,42%	1,60	13,28%	1,28	10,33%
Entretien du patrimoine	0,09	0,86%	0,17	1,55%	0,01	0,08%	0,02	0,13%	0,00	0,03%
Charges financières	1,14	11,11%	1,14	10,36%	0,48	4,20%	0,35	2,87%	0,12	0,94%
Charges locatives non récupérables	0,08	0,81%	0,27	2,48%	0,21	1,83%	0,37	3,05%	0,61	4,89%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,10	30,09%	3,26	29,68%	2,71	23,53%	3,01	24,97%	2,82	22,77%
Amortissements nets	0,00	0,03%	0,00	0,03%	0,00	0,03%	0,00	0,04%	0,01	0,06%
Provisions nettes	0,49	4,73%	0,44	4,03%	0,11	1,00%	0,00	0,02%	0,12	0,97%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,49	4,76%	0,45	4,06%	0,12	1,03%	0,01	0,06%	0,13	1,03%
TOTAL DES CHARGES	3,59	34,85%	3,71	33,74%	2,82	24,56%	3,01	25,03%	2,95	23,80%
Résultat courant avant fiscalité étrangère ⁽²⁾	7,47	72,57%	8,13	73,93%	9,91	86,17%	10,01	80,74%	10,50	84,71%
RESULTAT COURANT	6,71	65,15%	7,29	66,26%	8,67	75,44%	9,03	74,97%	9,45	76,20%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	-0,06	-0,51%	0,03	0,24%	0,44	6,23%	0,02	0,19%
RESULTAT NET	6,71	65,15%	7,23	65,75%	8,70	75,67%	9,47	78,63%	9,47	76,39%
Report à nouveau	0,07	0,71%	0,21	1,92%	0,16	1,43%	0,35	2,94%	0,31	2,48%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE	7,34	71,27%	7,40	67,30%	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	7,34	71,27%	7,40	67,30%	9,16	79,67%	9,39	77,97%	9,60	77,42%

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

2- La SCPI investit significativement dans des actifs situés en Allemagne depuis 2015, en Irlande depuis 2018, au Portugal depuis 2019, aux Pays-Bas et Royaume-Uni depuis 2020, en Espagne depuis 2021, en Italie depuis 2022 et au Canada à partir de 2023. Les revenus fonciers générés par les immeubles détenus à l'étranger font l'objet d'un impôt prélevé à la source et acquitté par la SCPI directement pour le compte des associés. Retraiter cette fiscalité étrangère semble plus pertinent pour analyser le revenu courant et son évolution. En effet, la SCPI étant une société fiscalement transparente elle ne prend pas en compte la fiscalité des associés (propre à chacun d'eux) pour ce qui concerne les revenus fonciers issus du patrimoine français alors qu'elle prend en compte la fiscalité sur les revenus fonciers issus du patrimoine détenu à l'étranger.

b/ Distribution brute et performances

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

Au 31 décembre 2025, votre SCPI affiche un Taux de Rendement Interne (1) à 10 ans de 4,39 % intégrant le rendement en capital relatif à l'augmentation du prix de part de 2%.

Performances 2025



PGA¹ 2025
4,06%

TRI² sur 10 ans
4,39%

TRI² sur 5 ans
3,21%

TRI² origine
4,24%

- 1- La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation : i) du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1
2- Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée sur les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

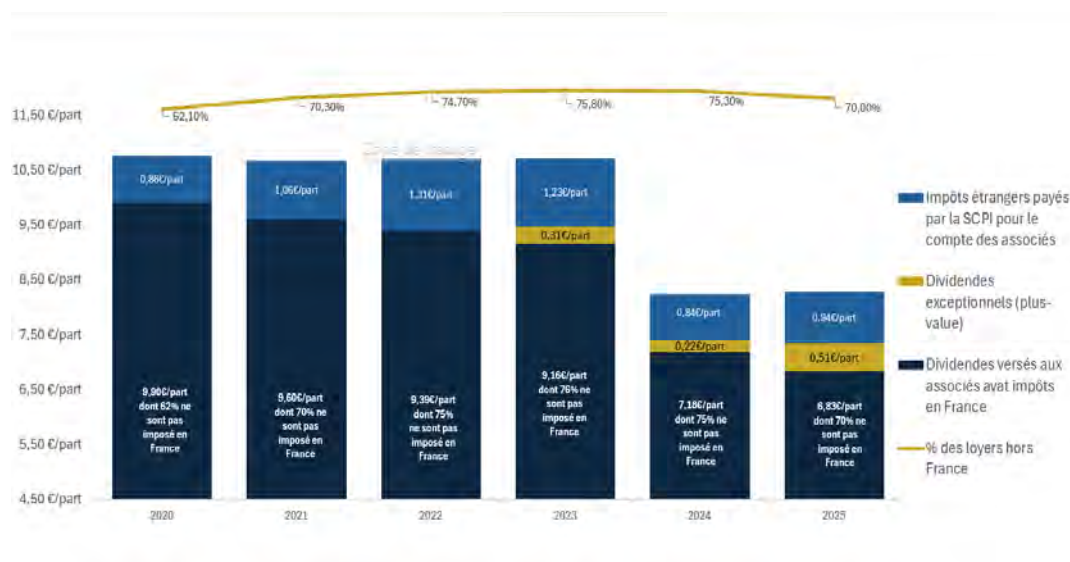
Par ailleurs, le résultat de l'exercice a permis de procéder à une distribution brute de 8,28 euros brut par part dont 7,60 euros par part en pleine jouissance au titre du rendement de l'immobilier et 0,68 euros par part au capital au titre de plus-value sur cession d'actif, soit un taux de distribution de 4,06%.

	2025	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	204,00 €/part	204,00 €/part
Résultat ⁽²⁾	6,71 €/part	7,23 €/part
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	7,34 €/part	7,40 €/part
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR MARCHÉ (TDVM) ⁽⁴⁾	3,60%	3,63%
TAUX DE DISTRIBUTION (TD) ⁽⁵⁾	4,06%	4,05%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁶⁾	0,07 €/part	0,21 €/part

- 1- Le prix de souscription au 1er janvier correspond au prix acquéreur de l'année en l'absence de variation du prix de souscription ;
2- Résultat de l'exercice ramené à une part en jouissance totale sur l'exercice ;
3- Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance totale sur l'exercice en intégrant un dividende exceptionnel de 0,31 par part au capital ;
4- Le TDVM est égal au dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N ;
5- Le taux de distribution correspond au TDVM retraité de la fiscalité étrangère (Allemande, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Irlande et Canada) acquittée par la SCPI pour le compte des associés ;
6- Report à nouveau cumulé par part après affectation du résultat ramené au nombre de part à fin d'exercice ;

L'analyse des principaux indicateurs de performance (TDVM, Dividendes, Résultat...) est affectée par la fiscalité des actifs détenus à l'étranger. En effet, la SCPI acquittant directement pour le compte de ses associés la fiscalité à l'étranger (ne faisant pas l'objet d'une double imposition ensuite), il paraît pertinent de réintégrer cette fiscalité étrangère à ces indicateurs pour analyser la performance de votre SCPI comme si tous ses revenus étaient de source française. A titre d'exemple le taux de distribution (TDVM brute de toute fiscalité y compris fiscalité étrangère) s'élèverait en conséquence à 4,06% au lieu de 3,60%.

Historique de performance



6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

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

Le RCCI assure le suivi du dispositif global de maîtrise des risques liés à l'activité de la Société de Gestion et il a par ailleurs la responsabilité de la rédaction du rapport annuel de Conformité et de contrôle interne ainsi que l'ensemble des reportings réglementaires à destination de l'AMF.

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

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

b/ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, les clients sont catégorisés dans la catégorie des clients « non professionnels », ce qui leur permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si un client souhaite passer dans la catégorie des clients « professionnels », il est invité à contacter Euryale à serviceclients@euryale.com. Un changement de catégorisation en client « professionnel », aurait pour conséquence de réduire son niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client est effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de Gestion.

c/ Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur : un référentiel de procédures, la définition précise des fonctions et des tâches de chaque collaborateur, la responsabilisation de l'ensemble des acteurs en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle et la formation régulière des collaborateurs. Le dispositif de contrôle interne et de conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion. Il est élaboré annuellement à partir de la cartographie des risques propres à la Société de Gestion. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

Un premier niveau de contrôle est assuré par les équipes opérationnelles.

Un second niveau de contrôle (permanent) est sous la supervision du Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité.

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

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

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

7. Profil de risque

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

La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie.

a/ Risque de liquidité

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

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts.

En cas de démembrement, le nue propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du **démembrement**.

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

b/ Risque de perte en capital

Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

c/ Investissement à crédit

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

d/ Risque de contrepartie

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

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

e/ Risque de marché immobilier et locatif

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

- risques de vacances immobilière et ceux liés à l'évolution des loyers en fonction de l'état du marché immobilier et du secteur de la Santé ;
- risques de concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de bien, région géographique ou par exploitant ;
- risques de modifications de la fiscalité appliquée dans les pays où elle détient des biens ainsi que l'existence ou non de conventions fiscales entre la France et les pays cibles ;
- risques liés l'aspect techniques de bâtiments (installations, pollution,...) et à la réalisation de travaux (y compris pour les VEFA)

f/ Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier, et ce notamment sur la valeur des parts.

g/ Risque de change

Compte tenu de la politique d'investissement, il existe un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

h/ Risque de taux

Pierval Santé pouvant recourir à l'endettement, l'acquisition d'immeuble financé par le recours à au crédit expose la SCPI à un risque de variation de taux et donc de majoration du coût de financement.

i/ Risque de durabilité

Pierval Santé est soumise aux Risques de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

j/ Conflit d'intérêt

Dans le cas où votre SCPI investit dans un autre fonds géré par la société de gestion Euryale, il peut exister un risque de conflit d'intérêts potentiel entre votre SCPI et l'autre fonds ou la société de gestion.

Ce conflit d'intérêts potentiel est identifié, encadré et enregistré au sein du registre des conflits d'intérêts d'Euryale. Dans un tel cas de figure, l'investissement envisagé fait l'objet d'un comité d'investissement auquel assiste notamment la Direction Générale et la Responsable de la Conformité et du contrôle interne (RCCI). L'intérêt de l'investissement doit être justifié et les motivations consignées. Une telle opération ne peut se faire que dans le respect de la primauté des intérêts des porteurs de parts.

8. Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (ci-après les « GFIA »).

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. Cette politique en application de l'article L 533-22-2 du code monétaire et financier s'applique : aux gérants, aux membres du conseil d'administration, aux preneurs de risques, aux personnes exerçant une fonction de contrôle et à toutes personnes placées sous l'autorité de la société de gestion qui, au vu de leur rémunération globale, se situent dans la même tranche de rémunération que les personnes exerçant une fonction de direction au sens large et des preneurs de risques, pour Euryale, cette catégorie concerne tous les membres du Comité de direction.

Euryale a identifié 12 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2025.

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

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

Sur l'exercice 2025 :

Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 69,89 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 961 377,99 €.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 4 511 427,99 €, soit 90,93 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Euryale sur l'exercice : 449 950 €, 9,07% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés et dont la définition a été donnée dans le premier paragraphe notamment les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent (soit 12 collaborateurs) s'élève à 1 730 284,02 €, décomposée en 1 450 284,02 € de rémunération fixe et 280 000 € de rémunération variable. La rémunération des mandataires sociaux s'élève à 409 005,68 €.

Aucun *carried interest** n'a été versé sur l'exercice 2025.

* Le *carried interest* désigne la quote-part des plus-values réalisées par un fonds reversée à l'équipe de gestion, en rémunération de sa performance. Il constitue l'intéressement privilégié des gestionnaires au succès des investissements.

9. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	3 244 313 362 €	0 €	3 244 313 362 €
Emprunt	407 240 488 €*	- 17 261 409 €	389 979 078 €*
Achat d'immeubles	- 2 924 504 080 €	- 170 744 398 € ¹	- 3 095 248 479 €
Cession d'immeubles	68 382 008 €**	262 552 400 €	330 934 408 €
Commissions de souscription	- 355 053 627 €	- 3 768 314 €	- 358 821 941 €
Frais d'acquisition des immobilisations	- 219 555 478 €	10 569 707 €	- 208 985 771 €
Reconstitution du report à nouveau	- 2 458 493 €	- 885 896 €	- 3 344 390 €
Frais de constitution	- €	- €	- €
Frais de caution bancaire	- €	- €	- €
SOMMES RESTANT A INVESTIR	218 364 179 €**	80 462 087 €	298 826 266 €

1- Dont appels de fonds constructions pour 44 451 290 €

* Les montants affichés incluent les découverts de l'année avec un montant de 9M€ sur l'année 2025 contre 13,2M€ en 2024 .

** Les données comparatives de l'exercice N-1 ont fait l'objet d'un retraitement afin d'intégrer des cessions précédemment non prises en compte dans l'emploi des fonds. En conséquence, le montant total figurant dans le tableau ci-dessus a été corrigé en regard des chiffres précédemment publiés.

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

b/ Information sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

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

- Dettes Fournisseurs d'un montant de 13,5 M€ principalement liées à des appels de fonds sur nos opérations de construction (VEFA), soit 58% du montant total des Achats;
- Créances Clients d'un montant de 140,9 M€ dont 91 M€ de protocoles signés ou en cours de négociation au UK, Irlande, Pays-Bas et France, soit 79% du montant total du chiffre d'affaires.

FACTURES RECUES	Article D. 441 I.1° : Facture reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91j et plus	Total 1 j et plus
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nbre factures	0					231
Montant des factures	- €	1 638 421 €	3 765 816 €	1 266 484 €	6 872 558 €	13 543 279 €
% du montant des achats	0,00%	7%	16%	5%	29%	58%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nbre factures exclues	-					
Montant des factures exclues	-					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : une fois et demi le taux d'intérêt légal Délais légaux : taux d'intérêt légal					

FACTURES EMISES	Article D. 441 I.1° : Facture émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91j et plus	Total 1 j et plus
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nbre factures	0					4 586
Montant des factures	- €	3 624 428 €	141 446 €	13 073 026 €	124 152 526 €	140 991 425 €
% du Chiffre d'affaires	0,00%	2%	0%	7%	70%	79%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nbre factures exclues	-					
Montant des factures exclues	-					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : en fonction des baux signés Délais légaux : N/A					

10. Évènements post-clôture

Lors du 1er trimestre 2026 la SCPI Pierval Santé a procédé à :

- L'acquisition de l'actif Pitchrocknie au Royaume-Uni d'une surface de 3 700 m² le 13 février 2026 pour un prix acte en main d'environ 15 millions d'euros.
- Les cessions de deux actifs dont un actif en France d'une surface de 1 161 m² le 19 janvier 2026 pour un montant d'environ 3,8 millions d'euros et un second au Royaume-Uni d'une surface de 4 238 m² le 23 janvier 2026 pour un montant d'environ 27 millions d'euros.
- La livraison d'un actif en France d'une surface de 788 m² lors du T1 2026 pour un prix acte en main d'environ 6,4 millions d'euros.
- Le renouvellement du Label ISR.

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen-Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale.

À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences. Bien que les activités de la SCPI Pierval Santé soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

La Société de Gestion suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement. Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée ; à ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026.

11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI Pierval Santé a confirmé la solidité de son positionnement dans un environnement immobilier encore marqué par l'attentisme des investisseurs, en poursuivant avec une stratégie de gestion active articulée autour de trois axes : arbitrer, investir, moderniser.

1 – Politique de gestion et de suivi

En 2025, la SCPI Pierval Santé a réalisé 9 acquisitions immobilières pour environ 113 M€, majoritairement en Italie (7 résidences médicalisées), portant le poids de ce pays à 7,8 % du patrimoine global, ainsi qu'environ 263 M€ de cessions d'immeubles, permettant de concrétiser la valeur d'actifs arrivés à maturité et de réaliser environ 8 M€ de plus-values, intégralement redistribuées aux associés.

Parallèlement, 9 actifs neufs ont été livrés cette année pour un montant d'environ 122 M€, représentant environ 6,31 M€ de loyers annualisés qui contribueront progressivement à la croissance des revenus locatifs. À fin 2025, 16 actifs en construction restaient à livrer entre fin 2026 et début 2027. Cette stratégie de construction d'actifs neufs permet de sécuriser les revenus futurs par la signature de baux fermes de longue durée (près de 24 ans en moyenne), de limiter les dépenses de travaux sur les actifs et de créer de la valeur et de la performance future.

La valeur de souscription de la part de votre SCPI a été maintenue à 204 €, avec une valeur de reconstitution stable à 199,20 €, témoignant de la résilience du patrimoine dans un contexte de corrections significatives sur d'autres segments immobiliers (immobilier de bureau).

2 – Situation de la société durant l'exercice écoulé

Le résultat de votre SCPI s'élève au 31 décembre 2025 à 6,71€ net par part en pleine jouissance sur l'année. Au titre de l'exercice 2025, Pierval Santé a maintenu un taux de distribution de 4,06 %, correspondant à un dividende brut de 8,28 € par part.

Cette performance intègre les effets d'une phase de transition liée à la montée en puissance d'actifs en construction et à un environnement de taux encore élevé en début d'exercice.

Nous vous proposons de voter la distribution annuelle de 6,83€ par part au titre de dividende ordinaire (déjà versé sous forme de quatre acomptes). Nous proposons également de voter la distribution d'un dividende exceptionnel de 0,51€ par part au titre des plus-values sur cessions réalisées sur l'exercice.

Le niveau d'endettement de Pierval Santé demeure maîtrisé, à 18,5 % de la valeur du patrimoine.

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 2026 est de poursuivre la politique active d'investissement de la SCPI, sur le secteur de l'immobilier de santé, à la fois en France et à l'International, en allouant notamment une poche de ce programme à l'acquisition d'actifs neufs à construire. Cette stratégie devrait se traduire par le renforcement de la diversification de la SCPI Pierval Santé sur le plan de la typologie d'actifs et sur le plan géographique sur les marchés les plus dynamiques de la santé mais également sur les territoires où les besoins sont les plus importants en termes de sous-offres structurelles.

L'exercice 2026 devrait bénéficier de plusieurs facteurs favorables : la livraison progressive des 16 actifs en cours de construction avec la montée en puissance des loyers associés, la poursuite de la stratégie de rotation d'actifs ciblant les immeubles arrivés à maturité.

La taille significative de votre SCPI (capitalisation d'environ 3,3 Md€), combinée à un patrimoine majoritairement récent et à une durée résiduelle ferme des baux de 15,39 ans, confère une forte visibilité des revenus et une résilience structurelle face aux aléas de marché.

L'objectif de rendement est compris entre 4 % et 4,5 % à moyen terme. Forts de ces éléments, nous abordons l'exercice à venir avec prudence et confiance, en nous appuyant sur un patrimoine modernisé, diversifié et résilient, au service d'une performance durable pour l'ensemble de nos associés.

V. Rapport financier de l'exercice

1. État du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2025		SITUATION AU 31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2 682 476 680,53 €	2 635 679 850,00 €	2 862 745 092,78 €	2 806 285 113,98 €
Terrains et constructions	2 481 502 593,38 €	2 434 136 574,88 €	2 634 071 023,47 €	2 577 094 386,06 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	201 543 275,12 €	201 543 275,12 €	229 190 727,92 €	229 190 727,92 €
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 569 187,97 €		- 516 658,61 €	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	233 940 496,21 €	237 714 323,00 €	125 608 494,98 €	130 350 290,80 €
Immobilisations financières contrôlées	233 940 496,21 €	237 714 323,00 €	125 608 494,98	130 350 290,80
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	- 1 677 813,75 €		- 1 399 813,75 €	
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	- 1 677 813,75 €		- 1 399 813,75 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	2 914 739 362,99 €	2 873 394 173,00 €	2 986 953 774,01 €	2 936 635 404,78 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	- €	- €	- €	- €
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
CRÉANCES	278 755 345,34 €	278 755 345,34 €	237 074 068,01 €	237 074 068,01 €
Locataires et comptes rattachés	178 036 274,22 €	178 036 274,22 €	107 232 099,10 €	107 232 099,10 €
Créances fiscales	14 642 837,40 €	14 642 837,40 €	35 263 136,93 €	35 263 136,93 €
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	102 196 130,28 €	102 196 130,28 €	103 129 650,21 €	103 129 650,21 €
Provisions pour dépréciation	- 16 119 896,56 €	- 16 119 896,56 €	- 8 550 818,23 €	- 8 550 818,23 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	7 220 273,29 €	7 220 273,29 €	20 767 605,32 €	20 767 605,32 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 220 273,29 €	7 220 273,29 €	20 767 605,32 €	20 767 605,32 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	- 515 958 029,60 €	- 515 958 029,60 €	- 564 361 658,29 €	- 564 361 658,29 €
Dettes financières				
• Emprunts auprès des établissements de crédits	- 389 979 078,94 €	- 389 979 078,94 €	- 407 240 488,93 €	- 407 240 488,93 €
• Dépôts et cautionnements reçus	- 13 055 876,89 €	- 13 055 876,89 €	- 14 063 564,27 €	- 14 063 564,27 €
• Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
• Fournisseurs et comptes rattachés	- 44 476 252,56 €	- 44 476 252,56 €	- 56 239 564,12 €	- 56 239 564,12 €
• Locataires et comptes rattachés	- €	- €	- €	- €
Dettes diverses				
• Dettes fiscales	- 21 319 905,23 €	- 21 319 905,23 €	- 36 767 997,33 €	- 36 767 997,33 €
• Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
• Associés à régulariser				
• Associés dividendes à payer	- 34 342 381,69 €	-34 342 381,69 €	- 32 890 689,23 €	-32 890 689,23
• Autres dettes diverses	- 12 784 534,29 €	- 12 784 534,29 €	- 17 159 354,41 €	- 17 159 354,41 €
TOTAL II	- 229 982 410,97 €	- 229 982 410,97 €	- 306 519 984,96 €	- 306 519 984,96 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	- €	- €	2 629 533,18 €	2 629 533,18 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5 381 792,54 €	5 381 792,54 €	6 533 102,89 €	6 533 102,89 €
Produits constatés d'avance	- €	- €	- €	- €
TOTAL III	5 381 792,54 €	5 381 792,54 €	9 162 636,07 €	9 162 636,07 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 690 138 744,56 €		2 689 596 425,12 €	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		2 648 793 554,57 €		2 639 278 055,89 €

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

2. Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	2 589 124 000,00 €			2 589 124 000,00 €
Capital souscrit	2 589 124 000,00 €			2 589 124 000,00 €
Capital en cours de souscription	- €			- €
PRIME D'ÉMISSION	96 596 060,04 €			99 952 870,08 €
Prime d'émission	655 189 362,00 €			655 189 362,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 575 971 966,85 €		- 411 184,20 €	- 576 383 151,05 €
Ecart sur remboursement de parts	17 378 664,89 €		3 767 994,24 €	21 146 659,13 €
PRIME DE FUSION	- €			
ECART DE RÉÉVALUATION	- €			
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	- €			
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	543 459,38 €		- 652 351,85 €	- 108 892,47 €
RÉSERVES	- €			
REPORT À NOUVEAU	2 458 493,58 €	874 412,12 €	11 484,75 €	3 344 390,45 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice N-1	113 854 310,79 €	- 113 854 310,79 €		- €
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			107 904 779,18 €	107 904 779,18 €
Acomptes sur distribution N-1	- 112 979 898,67 €	112 979 898,67 €		- €
Acomptes sur distribution N			- 110 078 402,68 €	- 110 078 402,68 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	2 689 596 425,12 €	- €	542 319,44 €	2 690 138 744,56 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	147 780 280,84 €	156 680 268,99 €
Charges refacturées	20 280 540,29 €	16 346 675,93 €
Produits des participations contrôlées	10 322 590,32 €	380 506,04 €
Produits annexes		10 941 651,32 €
Reprises de provision pour gros entretiens		
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERES	178 383 411,45 €	184 349 102,28 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 20 387 595,82 €	- 16 346 675,93 €
Travaux de gros entretiens	- 1 431 488,20 €	- 2 676 926,17 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 278 000,00 €	- 872 362,75 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- 52 529,36 €	- 52 529,36 €
Autres charges immobilières	- 1 233 670,05 €	- 4 296 909,13 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	- 23 383 283,43 €	- 24 245 403,34 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)	155 000 128,02 €	160 103 698,94 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Autres produits d'exploitation	1 349 006,78 €	56 953,77 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses		1 474 181,89 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 349 006,78 €	1 531 135,66 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 8 643 359,72 €	- 7 393 352,98 €
Charges d'exploitation de la société	- 17 462 708,72 €	- 18 370 090,44 €
Diverses charges d'exploitation	- 2 850 962,39 €	- 721 853,39 €
Autres charges de gestion courantes	- 252 160,30 €	- €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	- 7 569 078,33 €	- 7 576 885,96 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 36 778 269,46 €	- 34 062 182,77 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)	- 35 429 262,68 €	- 32 531 047,11 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 629 043,19 €	1 319 402,85 €
Autres produits financiers	3 919 545,74 €	3 786 813,21 €
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	6 548 588,93 €	5 106 216,06 €
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 13 569 349,34 €	- 14 601 272,26 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	- 4 645 325,75 €	- 3 341 776,33 €
Dépréciations		
TOTAL 2 : CHARGES FINANCIERES	- 18 214 675,09 €	- 17 943 048,59 €
RESULTAT FINANCIER C= (1-2)	- 11 666 086,16 €	- 12 836 832,53 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	- €	65 218,28 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	- €	65 218,28 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		- 946 726,79 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES		- 946 726,79 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)		- 881 508,51 €
RESULTAT NET	107 904 779,18 €	113 854 310,79 €

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

4. Annexe aux comptes annuels

a/ Informations générales

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

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

Changement de réglementation comptable :

Les SCPI sont soumises à un règlement sectoriel spécifique de l'ANC, qui renvoie, pour tout ce qu'il ne traite pas expressément, au règlement ANC relatif au plan comptable général (PCG).

La SCPI Pierval Santé a appliqué à ce titre en 2025 pour la première fois le règlement ANC 2022-06.

Le règlement ANC 2022-06 d'application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2025 supprime la technique du transfert de charges, redéfinit la notion de résultat exceptionnel et modifie les états financiers.

Le règlement ANC 2022-06 est d'application prospective et en conséquence l'exercice précédent ne fait l'objet d'aucun retraitement.

L'impact de ce nouveau règlement est non significatif sur les états financiers de la société.

b/ Informations sur les règles générales d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes :

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

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

Déroptions :

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

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 2025, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 3 768 055 €. 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.

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 2025, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevée à 11 484,75 €.

c/ Expertises et valeurs vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Les acquisitions et VEFA de l'année sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition.

La société BNP Paribas Real Estate Valuation a procédé à une expertise sur 227 actifs. Cette expertise a été revue par l'expert externe en évaluation. Sur la base de l'ensemble de ces travaux, la Société de Gestion a arrêté au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier de Pierval Santé à un montant s'établissant à 2 635 679 850 euros hors droits.

La valeur des participations contrôlées s'élève à 237 714 322,87 euros.

d/ Entretien des immeubles

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

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

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

Au 31 décembre 2025, le montant global de la provision pour gros entretiens s'établit à 1 677 813,75 €.

e/ Provision pour dépréciation de créances

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 6 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Les créances sont alors dépréciées, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement s'établit entre 10% et 100% de la créance HT.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. Au 31 décembre 2025, le montant global de la provision pour créances douteuses s'établit à 16 119 896,56 euros.

f/ Charges à répartir

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

g/ Faits essentiels au titre de l'exercice

La société Pierval Santé 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 Santé a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° 20-08 du 6 mars 2020.

L'année 2025 a été marquée, en phase avec le marché immobilier, par un niveau modéré de collecte brute qui s'est établie à 36 millions € contre 151 millions € pour l'exercice précédent. Pierval Santé reste parmi les SCPI leaders dans l'immobilier de santé.

h/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire / Soins de ville	550 007 261,00 €	565 798 758,51 €	542 587 181,06 €	547 794 213,34 €
Médico-social	1 655 279 739,38 €	1 620 494 819,80 €	1 826 576 956,17 €	1 792 071 994,00 €
Autres secteurs Santé	276 215 593,00 €	247 842 996,56 €	264 906 886,24 €	237 228 179,05 €
TOTAL	2 481 502 593,38 €	2 434 136 574,88 €	2 634 071 023,47 €	2 577 094 386,39 €
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire / Soins de ville	384 101,29 €	384 101,29 €	15 063 091,66 €	15 063 091,66 €
Médico-social	201 155 744,59 €	201 155 744,59 €	211 700 055,31 €	211 700 055,31 €
Autres secteurs Santé	3 429,24 €	3 429,24 €	2 427 580,95 €	2 427 580,95 €
TOTAL	201 543 275,12 €	201 543 275,12 €	229 190 727,92 €	229 190 727,92 €
IMMOBILISATION FINANCIÈRE ⁽¹⁾				
Médico-social	233 940 496,21 €	237 714 323,00 €	125 608 494,98 €	130 350 290,80 €
TOTAL GÉNÉRAL	2 916 986 364,71 €	2 873 394 173,00 €	2 988 870 246,37 €	2 936 635 405,11 €

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

i/ Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE	31/12/2025	31/12/2024
Produits de la SCPI	186 281 007,16 €	191 051 672,28 €
Loyers	147 780 280,84 €	156 680 268,99 €
CHARGES	- 78 376 227,98 €	- 77 197 361,49 €
Résultat	107 904 779,18 €	113 854 310,79 €
Dividende	110 078 402,68 €	112 979 898,67 €

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	2 589 124 000,00 €	2 589 124 000,00 €
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 690 138 744,56 €	2 689 596 425,12 €
Immobilisations locatives	2 635 679 850,00 €	2 806 285 113,98 €

	31/12/2025		31/12/2024	
	En Euros	En Euros par part	En Euros	En Euros par part
AUTRES INFORMATIONS ⁽¹⁾				
Bénéfice	107 904 779,18 €	6,71 €/part	113 854 310,79 €	7,23 €/part
Dividende	110 078 402,68 €	6,83 €/part	112 979 898,67 €	7,18 €/part
PATRIMOINE ⁽²⁾				
Valeur comptable	2 690 138 745 €	166,24 €/part	2 689 596 425,12 €	166,21 €/part
Valeur réalisation	2 648 793 555 €	163,69 €/part	2 639 278 055,89 €	163,10 €/part
Valeur de reconstitution	3 223 416 087 €	199,20 €/part	3 223 074 986,16 €	199,18 €/part

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE	31/12/2025	31/12/2024
Résident français	166,59 €/part	163,10 €/part
Résident étranger	46,30 €/part	49,48 €/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.

j/ Détail de l'état du patrimoine

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencement, aménagement, installation	- €	- €		- €
Construction sol d'autrui	516 658,61 €	52 529,36 €		569 187,97 €
TOTAL GÉNÉRAL	516 658,61 €	52 529,36 €		569 187,97 €

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	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Provision pour grosses réparations	1 399 813,75 €	278 000,00 €	- €	1 677 813,75 €
Provision pour créances douteuses	8 550 818,23 €	16 728 853,26 €	9 159 774,93 €	16 119 896,56 €
TOTAL GÉNÉRAL	9 950 631,98 €	17 006 853,26 €	9 159 774,93 €	17 797 710,31 €

DETAIL DES CREANCES LOCATAIRES	31/12/2025	31/12/2024
Locataires	103 337 277,46 €	45 633 456,09 €
Locataires : factures à établir	37 044 849,51 €	28 734 637,75 €
Locataires : créances douteuses	37 654 147,25 €	33 106 586,91 €
TOTAL GÉNÉRAL	178 036 274,22 €	107 474 680,75 €

DETAIL DES CREANCES FISCALES	31/12/2025	31/12/2024
Crédit de TVA	215 321,00 €	- €
Impôt Irlande	535 548,00 €	2 287 817,00 €
TVA sur immobilisations	3 022 235,19 €	2 908 505,30 €
TVA sur factures non parvenues	846 416,00 €	- €
TVA déductible	5 484 894,92 €	4 714 347,70 €
Taxe foncière France	210 002,28 €	586 866,53 €
Taxe foncière Espagne	- €	- €
TVA collectée	1 414 634,17 €	726 889,51 €
Remboursement TVA	- €	- €
TVA à décaisser Allemagne	958 246,89 €	580 257,27 €
TVA à décaisser Portugal	359 283,37 €	456 922,64 €
TVA à décaisser Espagne	439 936,45 €	98 322,76 €
TVA à décaisser GBR	548 365,95 €	- €
Etat versement Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF)	83,18 €	83,18 €
Impôt GBR	- €	14 339 424,39 €
Impôt Pays-Bas	213 132,00 €	4 282 787,00 €
Impôt Allemagne	- €	3 476 961,45 €
Etat retenue à la source impôt Etranger	- €	793 555,92 €
Etat retenue à la source impôt Espagne	- €	10 396,28 €
CVAE à payer	394 738 €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	14 642 837,40 €	35 263 136,93 €

DETAIL DES AUTRES CREANCES	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseur débiteur		- €
Autres comptes débiteurs	38 833 312,97 €	61 360 837,29 €
<i>Avances et acomptes versés / AAR</i>	3 888 282,39 €	- €
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	- €	- €
Rémunération comptes bancaires	- €	- €
Créances associées	- €	- €
Créances participations contrôlées	59 474 534,92 €	41 768 812,92 €
TOTAL GÉNÉRAL	102 196 130,28 €	103 129 650,21 €

Disponibilités et valeurs de placement	31/12/2025	31/12/2024
Banque Palatine	394 186,46 €	3 962 837,42 €
Caisse Epargne	4 749 536,53 €	7 132 038,11 €
HSBC	610 526,34 €	9 167 494,27 €
AIB BANK	400 813,59 €	8 505,81 €
Société Générale (Ex : CDN)	- €	1 906,32 €
SG Markets	515 292,42 €	3 464,26 €
CAIXA	386 780,63 €	465 844,58 €
Crédit Agricole	55 759,01 €	25 514,55 €
Interets courus	107 378,31 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	7 220 273,29 €	20 767 605,32 €

DETTES FINANCIERES	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts bancaires	380 270 886,90 €	394 414 049,91 €
Découvert autorisé	9 238 166,04 €	11 334 572,19 €
Intérêts courus	470 026, 00 €	1 491 866,83 €
Dépôts de garanties reçus des locataires	13 055 876,89 €	14 063 564,27 €
TOTAL GENERAL	403 034 955,83 €	421 304 053,20 €

DETAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Au-delà de 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXES				
Emprunts amortissables	3 587 489,70 €	70 315 063,84 €		73 902 553,54 €
Emprunts in fine	- €	2 500 000,00 €	- €	2 500 000,00 €
EMPRUNTS A TAUX VARIABLES				
Emprunts amortissables	3 666 666,68 €	103 333 333,40 €	8 333 333,24 €	115 333 333,32 €
Emprunts in fine	60 000 000,00 €	113 535 000,00 €	15 000 000,00 €	188 535 000,00 €
TOTAL	67 254 156,38 €	289 683 397,24 €	23 333 333,24 €	380 270 886,86 €

DETAIL DES DETTES EXPLOITATION		
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2025	31/12/2024
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	10 595 388,05 €	- 12 527 302,93 €
Fournisseurs d'immobilisation	11 175 677,45 €	14 275 814,72 €
Fournisseurs factures non parvenues	22 705 187,06 €	54 491 052,33 €
TOTAL GENERAL	44 476 252,56 €	56 239 564,12 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	31/12/2025	31/12/2024
Compte locataires créditeurs	- €	6 704 407,73 €
Locataires : avoir à établir	1 083 022,53 €	242 581,65 €
TOTAL GENERAL	1 083 022,53 €	6 946 989,38 €

DETAIL DES DETTES DIVERSES		
DETTE FISCAL	31/12/2025	31/12/2024
Impôts Allemagne	3 147 274,92 €	4 780 198,15 €
Impôts Irlande	- €	875 534,84 €
Impôts Royaume – Uni	677 663,47 €	19 285 270,55 €
Impôts Pays-Bas	9 120 055,09 €	7 398 123,38 €
Impôts Portugal	347 298,64 €	100 000,00 €
Impôts Espagne	74 463,10 €	241 449,39 €
Impôts Canada	266 233,24 €	484 760,06 €
Impôts France	303 958,24 €	323 324,24 €
État charges à payer	- €	- €
CVAE	- €	84 693,00 €
Prélèvement forfaitaire RCM	- €	- €
TVA déductible et TVA à décaisser	636 904,80 €	240 186,71 €
TVA collectée	6 562 983,80 €	2 540 790,94 €
TVA sur facture à établir	- €	- €
Taxe Bureaux	10 750,00 €	10 750,00 €
CRL	15 374,63 €	127 478,77 €
CFE	2 518,25 €	2 518,25 €
Régularisation TVA	- €	- €
Impôts fonciers	154 427,05 €	272 919,05 €
TOTAL GENERAL	21 319 905,23 €	36 767 997,33 €
ASSOCIES DIVIDENDES A PAYER	31/12/2025	31/12/2024
Associés dividende à payer	34 144 153,67 €	31 802 858,56 €
Associés dividende bloqué	198 228,02 €	1 087 830,67 €
TOTAL GENERAL	34 342 381,69 €	32 890 689,23 €
AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2025	31/12/2024
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	2 418 887,04 €	6 410 348,33 €
Commissions bancaires	- €	- €
Compte d'attente	- €	- €
Autres comptes créditeurs	10 365 647,25 €	10 749 006,08 €
TOTAL GENERAL	12 784 534,29 €	17 159 354,41 €

COMPTES DE REGULARISATION		
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'avance (expertise et assurance N+1)	- €	- €
Frais d'acquisition – immeubles non encore acquis	- €	- €
Diverses charges constatées d'avance	- €	2 629 533,18 €
TOTAL GENERAL	- €	2 629 533,18 €
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	31/12/2025	31/12/2024
Loyers facturés d'avance	- €	- €
Charges conservées	- €	- €
Divers PCA	- €	- €
Indemnité pour travaux de toiture	- €	- €
TOTAL GENERAL	- €	- €

k/ Détail du compte de résultat

DETAILS PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	147 780 280,84 €	156 680 268,99 €
Charges refacturées	20 280 540,29 €	16 346 675,93 €
Produits des participations contrôlées	10 322 590,32 €	380 506,04 €
Produits annexes	- €	10 941 651,32 €
<i>dont Article 700</i>	- €	- €
<i>dont Remboursements d'assurance</i>	- €	- €
<i>dont Autres produits de gestion courante</i>	- €	- €
<i>dont Refacturation don ICM</i>	- €	41 758,00 €
<i>dont Refacturation opérations non réalisées</i>	- €	- €
<i>dont Produits annexes</i>	- €	10 899 893,32 €
Reprises de provision pour gros entretiens	- €	- €
Transfert de charges immobilières	- €	- €
TOTAL GENERAL	178 383 411,45 €	184 349 102,28 €

DETAILS CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 387 595,82 €	16 346 675,93 €
<i>dont Charges locatives</i>	14 372 715,35 €	11 806 584,01 €
<i>dont Taxe foncière</i>	4 752 240,89 €	3 459 100,45 €
<i>dont Taxes CRL</i>	73 489,78 €	142 989,00 €
<i>dont Taxes bureaux et stationnement</i>	- €	- €
<i>dont Loyer Bail à construction Arles</i>	- €	- €
<i>dont Prime d'assurance</i>	1 189 149,80 €	938 002,47 €
<i>dont Honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	- €	- €
Travaux de gros entretiens	1 431 488,20 €	2 676 926,17 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- €	- €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	278 000,00 €	872 362,75 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	52 529,36 €	52 529,36 €
Autres charges immobilières	1 233 670,05 €	4 296 909,13 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- €	- €
TOTAL GENERAL	23 383 283,43 €	24 245 403,34 €

DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	31/12/2025	31/12/2024
Reprise de provisions pour créances douteuses	- €	1 474 181,89 €
Autres produits d'exploitation	1 349 006,78 €	56 953,77 €
TOTAL GENERAL	1 349 006,78 €	1 531 135,66 €

DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2025	31/12/2024
Commissions de la société de gestion	8 643 359,72 €	7 393 352,98 €
Charges d'exploitation de la société	17 462 708,72 €	18 370 090,44 €
<i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i>	3 693 394,62 €	4 818 542,12 €
<i>dont Honoraires sur acquisitions non réalisées</i>	- €	- €
<i>dont Informations associés</i>	513 207,19 €	545 312,70 €
<i>dont Commissions et frais de banque</i>	- €	- €
<i>dont Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)</i>	10 543,41 €	33 652,73 €
<i>dont Quote-part TVA non déductible</i>	- €	- €
<i>dont Frais conseil de surveillance</i>	-32 670,00 €	18 803,15 €
<i>dont Don ICM</i>	15 089,00 €	83 516,00 €
<i>dont Impôts et taxes (CFE, CVAE, Impôt Allemagne / Irlande)</i>	12 309 856,48 €	12 870 263,74 €
Diverses charges d'exploitation	3 103 122,69 €	721 853,39 €
Dépréciation des créances douteuses	7 569 078,33 €	7 576 885,96 €
TOTAL GENERAL	36 778 269,46 €	34 062 182,77 €

DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS	31/12/2025	31/12/2024
Produit de placement de la trésorerie	1 364 372,57 €	- €
Autres produits financiers	5 184 216,36 €	5 106 216,06 €
TOTAL GENERAL	6 548 588,93 €	5 106 216,06 €

DETAIL DES CHARGES FINANCIERES	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts bancaires	13 569 349,34 €	14 601 272,26 €
Autres charges financières	4 645 325,75 €	3 341 776,33 €
TOTAL GENERAL	18 214 675,09 €	17 943 048,59 €

DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels	- €	65 218,28 €
TOTAL GENERAL	- €	65 218,28 €

DETAIL CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2025	31/12/2024
Pénalités et amendes	- €	946 726,79 €
TOTAL GENERAL	- €	946 726,79 €

I/ Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS DONNES	31/12/2025	31/12/2024
Engagement d'achats d'immeubles en cours de construction	86 012 566,15 €	217 634 859,35 €
Hypothèques liées à un emprunt bancaire	219 110 886,86 €	234 415 771,87 €
TOTAL GENERAL	305 123 453,01 €	452 050 631,22 €

ENGAGEMENT RECUS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	- €	- €
Cautions bancaires	- €	- €
TOTAL GENERAL	- €	- €

m/ Affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2025 ¹	31/12/2024 ²
Résultat N	107 904 779,18 €	113 854 310,79 €
Report à nouveau antérieur	3 332 905,72 €	2 323 195,10 €
Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission)	11 484,75 €	135 298,50 €
TOTAL DISTRIBUABLE	111 249 169,65 €	116 312 804,39 €
Dividendes distribués	110 078 402,68 €	112 979 898,67 €
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	110 078 898,67 €	112 979 898,67 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 170 766,97 €	3 332 905,72 €

1- Soumise AG du 10/06/2026

2- Soumise AG du 18/06/2025

n/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2025

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	13	Quartier Fourchon	ARLES	DIALYSE	25/03/2014	1,040 m²	2,892,105.53 €	318,110.83 €
France	13	114 avenue Paul Bourret	SALON DE PROVENCE	CLINIQUE MCO	31/03/2014	4,629 m²	5,895,228.73 €	228,907.98 €
France	33	114 avenue d'Ares	BORDEAUX	CABINET	29/12/2014	1,385 m²	4,351,947.33 €	444,493.22 €
France	59	3 rue des Mariniers	DUNKERQUE	CABINET	2/6/2015	1,905 m²	3,931,294.64 €	345,372.44 €
France	89	43 rue du 19 mars 1962	SENS	CABINET	30/09/2015	1,526 m²	3,336,065.92 €	81,380.00 €
Allemagne	31	Berliner Strasse 13-16	GUBEN	EHPAD	1/12/2015	7,008 m²	9,605,889.48 €	1,402,523.10 €
Allemagne	45	Clara-Zetkin Str.9	BOHLEN	EHPAD	15/12/2015	5,130 m²	6,300,871.24 €	559,068.82 €
France	69	Terre des roches - ZAC de Satolas Green	PUSIGNAN 1	BUREAUX	25/03/2016 et 21/12/2016	12,115 m²	11,521,569.78 €	- €
France	77	14 rue Ambroise Croizat	CROISSY	BUREAUX	23/06/2016	3,345 m²	3,814,064.73 €	334,901.60 €
Allemagne	15	Am Kirchberg 1c	MUNCHEBERG	EHPAD	12/7/2016	5,525 m²	4,919,644.52 €	493,326.52 €
Allemagne	31	Schulstrasse 8a	PEITZ	MAISON MEDICALE	29/09/2016	2,066 m²	2,379,608.48 €	268,422.66 €
Allemagne	30	An der Priormühle 15	COTTBUS	MAISON MEDICALE	30/09/2016	2,080 m²	3,502,031.17 €	399,994.78 €
Allemagne	94	Bajuwarenstrasse 15	POCKING	HEBERGEMENT MEDICO	25/11/2016	4,544 m²	7,466,391.30 €	629,411.98 €
France	20	Résidence Bocognano - chemin de l'annonciade	BASTIA	EHPAD	9/12/2016	3,893 m²	6,658,247.87 €	308,216.00 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	86	17 rue de Verdun	CHATELLERAULT	CLINIQUE MCO	28/02/2017	6,257 m²	7,236,134.65 €	608,634.65 €
France	16	71 avenue d'angoulême	COGNAC	CLINIQUE MCO	28/02/2017	10,507 m²	14,756,427.27 €	1,223,498.07 €
Allemagne	63	Geibelstrasse 18	HANAU	CLINIQUE PSY	23/03/2017	1,414 m²	1,229,792.16 €	158,442.66 €
Allemagne	37	Waldaumsweg 19	WIEDA	EHPAD	23/03/2017	5,561 m²	4,579,730.60 €	334,980.16 €
Allemagne	37	Schulstrasse 12	ZORGE	EHPAD	23/03/2017	2,509 m²	7,453,864.21 €	540,685.53 €
France	89	41 rue du 19 mars 1962	SENS 2	MAISON MEDICALE	29/03/2017	927 m²	2,417,020.66 €	44,170.12 €
Allemagne	61	Albert Einstein Strasse	HALLE	MAISON MEDICALE	25/04/2017	5,907 m²	6,032,920.04 €	518,941.91 €
France	95	5 chemin des 3 sources	L'ÎLE ADAM	MAISON MEDICALE	27/04/2017	948 m²	3,001,674.30 €	244,370.06 €
France	78	1 rue Jacques Monod	GUYANCOURT	BUREAUX	5/5/2017	5,625 m²	17,898,627.54 €	939,140.51 €
France	78	2 rue Georges Bizet	MANTES LA JOLIE	BUREAUX	31/05/2017	2,658 m²	9,112,762.87 €	885,217.96 €
Allemagne	36	Obertor 10	ROTENBURG	BUREAUX	29/06/2017	1,071 m²	1,066,273.72 €	80,131.46 €
Allemagne	36	Volkmarstrasse 13	LAUTERBACH	BUREAUX	29/06/2017	903 m²	649,515.30 €	113,379.66 €
Allemagne	36	Bahnhofstrasse 62	ALSFELD	BUREAUX	29/06/2017	1,301 m²	966,736.76 €	135,585.42 €
Allemagne	27	Prof Krumbholz Strasse 1a	GROSSCHONAU	RESIDENCE HANDICAPES	19/07/2017	1,349 m²	1,956,380.91 €	166,949.97 €
Allemagne	27	Zittauer Strasse 58	JONSDORF	RESIDENCE HANDICAPES	19/07/2017	2,320 m²	2,973,362.53 €	251,637.05 €
Allemagne	91	Driastrasse 2	ANSBACH	MAISON MEDICALE	30/09/2017	10,566 m²	14,537,342.73 €	995,827.77 €
Allemagne	67	Ernst Borsbach Strasse	BITTERFELD WOLFEN	HEBERGEMENT MEDICO	23/11/2017	18,650 m²	18,072,385.03 €	1,546,537.37 €
Allemagne	47	Am Kieselbach 24	HARTHA	EHPAD	27/11/2017	3,000 m²	6,738,833.22 €	537,614.86 €
France	95	2 rue de Reinebourg	SAINT-PRIX	EHPAD	21/12/2017	4,500 m²	15,680,442.16 €	1,228,085.48 €
France	95	20 rue de Boissy	SAINT-LEU-LA-FORET	EHPAD	21/12/2017	2,250 m²	10,841,540.84 €	874,618.17 €
France	76	2 rue du Clos Samson	GRAND COURONNE	EHPAD	21/12/2017	1,489 m²	3,281,557.84 €	269,376.66 €
France	91	Green Parc ZAC de Villepeple	ST PIERRE DU PERRY	BUREAUX	15/01/2018	1,152 m²	1,811,566.35 €	86,903.54 €
Allemagne	74	Kaiser-Friedrich-Platz 9	HEILBRON	EHPAD	21/02/2018	2,957 m²	16,404,300.04 €	1,313,083.38 €
Irlande	COMTE DE WESTMEATH	Cloghanboy	ATHLONE	EHPAD	30/05/2018	2,154 m²	6,173,539.59 €	629,828.23 €
Irlande	COMTE D'ATRIM	Sonas Nursing Home	CARRICK	EHPAD	30/05/2018	1,201 m²	4,671,000.01 €	173,715.23 €
Allemagne	42	Zschochersche Allee 68	LEIPZIG	MAISON MEDICALE	13/06/2018	7,660 m²	10,398,158.08 €	698,158.08 €
France	51	ZAC Croix Blandin - rue Marvingt	REIMS	CENTRE DE STERILISATION	18/06/2018	887 m²	2,824,909.56 €	124,861.20 €
Allemagne	52	Otto-Wels-Straße 2A	ALSDORF LUISENPASSAGE	MAISON MEDICALE	28/06/2018	4,622 m²	4,963,773.69 €	537,214.67 €

V – Rapport financier de l'exercice

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	52	Rathausstraße 38-40	ALSDORF SIDUS	MAISON MEDICALE	28/06/2018	6,827 m²	6,137,352.67 €	658,415.33 €
France	69	22 avenue Rockefeller	LYON	CLINIQUE MCO	11/7/2018	16,565 m²	35,723,397.24 €	2,704,494.12 €
Allemagne	14	Körnerweg 5	RADEBEUL	EHPAD	10/9/2018	2,279 m²	8,319,114.87 €	539,315.75 €
Allemagne	24	Hüttenstraße 8	SCHACHT AUDORF	EHPAD	25/09/2018	3,060 m²	3,994,707.83 €	522,159.32 €
Allemagne	24	Amalienweg 3	KRONSHAGEN	EHPAD	25/09/2018	5,580 m²	10,627,873.04 €	658,365.23 €
France	38	75 avenue Gabriel Péri	SAINT-MARTIN D'HERES	MAISON MEDICALE	6/11/2018	1,832 m²	5,503,642.30 €	483,943.06 €
Allemagne	92	Burgstädter Str. 4	LIMBACH	EHPAD	15/11/2018	6,073 m²	13,131,506.37 €	830,166.75 €
France	34	401 rue Walhalla	CASTELNEAU LE LEZ	MAISON MEDICALE	16/11/2018	3,134 m²	10,918,078.49 €	706,326.63 €
France	82	185 avenue Père Leonid Chrol	MONTAUBAN	RESIDENCE SENIORS SERVICES	26/11/2018	5,884 m²	12,650,140.72 €	242,089.83 €
Allemagne	69	Bahnhofstraße 33	NECKARGEMUND	EHPAD	27/11/2018	3,790 m²	7,456,283.49 €	655,033.95 €
Allemagne	32	Brede 29	LASSBRUCH WERSERBE	CLINIQUE PSY	12/12/2018	6,814 m²	16,475,659.41 €	1,424,110.12 €
Allemagne	83	Bergweg 21	LENGGRIES	CLINIQUE SSR	19/12/2018	7,726 m²	8,968,471.51 €	650,066.67 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	53-55 Lower Kimmage Road	DUBLIN (SAINT GLADYS)	EHPAD	21/12/2018	1,250 m²	8,811,657.22 €	785,529.16 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	122 & 124 Terenure Road West	DUBLIN (TERENURE)	EHPAD	21/12/2018	1,050 m²	6,955,317.19 €	624,193.63 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Toberburr Road, St Margarets	DUBLIN (RIVERSIDE)	EHPAD	21/12/2018	1,296 m²	5,607,451.27 €	506,322.19 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	132 Navan Road	DUBLIN (NEHPHIN)	EHPAD	21/12/2018	3,535 m²	13,548,535.04 €	1,428,780.70 €
France	30	Lieu-dit Larbonne	GALLARGUES	BUREAUX	27/12/2018	5,248 m²	9,257,012.18 €	295,751.69 €
France	26	Maboule	VALENCE	CENTRE OPHTHALMO	6/1/2019	587 m²	1,089,947.06 €	59,947.06 €
Allemagne	39	Werderstrasse 19	GENTHIN	EHPAD	31/01/2019	1,800 m²	6,563,748.49 €	474,546.89 €
France	38	Rue Fernand Leger	ROUSSILLON	CLINIQUE MCO	18/02/2019	6,641 m²	17,706,120.56 €	490,039.58 €
France	83	6 Avenue Jean Monnet	OLLIQUILLES	BUREAUX	15/03/2019	5,200 m²	7,132,047.42 €	321,781.19 €
Irlande	COMTE DE KERRY	Donaghmore, Ballyragget, Co. Kilkenny	KILKENNY (BROOKHAVEN)	EHPAD	30/03/2019	3,855 m²	7,713,095.81 €	704,590.77 €
Irlande	COMTE DE KILKENNY	Brockley Park, Stradbally	LAOIS (DROIMIN)	EHPAD	30/03/2019	6,258 m²	9,137,233.81 €	832,243.33 €
France	76	61 boulevard de l'Europe	ROUEN	MAISON MEDICALE	17/04/2019	1,837 m²	5,491,223.99 €	423,185.08 €
France	76	61 boulevard de l'Europe	ROUEN	MAISON MEDICALE	17/04/2019	3,330 m²	7,532,526.15 €	580,499.60 €
France	83	Route de la Seyne	OLLILOULLES 2	BUREAUX	19/04/2019	2,931 m²	6,124,986.33 €	400,198.81 €
France	64	2400 Route des colles	BIOT	LABORATOIRE	13/06/2019	4,362 m²	16,386,034.83 €	1,375,611.91 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	17 Kinsealy Ln, Kinsealy	MALAHILDE (TALBOT)	EHPAD	6/5/2019	17,343 m²	27,725,016.80 €	1,875,959.66 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Brighton Rd, Foxrock	DUBLIN (FOUR FERN) (1) (2)	EHPAD	24/06/2019	9,223 m²	53,208,024.94 €	1,939,464.93 €
Allemagne	90	Andernacher Strasse 15	NÜREMBERG	CENTRE D'HEBERGEMENT	25/06/2019	5,702 m²	24,547,407.45 €	1,746,082.47 €
Allemagne	84	Kitscherstrasse 34	CRIMMITSCHAU (1)	EHPAD	1/7/2019	6,856 m²	14,215,074.22 €	813,703.72 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Allemagne	67	Mühlstrasse 14- 16	KAISERSLAUTERN (1) (2)	EHPAD	11/7/2019	0 m²	11 069 445,03 €	11,102,923.83 €
Irlande	COMTE DE MAYO	Dublin Rd 5	CASTELBAR (ABBEYBREAFFY)	EHPAD	8/10/2019	2,272 m²	5 282 954,97 €	5,284,105.98 €
France	25	Lieu Dit le Miémont	MONTBELIARD (1)	RESIDENCE SENIORS SERVICES	16/10/2019	6,722 m²	15 265 112,61 €	15,267,612.61 €
Portugal	ALENTEJO	Quinta dos Alamos Lote	EVORA	EHPAD	17/10/2019	3,460 m²	7 004 507,94 €	7,005,674.26 €
Portugal	ALENTEJO	Rua da Suera Nova	CASTRO VERDE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	17/10/2019	3,056 m²	2 030 063,97 €	2,030,492.19 €
Portugal	ALENTEJO	Rue Movimento das Forcas Amadas	FERREIRA DE ALENTEJO	EHPAD	17/10/2019	4,967 m²	3 651 384,52 €	3,652,682.18 €
Portugal	LISBONNE	Edificio Ecran, R. Sinais de Fogo	LISBONNE (LEITE)	CLINIQUE OPHTALMO	18/10/2019	796 m²	3 284 228,81 €	3,285,360.49 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	Nevinstown Ln, Nevinstown West	SWORDS (TARA WINTHROP)	EHPAD	15/11/2019	4,688 m²	16 492 544,83 €	16,493,750.07 €
France	72	Chemin du Pré Saint Antoine	AUBENAS	CLINIQUE MCO	27/11/2019	3,362 m²	10 150 624,34 €	10,170,206.84 €
France	59	Rue Jean Jaurès/ Avenue le Notre	VILLENEUVE D'ASQ	MAISON MEDICALE	10/12/2019	2,547 m²	7 586 325,04 €	7,714,650.71 €
Allemagne	89	Im Starkfeld 61	NEU ULM	CENTRE D'HEBERGEMENT	13/12/2019	5,744 m²	14 453 826,91 €	14,438,534.70 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Dublin Rd., Painestown	DROGHEDA (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/2019	5,672 m²	11 558 553,63 €	11,559,780.95 €
Irlande	COMTE DE LOUTH	Hale Street Dawsondemesne	ARDEE (MOOREHALL)	EHPAD	23/12/2019	5,674 m²	15 058 484,36 €	14,856,667.27 €
France	66	2 allée des arts et des lettres	SAINT-ESTEVE	CLINIQUE SSR	31/12/2019	12,536 m²	26 230 895,54 €	26,231,567.00 €
Portugal	LISBONNE	Rua D. Cristovao da Gama n°13- 13 A Torres vedras	LISBONNE (RESTELO)	EHPAD	9/1/2020	680 m²	2 419 632,78 €	2,420,759.84 €
Irlande	COMTE DE MONAGHAN	Carrickmacross, Co. Monaghan	CARRICKMACROSS	EHPAD	10/1/2020	5,126 m²	16 950 435,28 €	16,950,550.34 €
France	78	Rue Nungesser et Coli - lot 12 ZAC Sully	MANTES LA JOLIE 2	CLINIQUE SSR	15/01/2020	10,897 m²	27 604 533,10 €	27,604,533.10 €
Portugal	COIMBRA	Travessa de Billadonnes n°6	LORVAO	EHPAD	17/01/2020	3,677 m²	3 800 424,26 €	3,800,570.59 €
Portugal	SANTAREM	Estr principal de Fatima 302	FATIMA	EHPAD	17/01/2020	9,000 m²	6 576 532,36 €	6,577,990.51 €
Allemagne	71	Göckelhof 6	MURRHARDT	EHPAD	10/2/2020	2,610 m²	6 969 821,44 €	7,792,807.71 €
Portugal	PORTO	R.Dr.Leao de Meireles 6, Paços de Ferreira	PACOS DE FERREIRA	EHPAD	28/02/2020	5,200 m²	3 535 624,44 €	3,537,094.68 €
Allemagne	25	Westerenn 11,Tetenbüll	TETENBULL (EIDERSTEDT)	EHPAD	2/3/2020	5,200 m²	5 310 321,44 €	6,598,995.70 €
France	31	Rue Guy Dedieu, ZAC de la Cartoucherie	TOULOUSE (CARTOUCHERIE)	MAISON MEDICALE	18/03/2020	3,880 m²	12 878 489,26 €	12,881,690.82 €
Irlande	COMTE DE TIPPERARY	Prior Park, Clonmel Co. Tipperary	CLONMEL (MELVIEW)	EHPAD	20/03/2020	4,405 m²	12 208 923,23 €	12,213,573.11 €
France	17	36 rue du Moulin des justices	PUILBOREAU	MAISON MEDICALE	26/03/2020	627 m²	534,913.48 €	38,046.81 €
Irlande	COMTE DE LONGFORD	Ballyleague, Lanesborough, Co.Roscommon,	LANESBOROUGH (INIS REE LODGEE)	EHPAD	27/03/2020	2,909 m²	4,319,132.94 €	514,967.64 €
France	25	5 rue Boulloche	MONTBELIARD 2	RESIDENCE HANDICAPES	24/04/2020	1,440 m²	3,013,591.23 €	50,576.23 €
Irlande	COMTE DE FINGAL	Bath Road Balbriggan	BALBRIGGAN	EHPAD	29/09/2020	4,000 m²	19,262,370.31 €	691,418.06 €

V – Rapport financier de l'exercice

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 2	MAISON MEDICALE	30/09/2020	2,800 m²	7,770,249.56 €	185,448.22 €
France	82	Avenue du Père Leonid Chrol	MONTAUBAN 3	RESIDENCE HANDICAPES	30/09/2020	1,161 m²	3,880,973.57 €	95,825.00 €
Portugal	AVEIRO	Praça Antonio Marques Campos, 3850-714, ribeira de fraguas	TELHADELA	EHPAD	14/10/2020	325 m²	3,275,207.89 €	403,053.40 €
Irlande	COMTE DE CAVAN	Latt, Clones Road, Cavan, H12 ER27, Irlande	CAVAN (College View)	EHPAD	21/10/2020	3,060 m²	7,258,817.03 €	757,648.34 €
Portugal	AVEIRO	rua de sao paio S/N Paio Requeixo	REQUEIXO (Casa do Sol Poente)	EHPAD	3/11/2020	0 m²	4,723,338.87 €	503,123.47 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Zwerfheide	GENNEP	RESIDENCE HANDICAPES	6/11/2020	12,445 m²	32,073,482.18 €	1,370,838.61 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	Mijnweg 3, 6167 AC	GELEEN	BUREAUX	13/11/2020	5,343 m²	10,211,108.18 €	889,271.02 €
Pays-Bas	PROVINCE DE LIMBOURG	38 brusselsestraat	MAASTRICHT (De Beyart)	EHPAD	23/12/2020	12,954 m²	86,541,987.04 €	2,361,328.26 €
France	83	517 avenue de Rome	LA SEYNE SUR MER	EHPAD	31/12/2020	4,055 m²	12,437,394.55 €	1,106,573.47 €
France	28	12 rue du Perche	LA BAZOCHE GOUET	EHPAD	31/12/2020	1,928 m²	4,356,768.44 €	456,637.27 €
France	65	11 chemin du Roy	ORLEIX	EHPAD	31/12/2020	2,620 m²	7,228,026.44 €	682,880.06 €
France	95	15, 17, 19 Boulevard d'Ormesson	ENGHIEN-LES-BAINS	Habitat Partagé	15/01/2021	715 m²	5,448,253.16 €	337,453.16 €
Grande Bretagne	COMTE DU MERSEYSIDE	37 Church Road	LIVERPOOL	EHPAD	1/2/2021	3,833 m²	10,848,829.89 €	954,563.89 €
France	44	Boulevard Charles Gautier	SAINT-HERBLAIN	CABINET	12/2/2021	673 m²	2,088,709.76 €	240,306.05 €
Portugal	LISBONNE	rua de Creche	ALCABIDECHE	EHPAD	23/02/2021	4,973 m²	15,413,289.75 €	926,091.83 €
France	14	Immeuble Cap 360 Quai François Mitterand / Avenue Victor Hugo	CAEN	MAISON MEDICALE	26/02/2021	2,535 m²	9,113,746.12 €	420,907.06 €
Grande Bretagne	COMTE DU LANCASHIRE	150 Liverpool Old Road	MUCH HOOLE	EHPAD	15/03/2021	3,400 m²	12,048,655.16 €	1,111,328.99 €
France	35	10-12 rue Jean Marie Choleau, 84-86 boulevard de Chateaubriand 35500 Vitré	VITRÉ	RESIDENCE SENIORS SERVICES	31/03/2021	6,112 m²	16,537,666.11 €	375,541.52 €
Allemagne	24	Adam- Remmele-Strasse 3	SCHONAU	EHPAD	6/4/2021	4,395 m²	12,938,562.06 €	528,636.26 €
Portugal	NORTE	Rua do regedor, 140 - Alem Rio	TREGOSA	EHPAD	8/4/2021	2,400 m²	11,811,018.30 €	947,007.96 €
Grande Bretagne	COMTE DU CAMBRIDGES HIRE	1-3 The Shade, Ely	SOHAM	EHPAD	6/5/2021	3,780 m²	19,188,768.05 €	671,687.22 €
Allemagne	25	Kielerstrasse 51	HOHENLOCKSTEDT	EHPAD	15/05/2021	3,300 m²	7,621,375.95 €	466,803.33 €
Grande Bretagne	COMTE DU GWYNEDD	267-271 Old Belfast Rd, Bangor	BANGOR	EHPAD	7/6/2021	3,656 m²	11,420,198.57 €	1,094,867.06 €
Grande Bretagne	COMTE DU GRAND MANCHESTER	28 Delaunays Road, Sale, Angleterre	SALE	EHPAD	17/06/2021	3 738 m²	24 700 839,82 €	1 893 376,70 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST LOTHIAN	Mill Wynd, Haddington, Ecosse	HADDINGTON	EHPAD	17/06/2021	3 180 m²	19 929 442,00 €	1 455 311,63 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONS HIRE	9 Main St, Lennoxtown, Glasgow, G66 7HA, Scotland.	LENNOXTOWN	EHPAD	17/06/2021	4 700 m²	26 403 016,97 €	1 907 255,50 €
Allemagne	D-94	Kapuzinerstr. 32, D-94032 Passau	PASSAU	CLINIQUE SSR	23/06/2021	5 488 m²	31 048 070,84 €	1 700 244,75 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle Calvo Sotelo, 10, Churriana de la Vega, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	1 606 m²	1 713 705,25 €	213 705,25 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle fuente Salinas 2, Fuente Vaqueros, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	6 012 m²	4 504 021,23 €	279 021,23 €
Espagne	PROVINCE DE GRENADE	Calle fuente Salinas 40, Fuente Vaqueros, Grenade	GRENADE	EHPAD	25/06/2021	7 200 m²	5 148 620,34 €	298 620,34 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	92	1 rue Pierre Curie et rue Louis Armand	ASNIÈRES SUR SEINE	MAISON MEDICALE	30/06/2021	3 648 m²	17 608 024,60 €	714 348,69 €
France	78	11-13 avenue de Saint-Germain	PORT-MARLY	MAISON MEDICALE	08/07/2021	6 495 m²	20 685 043,13 €	297 961,44 €
Portugal	NORTE	Rua Doutor Mario Soares	PERREIRA	EHPAD	13/07/2021	1 710 m²	4 140 232,37 €	270 200,37 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	Groenendaal 1	HILVARENBEEK	CLINIQUE PSY	27/07/2021	11 300 m²	33 095 974,54 €	2 878 474,54 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	Oudlaan 4, 3515 GA Utrecht	UTRECHT	BUREAUX	27/07/2021	13 721 m²	42 687 028,76 €	4 023 367,87 €
Pays-Bas	PROVINCE DE GUELDRE	Hunneveldweg 14a, 6903 ZN Zevenaar	ZEVENAAR	CLINIQUE SSR	27/07/2021	6 486 m²	18 042 277,75 €	1 592 277,75 €
France	78	48 Avenue Georges Ienôte	RAMBOUILLET	RESIDENCE SENIORS SERVICES	28/07/2021	5 465 m²	25 288 995,10 €	734 995,10 €
France	92	rue Marie Bonaparte	SAINT-CLOUD	Habitat Partagé	30/07/2021	798 m²	8 584 280,90 €	334 280,90 €
France	35	Domaine de la Vallée	CESSON-SÉVIGNÉ	EHPAD	05/08/2021	2 230 m²	3 931 286,16 €	267 753,09 €
France	83	943ter Route de Brignoles	NANS LES PINS	EHPAD	27/09/2021	3 744 m²	14 661 420,29 €	1 515 586,96 €
Grande Bretagne	COMTE DU SUFFOLK	Prentice Road	STOWMARKET	EHPAD	01/10/2021	3 804 m²	20 391 918,13 €	608 569,71 €
France	59	Rue Carnot	TOURCOING	MAISON MEDICALE	22/10/2021	3 866 m²	10 826 976,81 €	48 329,71 €
Grande Bretagne	COMTE DU WORCESTERS HIRE	Stoney Ln	BROMSGROVE	CLINIQUE MCO	16/11/2021	3 949 m²	22 364 619,66 €	1 371 883,96 €
France	77	Bld Grand Fossé et Rue du Buisson Cochet	CHESSY	MAISON MEDICALE	16/11/2021	5 964 m²	22 441 475,18 €	448 958,53 €
France	13	Campus de Luminy Océanomed	MARSEILLE	BUREAUX	19/11/2021	5 881 m²	22 112 275,86 €	286 952,70 €
Pays-Bas	PROVINCE DE UTRECHT	Orteliuslaan 750	UTRECHT	BUREAUX	24/11/2021	15 769 m²	86 959 533,39 €	7 545 605,89 €
France	21	Avenue Françoise Giroud / Avenue Simone Veil	DIJON	MAISON MEDICALE	15/12/2021	3 063 m²	10 560 440,80 €	74 348,27 €
Pays-Bas	PROVINCE DE BRABANT-SEPTENTRIONAL	Trivium 72,74 and 76, 4873 LP Etten-Leur	ETTEN-LEUR	BUREAUX	17/12/2021	14 283 m²	29 403 464,40 €	3 091 438,40 €
France	62	Rue Edouard Bollaert	LENS	MAISON MEDICALE	22/12/2021	3 275 m²	7 894 354,10 €	40 290,32 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	The Fleet, Victory Road	DARTMOUTH	EHPAD	23/12/2021	3 613 m²	21 381 383,53 €	1 347 065,87 €
Grande Bretagne	COUNCIL DU EAST DUNBARTONS HIRE	Kingsacre, Navcochno Road	DUNTOCHER	EHPAD	23/12/2021	4 626 m²	18 684 563,67 €	1 052 802,50 €
Grande Bretagne	COMTE D'ARGYLL	Etive House, Benderloch	OBAN	EHPAD	23/12/2021	2 450 m²	12 020 694,11 €	1 462 396,62 €
Grande Bretagne	COMTE DE DEVON	Topsham Road	EXETER	EHPAD	23/12/2021	3 791 m²	21 099 791,98 €	921 672,89 €
Espagne	VILANOVA DE AROUSA	Vilanova de Arousa, Pontevedra, Espagne	VILANOVA DE AROUSA	EHPAD	20/01/2022	13 324 m²	13 192 551,18 €	692 511,18 €
France	13	2 RUE DU DOCTEUR FERNAND AURIENTIS	AIX-EN-PROVENCE	Habitat Partagé	27/01/2022	766 m²	6 920 724,85 €	121 724,85 €
Grande Bretagne	PRESTON	Navigation Way, Ashton-on-Ribble, Angleterre	PRESTON	EHPAD	01/03/2022	4 623 m²	18 664 480,01 €	953 258,40 €
France	13	107 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/2022	4 198 m²	16 431 043,42 €	1 501 043,42 €
France	13	109 avenue de la Jarre	MARSEILLE	EHPAD	15/03/2022	3 834 m²	13 715 656,14 €	1 275 656,14 €
France	13	117 avenue de la Jarre	MARSEILLE	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/03/2022	3 702 m²	9 526 574,64 €	396 574,64 €
Pays-Bas	BEST	De Rijn 1 and 2	BEST	CLINIQUE DENTAIRE	16/03/2022	3 647 m²	7 723 270,95 €	723 270,95 €
Pays-Bas	NIEUWEGEIN	Newtonbaan 6, 8 and 8A	NIEUWEGEIN	BUREAUX	16/03/2022	1 870 m²	7 286 467,34 €	666 467,34 €

V – Rapport financier de l'exercice

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
Irlande	WEXFORD	Davitt Rd N	WEXFORD	EHPAD	30/03/2022	3 200 m²	5 460 789,58 €	630 789,58 €
Grande Bretagne	OMAGH	23 Old Mountfield Road, BT79 7EL Omagh	OMAGH	EHPAD	14/04/2022	3 350 m²	6 702 777,39 €	604 207,55 €
Grande Bretagne	NEWTOWNARDS	Castlebawn, newtownards, county down	NEWTOWNARDS	EHPAD	14/04/2022	3 817 m²	12 016 784,83 €	843 437,58 €
France	24	58 route du Pigner bas, lieu-dit Le Lyonnet	AGONAC	EHPAD	25/04/2022	2 552 m²	12 520 743,53 €	1 019 598,53 €
France	40	Avenue de l'Océan (Lieu-dit Bidon)	MÉES	MAISON MEDICALE	29/04/2022	1 113 m²	3 133 984,28 €	86 803,99 €
France	84	125 Avenue de la Gare	ROBION	EHPAD	09/05/2022	3 162 m²	13 032 304,34 €	1 063 648,67 €
France	13	38 boulevard Meissel	MARSEILLE	EHPAD	09/05/2022	5 127 m²	26 466 538,27 €	1 998 343,27 €
Irlande	MOYCULLEN	Kilrainey, Moycullen, Co.Galway	MOYCULLEN	EHPAD	12/05/2022	2 458 m²	8 062 916,84 €	834 768,84 €
France	95	2 Bis à 6 rue André Le Goas, 19 Bis Boulevard Charles de Gaulle.	SANNOIS	Habitat Partagé	20/05/2022	823 m²	5 012 940,22 €	257 940,22 €
France	91	1 avenue Emile Zola, 252-254 bis boulevard Henri Barbusse	DRAVEIL	Habitat Partagé	15/06/2022	781 m²	4 426 568,42 €	229 868,42 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Grange, 526 Grimesthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	3 751 m²	10 915 997,25 €	1 078 050,85 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill Lodge, 522 Grimesthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	4 781 m²	19 676 560,78 €	1 629 260,83 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Woodhill House, 524 Grimesthorpe Road	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	4 512 m²	16 752 260,24 €	1 364 654,24 €
Grande Bretagne	WORKSOP	Greenacres Grange, Wingfield Avenue	WORKSOP	EHPAD	28/06/2022	3 821 m²	11 593 975,19 €	1 035 592,07 €
Grande Bretagne	SHEFFIELD	Waterside Grange, Redwall Cl, Dinnington	SHEFFIELD	EHPAD	28/06/2022	3 698 m²	12 608 733,91 €	884 993,72 €
Grande Bretagne	PONTEFRAC	Springfield Grange, Grove Ln, Hemsworth,	PONTEFRAC	EHPAD	28/06/2022	4 134 m²	13 959 353,57 €	1 401 251,04 €
Pays-Bas	BLIJHAM	Berkenpad 1-44, Eikenlaan 24, 41-87	BLIJHAM	EHPAD	30/06/2022	6 767 m²	22 144 119,35 €	1 744 187,05 €
Pays-Bas	WINSCHOTEN	P.C hooftlaan 74	WINSCHOTEN	EHPAD	30/06/2022	10 431 m²	49 539 194,98 €	4 089 347,82 €
France	76	Zac Dumont d'Urville 76600 Le Havre	LE HAVRE	MAISON MEDICALE	29/07/2022	2 722 m²	7 271 852,46 €	28 412,46 €
Pays-Bas	GRIJPSKERK	Burmanniastraat 1, Pays-Bas	GRIJPSKERK	EHPAD	15/09/2022	3 654 m²	11 044 687,38 €	947 575,56 €
Pays-Bas	SAPPEMEER	Noorderstraat 142, Pays-Bas	SAPPEMEER	EHPAD	15/09/2022	7 346 m²	19 568 757,14 €	1 665 474,75 €
Pays-Bas	VEENDAM	Borgerspark 2, Pays-Bas	VEENDAM	EHPAD	15/09/2022	10 607 m²	26 442 799,45 €	2 252 587,06 €
Pays-Bas	WINSUM	Borgweg 48, Pays Bas	WINSUM	EHPAD	15/09/2022	3 319 m²	10 899 979,31 €	940 365,65 €
France	33	Angle rue Shweizer et Boulevard Godard	BORDEAUX	MAISON MEDICALE	22/09/2022	3 568 m²	12 632 901,61 €	35 901,61 €
Grande Bretagne	ABERDEEN	Woodlands Care Home, Hazledene Road, Aberdeen, AB15	ABERDEEN	EHPAD	30/09/2022	4 293 m²	35 922 148,67 €	2 489 734,68 €
Allemagne	67	Platz der Deutschen Einheit 7, 06792, Germany	SANDERSDORF	EHPAD	04/10/2022	10 536 m²	29 323 224,34 €	1 891 371,94 €
France	44	73 rue de Stalingrad, 44600 Saint-Nazaire	SAINT-NAZAIRE	MAISON MEDICALE	09/11/2022	2 909 m²	7 885 211,66 €	33 211,66 €
France	34	Avenue de la Gare, 34480 Magalas	MAGALAS	EHPAD	18/11/2022	4 057 m²	8 929 263,07 €	377 431,07 €
France	92	22-22 bis rue du Colonel Candelot	BOURG-LA-REINE	Habitat Partagé	13/12/2022	800 m²	9 710 516,92 €	163 676,92 €
France	58	Rue de Villemenant	GUERIGNY	EHPAD	22/12/2022	4 163 m²	13 746 073,29 €	549 678,29 €
Grande Bretagne	BRADFORD	The Gateway Care Village, 580 Sticker Lane, Bradford, BD4 8RD	BRADFORD	EHPAD	23/12/2022	6 500 m²	38 466 177,33 €	3 138 262,44 €
Grande Bretagne	DIDCOT	Land at Lower Broadway, Broadway, Didcot OX11 8ET	DIDCOT	EHPAD	30/12/2022	3 710 m²	22 334 736,24 €	1 624 177,51 €
Canada	QUEBEC	33 avenue Argyle, Saint-Lambert (Québec), J4P 3P5	SAINT-LAMBERT	EHPAD	23/02/2023	6080	20 626 534,43 €	1 090 220,48 €

Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface locative (m²)	Valeur d'acquisition frais inclus	Dont Frais acquisitions prélevés sur prime émission
France	93	27-29 avenue Outrebon, 93250 Villemomble	VILLEMOMBLE	HABITAT PARTAGÉ	23/03/2023	741,85	4 518 760,00 €	158 760,00 €
France	92	86-90bis rue d'Aguesseau - 67 rue de Billancourt, 92100 Boulogne-Billancourt	BOULOGNE BILLANCOURT	HABITAT PARTAGÉ	30/03/2023	1114,52	16 081 820,00 €	311 820,00 €
Allemagne	95	Ochsenkopfstraße 41 et 95493 Bischofsgrün, Allemagne	BISCHOFSGRÜN	EHPAD	01/02/2023	4124	9 484 481,25 €	668 658,85 €
Irlande	COMTE DE DUBLIN	West of Nos 1-3 Weston Wood & To the North of No.3 Weston Close, Naul, Fingal, Co. Dublin	NAUL	EHPAD	25/04/2023	5800	18 675 041,48 €	1 127 686,48 €
Pays-Bas	GRIJPSKERK	Murlinckstraat 2-54 (e)	LIVE 2 WONEN "Property 1" Grijskerk	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	2952	4 356 086,03 €	461 262,53 €
Pays-Bas	VEENDAM	Borgerspark 2-401 t/m 2-446	LIVE 2 WONEN "Property 1" Veendam Part 1	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	4965	11 969 326,07 €	1 385 720,52 €
Pays-Bas	WINSUM	Bellingeweer 3-21 + Bellingeweer 1 A t/m N (excl. I) + Hoodstraat 67 - 125 (o)	LIVE 2 WONEN "Property 1" Winsum	RESIDENCE SENIORS SERVICES	15/05/2023	3583	7 766 652,53 €	810 279,57 €
Grande Bretagne	CORNOUAILLES	Maplebrook Care Home, Johnson Street, Blakenhall, Wolverhampton, WV2 3BD	SYCAMORES (MEURSAULT)	EHPAD	29/06/2023	3017	28 286 271,89 €	1 099 745,74 €
Grande Bretagne	GRAND MANCHESTER	40 Hollow Road, Bury St Edmunds, Suffolk, UK	BURY	EHPAD	30/06/2023	4097	21 619 700,14 €	412 529,62 €
France	10	2 rue des Anciens Combattants	RAMERUPT	EHPAD	18/07/2023	4300	6 375 313,87 €	126 847,87 €
France	62	18, bois du Mont-Lambert	SAINT-MARTIN-DE-BOULOGNE	EHPAD	18/07/2023	1452	4 001 342,73 €	121 535,73 €
France	13	10-12 av Clot Bey, 13008 Marseille	MARSEILLE	HABITAT PARTAGÉ	27/07/2023	786	6 243 668,66 €	124 228,44 €
France	95	Avenue Louis Armand	ERMONT	PARKING CLINIQUE	03/08/2023	8316	31 874 576,17 €	215 983,84 €
France	76	65 rue Moulin du Traversin	VAL-DE-SAËNE	EHPAD	28/09/2023	1920	3 209 247,64 €	73 804,64 €
France	45	Route nationale 7, A BONNY-SUR-LOIRE	BONNY-SUR-LOIRE	EHPAD	28/09/2023	5947	11 305 407,30 €	148 801,30 €
Pays-Bas	OUDE PEKELA	Vrijheidsstraat 2-36 + Scholtenswijk 101-313 + IJsbanaanlaan 102-316 + Vrijheidsstraat 40-256	Live Bis "Property 2" Oude Pekela	RESIDENCE SENIORS SERVICES	30/11/2023	11783	16 441 768,84 €	1 578 929,84 €
Portugal	LEIRIA	Estrada 242, 2710-001, Portugal	MARINHA GRANDE	EHPAD	12/12/2023	3600	3 481 740,70 €	327 420,70 €
Espagne	BARCELONA	Plaça de les Casernes 15-18	VILANOVA I LA GELTRÚ (BARCELONA)	CENTRE D'HEBERGEMENT	23/05/2024	651	1 966 153,00 €	- €
France	95	1-13 rue du Général Leclerc / 21-25 avenue de la Gare	SAINT-LEU-LA-FORET	Habitat Partagé	29/02/2024	751,3	2 720 419,83 €	206 198,23 €
Grande Bretagne	NEWTON MEARNS	Abbotsham Road	BIDEFORD	EHPAD	30/09/2024	3665	23 696 790,93 €	1 553 125,46 €
Grande Bretagne	BIDEFORD	Bakewell Road	Derbyshire	EHPAD	31/12/2024	4238	28 405 883,33 €	2 133 699,00 €
Pays-Bas	OUDE PEKELA	Scholtenswijk 1	OUDE PEKELA	EHPAD	31/12/2024	3570	8 122 368,00 €	190 368,00 €
Portugal	COIMBRA	Lot 89, Alto dos Barreiros - Quinta da Sapata, Santa Clara, Coimbra	COIMBRA	EHPAD	20/02/2024	1791	4 046 055,64 €	558 476,64 €
						1 088 350 m²	2 952 883 861 €	187 135 280 €

o/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier indirect au 31/12/2025

Fonds	Pays	Département	Adresse	Ville	Typologie	Date acquisition	Surface (m²)	Prix d'achat hors frais (€) ⁽¹⁾	Prix de revient (€) ⁽²⁾
DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ									
SCI LES TILLEULS	France	ARDÈCHE (07)	90 Rue des Écoles	SAINT SERNIN	EHPAD	26/01/21	2 889 m²	3 696 973 €	3 903 781,00 €
SCI LES TILLEULS	France	SOMME (80)	114 avenue Paul Bourret	CAIX	EHPAD	26/01/21	3 247 m²	3 233 124,66 €	3 629 368,00 €
SCI NCM	France	MOSELLE (57)	ZAC Val Euromoselle	MAIZIERES-LES-METZ	Clinique MCO	16/11/23	36 290 m²	26 793 838 €	26 810 064,00 €
SCI NCM	France	MOSELLE (57)	ZAC Val Euromoselle	MAIZIERES-LES-METZ	MAISON MEDICALE	28/12/24	7 513 m²	16 497 800 €	16 500 000,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1 (DÉTENUE À 98 % PAR PIERVAL SANTÉ)									
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Lombardie	Via G.Matteotti 16, Talamona	CORNAREDO	RESIDENCE SENIORS SERVICES	07/07/22	3 138 m²	2 800 000,00 €	3 181 823,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Piémont	Mario Francone, Via Umberto I, 29	BRA	EHPAD	21/07/22	5 991 m²	5 064 398,00 €	5 351 277,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Piémont	Via Romera, 14, 15122	SPINETTA MARENGO	EHPAD	29/07/22	5 245 m²	4 700 000,00 €	5 114 848,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Lombardie	San Giovanni, Via Romagnoli 4, Asso	ASSO	EHPAD	27/09/22	6 049 m²	4 500 000,00 €	4 768 275,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Lombardie	Via B. da Quinzano 1	QUINZANO D'OGGIO	EHPAD	22/11/22	1 802 m²	3 300 000,00 €	3 185 475,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Lombardie	Via Milano, 51, 20010, Vittuone MI	VITTUONE	EHPAD	13/03/23	16 369 m²	18 000 000,00 €	18 820 173,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Piémont	Via Luigi Einaudi, 4	TORRAZZA PIEMONTE	EHPAD	04/08/23	11 335 m²	7 971 790,00 €	8 352 553,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Lombardie	Via De Gasperi n.2	RODANO	EHPAD	29/11/23	7 690 m²	6 839 792,00 €	7 135 695,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Piémont	Via Falcone	SAN GILLIO	EHPAD	21/12/23	4 219 m²	5 397 571,00 €	5 704 725,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Pordenone	Viale dello Sport	FONTANAFREDDA	EHPAD	29/02/24	11 739 m²	7 910 937,00 €	8 255 173,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Torino	Via Umberto Saba, 1	LA LOGGIA	EHPAD	25/09/24	4 465 m²	8 160 100,00 €	8 515 332,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Veneto	Via Camillo Benso Conte Di Cavour	VIGONOVO	EHPAD	30/06/25	5 376 m²	14 885 300,00 €	15 633 760,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Piedmont	Via Filippo Brunelleschi	BORGOTICINO	EHPAD	30/06/25	3 714 m²	6 800 000,00 €	7 141 916,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Veneto	Via Roma, 70	GRUARO	EHPAD	30/09/25	5 100 m²	12 975 000,00 €	13 334 500,00 €
EURYALE HEALTHCARE 1	Italie	Veneto	Via Monsignor L. Zane, 59	MASERA DI PADOVA	EHPAD	30/09/25	6 000 m²	12 795 000,00 €	13 150 900,00 €
EURYALE HEALTHCARE 2 (DÉTENUE À 100 % PAR PIERVAL SANTÉ)									
EURYALE HEALTHCARE 2	Italie	Lombardie	Via della Roveda, Bereguardo	BEREGUARDO	EHPAD	07/07/22	8 577 m²	15 764 150,00 €	16 500 186,00 €
EURYALE HEALTHCARE 2	Italie	Lombardie	Lentate sul Seveso	LENTATE	EHPAD	27/02/25	9 677 m²	23 326 925,00 €	23 813 389,00 €
EURYALE HEALTHCARE 2	Italie	Lombardie	Strada Cascina Campagna	SAN GENESIO	EHPAD	02/04/25	6 000 m²	11 330 000,00 €	11 582 911,00 €
EURYALE HEALTHCARE 2	Italie	Lombardie	Località San. Lucio, 1	LODI VECCHIO	EHPAD	14/11/25	12 000 m²	23 226 500,00 €	23 711 247,00 €

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

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

p/ Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/2025

	France	Allemagne	Royaume-Uni	Irlande	Pays-Bas	Portugal	Espagne	Italie	Canada	Total Général
EHPAD	23	25	29	22	8	13	6	19	1	146
Cabinets et maisons médicales	27	7	0	0	0	0	0	0	0	34
Labos, centre de stérilisation, dialyse	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Hébergement médico-social	7	6	0	0	5	1	1	0	0	20
Habitat Partagé	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Cliniques	12	5	1	0	3	1	0	0	0	22
Bureaux	10	3	0	0	5	0	0	0	0	18
TOTAL GÉNÉRAL	92	46	30	22	21	15	7	19	1	253

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

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

Répartition géographique des acquisitions immobilières 2025



Cabinet Médical

📍 Paris
(France)



EHPAD

📍 San Genesio
(Italie)



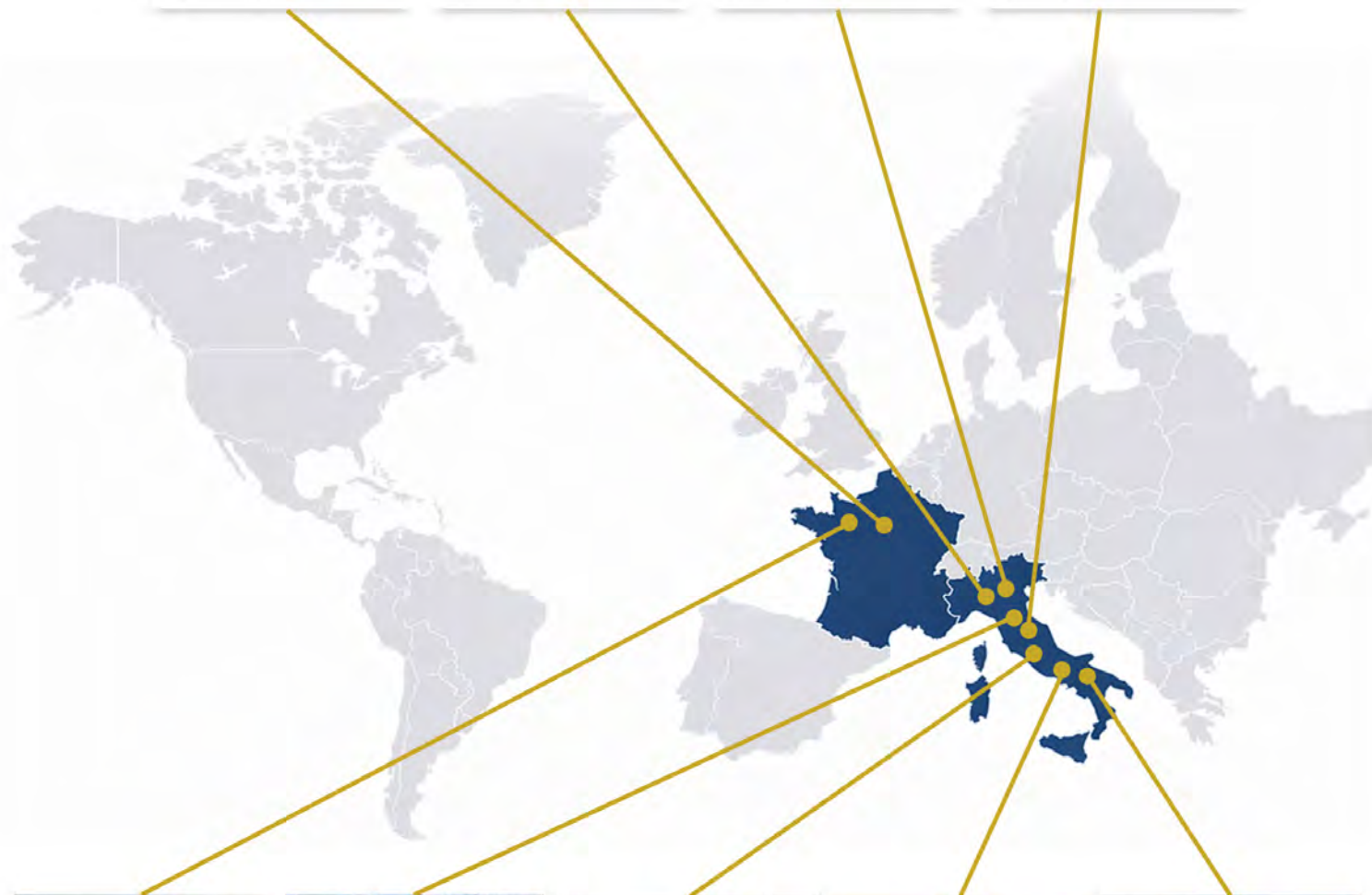
EHPAD

📍 Vigonovo
(Italie)



EHPAD

📍 Borgo Ticino
(Italie)



Hôpital de jour

📍 Kervignac
(France)



EHPAD

📍 Masera di Padova
(Italie)



EHPAD

📍 Gruaro
(Italie)



EHPAD

📍 Lodi Vecchio
(Italie)



EHPAD

📍 Lentate
(Italie)

VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI, 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 2025. Au cours de l'année 2025, nous avons participé à trois réunions (les 3 avril, 18 septembre et 4 décembre 2025) dans le cadre du suivi de l'activité de la SCPI et de l'examen des comptes qui nous ont été soumis par la Société de Gestion, ainsi que des documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Le 9 avril 2026, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société au titre de l'exercice 2025 ainsi que les comptes annuels qui vous sont présentés.

En notre qualité de Conseil de Surveillance de la SCPI Pierval Santé, véhicule thématique dédié à l'immobilier de santé et géré par Euryale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'exercice 2025 s'inscrit dans un environnement profondément transformé pour l'ensemble du marché immobilier, marqué par des ajustements de valorisation, un ralentissement de la collecte et des tensions accrues sur la liquidité des véhicules non cotés.

Dans ce contexte, Pierval Santé, longtemps positionnée comme une SCPI de rendement stable et résiliente, connaît à son tour des évolutions significatives. Ces évolutions ne remettent pas en cause les fondamentaux du véhicule, mais elles appellent à une vigilance accrue et à une lecture lucide des tendances à l'œuvre.

Le Conseil de Surveillance a exercé sa mission avec exigence et indépendance, en portant une attention particulière à la qualité de l'information fournie, à la cohérence de la stratégie et à la défense des intérêts des associés. Le Conseil s'est réuni régulièrement et a exercé un suivi attentif des investissements et arbitrages, de l'occupation et des flux locatifs, des valorisations et des conditions de liquidité.

L'exercice a été marqué par une stabilisation de rendement et un maintien de ses valorisations dans un contexte de ralentissement de la collecte et d'une dégradation notable de la liquidité.

Enfin, la SCPI Pierval Santé a obtenu un avis favorable de renouvellement de son label ISR en date du 19 mars 2026 par la société AFNOR Certification.

Capital et marché des parts

La collecte brute de la SCPI Pierval Santé s'établit à environ 36 M€ fin 2025 après une collecte de 151 M€ en 2024. Le marché des SCPI s'est fortement dégradé depuis 2023 du fait de la remontée brutale des taux d'intérêts et des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Ainsi, au 31 décembre 2025, le capital social de la société s'élève à 2 589 124 000 euros répartis entre 60 787 associés.

Au cours de l'exercice, 175 820 parts nouvelles ont été souscrites, intégralement affectées aux parts en attente de retrait. Au 31 décembre 2025, 327 203 parts étaient en attente de retrait (contre 19 382 parts pour l'exercice précédent) correspondant à 1.80% de la capitalisation en valeur de retrait. Le Conseil de Surveillance considère ce point comme le principal point de vigilance de l'exercice.

Avec 16 182 025 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Pierval Santé s'élève à 3 301 133 100 euros confirmant sa position parmi les principales SCPI thématiques du marché français.

Patrimoine immobilier

En 2025, la SCPI Pierval Santé s'est portée acquéreur de 9 actifs pour un montant total environ de 115 millions d'euros frais inclus contre 9 actifs pour environ 104 millions d'euros frais inclus au titre de l'exercice précédent. Ces acquisitions ont été réalisées en France (3,8% en valeur) et en Italie (96,2 %).

La SCPI a procédé à 14 cessions d'immeubles au cours de l'exercice pour un montant global de 263 millions d'euros. Les plus-values générées ont permis de maintenir la distribution de l'exercice à hauteur de 0,51 euros par part.

La Société de Gestion nous a régulièrement présenté les projets d'acquisition et de cession nous permettant d'apprécier le bien-fondé de chacune de ces opérations. Le patrimoine immobilier se compose de 253 immeubles répartis dans 9 pays représentant un total de 1 192 775 m² et 1 006 locataires.

La stratégie santé demeure dominante et cohérente dans le cadre de l'allocation sectorielle (Médico-social : 71,4 % Sanitaire : 19,9 % Autres : 8,7 %) et la diversification géographique constitue un facteur de résilience, avec une forte exposition européenne (France : 31,8 % et International : 68,2 %).

Les taux d'occupation financier moyens (selon la méthode ASPIM) s'élèvent respectivement à 94,86% sur l'exercice 2025 et 96,19% sur l'exercice 2024. Le Conseil appelle à une vigilance renforcée sur ce point.

La Société de Gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques : amélioration du taux d'occupation financier sur la vacance locative concernant plusieurs maisons médicales anciennement exploitées par la société Médic Global, continuation de la diversification européenne, partenariat avec les acteurs de santé majeurs et l'acquisition d'actifs immobiliers répondant aux critères ESG.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur du patrimoine calculée grâce aux expertises réalisées par la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation fait état d'une valeur globale hors droits et frais de 2 635 679 850 euros et 237 714 323 euros pour les participations contrôlées. Le Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution (199,20 euros) est inférieure de 2,35% à la valeur de souscription (204 euros). Ainsi, le prix de souscription se situe dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à cette valeur de reconstitution (219,12 euros-179,28 euros). Le Conseil souligne la baisse continue de la valeur de reconstitution depuis 2020 (environ -5,3 %), traduisant l'ajustement du marché immobilier.

Impact de la stratégie d'investissement sur les indicateurs de la SCPI en 2025

Au titre de l'exercice 2025, Pierval Santé a maintenu dans un contexte de marché difficile un taux de distribution de 4,06 %, correspondant à un dividende brut de 8,28 € par part.

Le Conseil constate une rupture avec la trajectoire historique (4,95 % à 5,35 % entre 2017 et 2022), liée à une baisse significative du dividende. Cette baisse de la performance intègre les effets d'une phase de transition liée à la montée en puissance d'actifs en construction et à un environnement de taux encore élevé en début d'exercice.

La Société de gestion nous a indiqué son choix de privilégier la qualité et la sécurité des actifs immobiliers, ce qui ne permet pas, très logiquement, de bénéficier d'acquisition avec les plus forts rendements, particulièrement dans le monde de la santé. Ainsi, l'importance des acquisitions d'actifs neufs en construction, en grande partie acquises en VEFA, entraîne un portage financier important pendant la phase de construction qui pèse sur le résultat à court terme ; en contrepartie, cela garantit d'être en phase avec les besoins des exploitants, d'avoir des locataires solides et stables sur le long terme et créer ainsi de la valeur pour la SCPI.

La qualité du patrimoine repose sur un portefeuille majoritairement récent (plus de 50 % des actifs ont moins de 10 ans), une durée résiduelle ferme des baux de 15,39 ans, assurant une forte visibilité des revenus. Ces qualités du patrimoine de Pierval Santé expliquent la stabilité de la valeur de reconstitution (199,20 €), là où d'autres segments ont subi des ajustements significatifs.

Ainsi, l'année 2025 apparaît comme une année de transformation, fondée sur des choix assumés : privilégier la qualité des actifs, sécuriser les revenus futurs et préparer un retour progressif à un rendement normatif. L'objectif de rendement est compris entre 4 % et 4,5 % à moyen terme.

Comptes sociaux

La SCPI Pierval Santé clôture l'exercice 2025 avec un résultat de 6,71 euros par part. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'année 2025 s'élève à 7,34 euros par part, dont 0,51 euros par part de distribution de plus-values. Le taux de distribution avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte des associés pour l'année 2025 est de 4,06%.

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.

Conclusion des travaux du Conseil de Surveillance

L'année 2025 marque un tournant pour Pierval Santé. Après une longue période de croissance et de stabilité, la SCPI entre dans une phase plus exigeante, où la gestion devra conjuguer rigueur, sélectivité et transparence.

Le Conseil de Surveillance considère les éléments suivants comme des éléments positifs dans le cadre de la gestion de la SCPI portée par la Société de Gestion : taille et diversification du patrimoine, cohérence de la stratégie santé, visibilité locative et endettement maîtrisé.

Le Conseil de Surveillance continuera de suivre avec vigilance les éléments suivants ; niveau du dividende versé, maintien des valeurs du patrimoine, suivi du taux d'occupation financier et tension sur la liquidité des parts.

Dans ce contexte, le rôle du Conseil de Surveillance est plus que jamais essentiel. Il continuera à exercer pleinement sa mission de contrôle et d'alerte, dans l'intérêt exclusif des associés.

A ce titre, je tiens à remercier les membres du Conseil de surveillance pour leur engagement et leur assiduité pour la défense des intérêts des associés par le maintien avec la Société de Gestion du dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Enfin, je souhaite également attirer votre attention sur le fait que les mandats des membres du Conseil arrivent à échéance à l'issue de cette Assemblée Générale. Les membres qui se représentent ont démontré leur implication et, à ce titre, le Conseil vous invitera à leur renouveler votre confiance.

Projets de résolutions

Le Conseil de Surveillance invite les associés à approuver les comptes de l'exercice 2025, à donner quitus à la Société de gestion et à approuver l'ensemble des résolutions soumises à votre approbation.

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

Nous invitons les associés à participer à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou vote électronique.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Daniel GEORGES

Président

VII. Rapports du commissaire aux comptes

1. Rapport sur les comptes annuels



Exercice clos le 31 décembre 2025

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 SCPI Pierval Santé relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de réglementation comptable » de l'annexe qui expose le changement de réglementation comptable relatif à l'application du nouveau plan comptable ANC n°2022-06.

Justification des appréciations

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

Notamment pour ce qui concerne :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Avis n°98-06 du CNC et Règlements CRC n°99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs d'acquisition de ces immeubles.
- Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2026

Le Commissaire aux comptes JPA
Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées



Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

Avec la société EURYALE.

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

1. Rémunération sur les augmentations de capital :

Commission de souscription d'un montant de 10,51 % HT du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2025 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 3.768.065,53 euros.

2. Rémunération sur la gestion du patrimoine :

Commission de gestion d'un montant maximum de 10,00% HT des produits locatifs HT encaissés et des autres produits encaissés.
Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2025 s'élève à 8.643.359,72 euros.

3. Rémunération sur les mouvements d'actifs immobiliers :

Commission de mouvement d'un montant maximum de 3,00% HT du prix d'acquisition ou de cession d'un actif immobilier dans le cas où la société de gestion ne fait pas appel à un intermédiaire immobilier extérieur.

Le montant comptabilisé en charge et imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2025 s'élève à 4.603.112,19 euros.

Fait à Paris, le 16 avril 2026

Le Commissaire aux comptes JPA
Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2026



De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

(Votants : Associés plein propriétaires et usufruitiers – Cf. Article 17 des statuts)

Première résolution – Approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution – Constatation du capital social

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2025 à la somme de 2 589 124 000 euros, soit un montant identique au capital social constaté lors de la dernière Assemblée générale annuelle.

Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Cinquième résolution – Maintien de l'égalité entre associés

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement d'un montant de 11 484,75 euros sur le compte « prime d'émission » afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part et d'assurer l'égalité entre les associés pour chaque nouvelle part émise en 2025.

Sixième résolution – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 2025 : 107 904 779,18 €

Report à nouveau : 3 344 390,47 €

Soit un bénéfice distribuable de 111 249,65 €

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 110 078 402,68 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 1 170 766,97 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 7,34 €.

Septième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2025 à savoir :

- Valeur comptable 2 690 138 745 euros soit 166,24 euros par part,
- Valeur de réalisation 2 648 546 553 euros soit 163,67 euros par part,
- Valeur de reconstitution 3 223 416 087 euros soit 199,20 euros par part.

Huitième résolution – Distribution d'un dividende exceptionnel

L'Assemblée Générale Ordinaire, approuve la distribution d'un dividende exceptionnel d'un montant de 8 273 922 euros, prélevé sur la « réserve des plus ou moins-values sur cession d'immeubles ». Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été intégralement réalisée en juin et septembre 2025 sous la forme d'un versement total de 0,51 euros par part. Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

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

Neuvième résolution – Approbation des conventions réglementées

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

Dixième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2026. En sus, les membres du Conseil de Surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

Onzième résolution – Election des membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 Vincent LIEFFROY (540 parts)
- Monsieur Guy DEFFRY (588 parts)
- SC DYNE PG représentée par Monsieur Nicolas DUBAN (1000 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Pascal SCHREINER (1100 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Daniel GEORGES (412 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- SA SPIRICA représentée par Madame Ugoline DURUFLE (418 231 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Emmanuel SCHWARTZ (150 parts)
- SCI OXYGENE représentée par Monsieur Vincent POUILLAUDE (390 parts)
- Monsieur Julien BARBALAT (374 parts)
- Monsieur André BOTTARO (1089 parts)
- Monsieur Alain FRYBOURG (76 parts)
- Madame Andrée GIOLAI (245 parts)
- SAS SOPAGIR représentée par Monsieur Eric GIRARDEAU (25 parts)
- Monsieur Sylvain COSSE (5 parts)
- Monsieur Romuald OSSENI (36 parts)
- Monsieur Jean-Louis DERVIN (700 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Pierre THEOBALD (300 parts)
- SCI JEDFLATT représentée par Monsieur Gérald BOURLON (445 parts)
- Monsieur Franck IMBERT (83 parts)
- Monsieur Jonathan MARSH (1500 parts)
- Monsieur Jean-Luc BENEY (12 parts)
- Madame Pascale LUCHEZ (215 parts)
- SA SNRT représentée par Madame Alice CHUPIN (2850 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY (315 parts)
- Monsieur Patrick BORGHETTI (100 parts)
- SCI DES CASTA représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET (200 parts)
- Monsieur Jean-Philippe RICHON (265 parts)
- Monsieur Christian VERRIERE (75 parts)
- SC TOBAGOCAL représentée par Monsieur Stéphane CALIMODIO (295 parts)
- Monsieur Jacques DURAND (790 parts)
- Monsieur Vincent LAFFINEUR (175 parts)
- Monsieur Sylvain DUQUENOIS (135 parts)
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL représenté par Monsieur Pascal BENVENISTE (50 parts)
- Monsieur Alain FONTANESI (244 parts)
- Madame Maryse LUCHE (400 parts) – candidate au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- SCI CHAN représentée par Monsieur Guillaume CHAN HOW THAK (100 parts)
- Monsieur Nicolas LORIN (250 parts)
- Monsieur Joaquin LOPEZ (25 parts)
- Monsieur Ludovic POURRIER (250 parts)
- SARL ALLEGROW représentée par Monsieur David DIANO (1415 parts)
- Monsieur Erik DEGLIN (45 parts)
- Monsieur Guy GALLIC (10 parts)
- Monsieur Philippe CABANIER (1277 parts)
- Monsieur Georges BENICOURT (50 parts)

- Monsieur Frédéric RUAZ (173 parts)
- Monsieur Michel CATTIN (500 parts) – candidat au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance
- Madame Madely THIMOTHEE (108 parts)
- Monsieur Olivier DAVY (74 parts)
- Monsieur Didier CATTEAU (750 parts)
- SCI PAULO représentée par Monsieur Daniel LEROY (250 parts)
- SCI UHURU PEAK représentée par Monsieur Patrick FRANCOIS (250 parts)

Et vu le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale Ordinaire 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 appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

Douzième résolution – Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du CABINET JACQUES POTDEVIN ET ASSOCIES (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 statuant en 2032 sur les comptes de l'exercice clos en 2031.

Treizième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

(Votants : Associés plein propriétaires et nus-propriétaires – Cf. Article 17 des statuts)

Première Résolution – Modification de l'article 9.1 des statuts – Modalités de retrait

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9.1 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
1. Modalités de retrait Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées	1. Modalités de retrait Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception, selon les règles de complétude prévue par la note d'information et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Un dossier de retrait comporte la demande de l'associé précisant « qui vend quoi et à quel prix » ainsi que les documents permettant de justifier de l'identité de l'associé de ses pouvoirs dans le cas d'une personne morale, de son lieu de domicile et de sa domiciliation bancaire. Dans certains cas, une déclaration de destination des fonds et des justificatifs pourront être demandés afin de répondre aux exigences LCB FT. Le dossier devra être complété sous un délai d'un mois. A défaut, la date retenue d'inscription dans le registre sera la date de la dernière pièce reçue permettant de valider le dossier. Les demandes de retrait peuvent être excutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze derniers mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées soit, avec les souscriptions enregistrées au cours du même mois, soit avec les souscriptions non encore investies sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI telle que définie dans la note d'information. Les parts remboursées seront annulées.

Deuxième Résolution – Modification de l'article 9.2 des statuts – Fonds de remboursement

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9.2 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
2. Fonds de remboursement La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.	2. Fonds de remboursement La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.	La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.
Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.	Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information.
	En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de liquidité, prévu à l'annexe V de la Directive (UE) du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir : - La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilé à des frais de rachat acquis à la SCPI. - Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Troisième Résolution – Modification de l'article 12 des statuts – Représentation des parts sociales

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 12 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Les parts sociales sont nominatives.	Les parts sociales sont nominatives.
Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.	Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.
La Société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.	La Société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.
En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.	En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

Quatrième Résolution – Modification de l'article 13 des statuts – Droits et obligations attachés aux parts sociales

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 13 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.	La Société de Gestion est dûment habilitée à créer des catégories de parts sociales. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en cent millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. Chaque part sociale, quelle que soit sa catégorie, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Cinquième Résolution – Modification de l'article 15.2 des statuts – Cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 15.2 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. (...)	Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné (...)

Sixième Résolution – Modification de l'article 16 des statuts – Retrait des associés

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 16 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus.	Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus.
Les demandes de retrait sont adressées à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.	Les demandes de retrait sont adressées à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné conformément à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.
(...)	(...)

Septième Résolution – Modification de l'article 21 des statuts – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 21 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
(...)	(...)
La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :	La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
(...)	(...)
• Arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ; • Convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;	• Arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ; • Arrêter les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et les publier à la clôture de chaque exercice ainsi que, à la situation comptable intermédiaire du 1er semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI ou les sociétés mentionnées au 2° I de l'article L214-36 du code monétaire et financier réalisé par un expert externe en évaluation. • Convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
(...)	(...)

Huitième Résolution – Modification de l'article 25.2 des statuts – Conseil de Surveillance – Nomination – Fonctionnement

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 25.2 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.	Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.
Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans. À tout moment, les membres du Conseil de Surveillance de plus de soixante-quinze (75) ans révolus ne peuvent représenter plus de vingt (25 %) de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.	Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus trois membres au moins et de douze membres au plus , choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans. À tout moment, les membres du Conseil de Surveillance de plus de soixante-quinze (75) ans révolus ne peuvent représenter plus de vingt (25 %) de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.
(...)	(...)

Neuvième Résolution – Modification de l'article 27 des statuts – Expert immobilier

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 27 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.	La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement, ainsi qu'à chaque situation comptable intermédiaire du premier semestre de chaque exercice.
Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.	Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les six ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.
L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.	L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour six ans. Il est présenté par la Société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

Dixième Résolution – Modification de l'article 29.2 des statuts – Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 29.2 ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.	L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.	Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.
Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.	Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.	Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Onzième Résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

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

Dénomination: Pierval Santé

Identifiant d'entité juridique : SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



OUI



NON

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables.

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables. ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables. ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables. ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Le fonds est labellisé ISR depuis le 14 avril 2023. Les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Pierval Santé sont décrites dans son rapport ESG 2024 et dans le code de transparence mis à jour en janvier 2026. Cette politique s'appuie désormais sur 3 objectifs ESG :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments ;
- Optimiser le confort des occupants ou résidents ;
- Établir une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants.

Les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) promues par le produit financier sont structurées autour de 13 thématiques. Cette année, à l'occasion du démarrage d'un nouveau cycle de labellisation ISR, les grilles d'évaluation ESG ont été revues. Dans cette dynamique, nous avons renforcé notre niveau d'exigence et décliné nos grilles en cinq typologies d'actifs en exploitation, tout en maintenant une grille spécifique pour les actifs en construction.

	Thématique ESG	Enjeux	Actifs en exploitation	Actifs en construction (dont VEFA)
ENVIRONNEMENT	Énergie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.	•	•
	Climat	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe.	•	•
	Chantier Responsable	Les activités liées au chantier engendrent de nombreuses nuisances sur l'environnement et les riverains.	NA	•
	Déchets	En France, le secteur du bâtiment génère environ 46 millions de tonnes de déchets par an, dont 67% sont valorisés.	NA	•
	Gestion de l'eau	Un Européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.	•	•
	Biodiversité	La perte de biodiversité en milieu urbain fragmente les habitats, provoque la perte d'espèces, et aggrave l'effet d'îlot de chaleur.	•	•
SOCIAL	Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites/patients et personnel.	•	•
	Santé et sécurité	La santé et la sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
	Confort & Bien-être	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
GOUVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	De nombreux acteurs sont impliqués dans la vie de nos bâtiments, et une collaboration étroite est essentielle au succès de la démarche ESG.	•	•
	Résilience au changement climatique	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.	•	•
	Qualité de suivi environnemental du projet	L'accompagnement par un AMO est capital pour assurer le suivi et la mise en œuvre des engagements environnementaux.	NA	•
	Relations locataires/parties prenantes locales	Euryale a vocation à impliquer les exploitants et prestataires sur les enjeux de développement durable, et de les accompagner dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	•

Thématiques concernant la grille de notation pour les actifs en exploitation et en construction

Depuis 2022, notre taux de couverture de nos données énergétiques augmente de façon significative, puisqu'il est passé de 9% à 24,7% déclaré pour 2024 dans notre rapport ESG paru en juin 2025. Ce taux a continué à progresser et à fin 2025 nous avons collecté finalement 31% des données de 2024. Au 31 mars 2026 le taux de collecte provisoire sur les données de 2025 s'élève à 41,7%. Ce travail approfondi sur les données réelles nous permet de présenter des indicateurs de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre plus représentatifs de notre patrimoine global.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour 2025, 10 indicateurs sont calculés par la SCPI, dont 4 concernent les données de performance énergétique et carbone. Par ailleurs, 8 indicateurs correspondent aux résultats des notations ESG transmises chaque année à nos exploitants, directement ou via nos Property Manager tandis que deux indicateurs sont calculés à partir des données énergétiques collectées sur l'ensemble du patrimoine.

Les indicateurs de performance énergétique et carbone sont les suivants :

- Indicateur 1 : Performance énergétique réelle en kWhEF/m². Les valeurs utilisées pour cet indicateur correspondent aux consommations énergétiques réelles des actifs en exploitation pour lesquels le taux de couverture énergétique dépasse 60%.
- Indicateur 2 : Performance énergétique du DPE en kWhEP/m². Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont issues des DPE pour les actifs en exploitation, ainsi que des DPE projetés pour les actifs en construction ou en rénovation.
- Indicateur 3 : Performance carbone réelle en kgCO₂eq/m². Les valeurs utilisées pour cet indicateur correspondent aux émissions liées aux consommations énergétiques réelles des actifs en exploitation pour lesquels le taux de couverture énergétique dépasse 60%.
- Indicateur 4 : Performance carbone du DPE en kgCO₂eq/m². Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont issues des DPE pour les actifs en exploitation, ainsi que des DPE projetés pour les actifs en construction ou en rénovation.

Au 31/12/2025, notre niveau annuel de consommation énergétique par mètre carré s'est établi à 203 kWh/m² et l'intensité carbone moyenne à 28 kgCO₂eq/m². Ces calculs s'appuient sur 41,7% de couverture, sur 5 pays différents (Pays-Bas, Irlande, Grande-Bretagne, France et Italie). La collecte des données énergétiques est en cours et ces indicateurs sont susceptibles d'évoluer d'ici leur publication dans le rapport ESG 2025.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

L'année 2025 marque un changement méthodologique avec l'adoption de nouvelles grilles ESG, conduisant le fonds à mettre en avant des critères environnementaux et sociaux renouvelés. En conséquence, les données et mesures de durabilité ne sont pas toujours directement comparables avec celles des exercices antérieurs. Néanmoins, lorsque certains indicateurs ont été conservés, leur évolution est présentée :

Indicateur	2023	2024	2025	Bilan d'évolution par rapport à 2024
Performance énergétique du DPE en kWhEP/m ²	NA	NA	283	Nouvel indicateur
Performance énergétique réelle en kWhEF/m ²	177	225	203 (*)	-10%
Performance carbone du DPE en kgCO ₂ eq/m ²	NA	NA	46	Nouvel indicateur
Performance carbone réelle en kgCO ₂ eq/m ²	19	34	28 (*)	-18%
Part des actifs avec un taux de végétalisation supérieur à 20%	NA	NA	46%	Nouvel indicateur
Part des actifs disposant / prévoyant 4 services et plus à disposition des usagers	27%	31%	24%	Indicateur ajusté en 2025
Part des actifs disposant/prévoyant un accès direct ou à proximité immédiate d'une infrastructure de transport majeure	78%	81%	83%	+2%
Part des actifs disposant d'infrastructures dédiées à la mobilité durable ou situés à proximité immédiate	NA	NA	13%	Nouvel indicateur
Part des actifs pour lesquels les parties prenantes clés ont suivi au moins une formation ou une sensibilisation aux enjeux ESG au cours du cycle	NA	NA	0%	Nouvel indicateur
Part des actifs dont les baux comportent des clauses formelles relatives aux enjeux ESG	13%	15%	22%	+47%

(*) La collecte énergétique des données réelles est toujours en cours et les indicateurs sont susceptibles d'évoluer d'ici la publication du rapport ESG 2025

Par ailleurs, l'un des axes de progrès identifié était la progression du taux de couverture énergétique du patrimoine, afin de pouvoir gagner en pertinence sur les niveaux de consommation énergétique et d'émissions de GES présentés. L'amélioration de ce taux est bien réalisée sur la période : il est passé en 3 ans de 9% pour 2022 à 41,7% (taux provisoire) pour 2025.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

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

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principaux impacts négatifs des actifs immobiliers en patrimoine identifiés par la SCPI Pierval Santé concernent le changement climatique et la production de déchets d'exploitation.

Diverses informations concernant ces deux thèmes sont remontées via les grilles de notation ESG, ou des visites de sites, à la fois lors de l'acquisition puis annuellement. Parmi les éléments notamment pris en compte dans la notation, les classes de Diagnostics de Performance Énergétique, l'existence d'une source d'Énergie Renouvelable, la présence d'espaces extérieures et le taux de végétalisation des parcelles accueillant les actifs. Au niveau des indicateurs globaux, ces incidences négatives se reflètent donc dans les indicateurs suivants :

- Intensité énergétique moyenne par m² ;
- Intensité carbone moyenne par m².

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Outre les obligations légales relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, la SGP a formalisé jusqu'à mi-2026 une charte éthique s'appuyant sur les concepts portés par les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Cette charte éthique concerne au premier chef les prestataires travaux dépassant 30 000€ de montant de contrat.

Une réflexion va être menée en 2026 pour intégrer des clauses ESG au sein de contrats avec les prestataires de travaux, selon des modalités à élaborer.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives sont prises en compte au sein de la SCPI Pierval Santé.

L'étude et le suivi de ces incidences négatives se font via des grilles de notation, alimentées par les informations obtenues lors de la période de due diligences à l'acquisition des actifs. Par ailleurs une mise à jour annuelle des grilles de notation est réalisée par les équipes d'Euryale, en lien avec les exploitants des établissements et les Property Managers le cas échéant.

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

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers – 0%, inchangé ;
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique – 53,2% de la SCPI Pierval Santé sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique. Le calcul comprend l'ensemble du périmètre géographique, y compris le Canada et le Royaume-Uni, situés en dehors de l'Union Européenne, pour les actifs en exploitation.
- Production de déchets d'exploitation – 48% des actifs immobiliers de la SCPI Pierval Santé ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Lentate	Santé	19%	Italie
Lodi Vecchio	Santé	19%	Italie
Vigonovo	Santé	12%	Italie
Gruaro	Santé	11%	Italie
Masera Di Padova	Santé	11%	Italie
San Genesio	Santé	10%	Italie



Quel était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

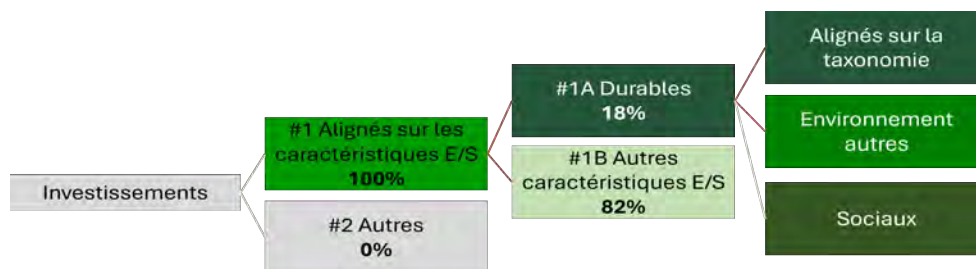
L'ensemble des acquisitions effectuées en 2025 ont concerné des actifs classés dans notre poche Best-In-Progress, c'est-à-dire en-dessous de notre note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'amélioration associé, afin d'assurer une progression de leur notation ESG. 100% des investissements sont bien alignés sur les caractéristiques Environnementales et Sociales promues par la SCPI Pierval Santé

Quelle était l'allocation des actifs ?

Parmi les investissements réalisés cette année, 18% concernent des actifs considérés comme alignés au regard de la taxinomie européenne. L'alignement taxinomique prend en compte l'atténuation du changement climatique comme critère de contribution substantielle.

Ce taux est en ligne avec celui de l'an passé, puisque 20% des investissements s'étaient portés sur des actifs alignés à la taxinomie européenne.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales

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

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier de santé.



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

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental.

Pour être alignés à la taxonomie européenne, en intégrant comme critère de contribution substantielle l'atténuation du changement climatique :

- les actifs en exploitation construits avant le 31/12/2020 doivent présenter un DPE de classe A et/ou faire partie du Top15 en consommation énergétique en énergie primaire de leur typologie d'actifs. Pour les actifs de santé, c'est le Top15 à l'échelle Europe issu de l'ESG index publié par Deepki qui est pris en compte.
- Les actifs en exploitation construits après le 31/12/2020 doivent présenter une consommation d'énergie respectant les seuils NZEB-10%, et pour une surface supérieure à 5000 m², présenter une ACV et un test de perméabilité à l'air.

Pour les actifs ayant une puissance installée des équipements CVC supérieure à 290 kW, un système de pilotage automatisé des consommations énergétiques doit également être en place. Ces systèmes sont cohérents avec les exigences du décret dit BACS, et recouvrent notamment des GTB suffisamment performantes, et en bon état de fonctionnement.

Enfin, l'analyse de risques physiques liés au changement climatique a été menée sur ces actifs via la plateforme R4RE-resilience for real estate, développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Le référentiel du module adaptation de l'outil (Bat-ADAPT) est disponible et l'outil évolue constamment afin de pouvoir s'appuyer sur les horizons temporels et les différents scénarios requis par la Taxonomie pour établir une analyse cohérente. Les scénarios pris en compte sont le RCP 8.5, 4.5 et 2.6).

L'alignement en valeur de marché du fonds pour 2025 en tenant compte de l'ensemble de ces critères s'élève à 11,1%.

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

☐ OUI

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

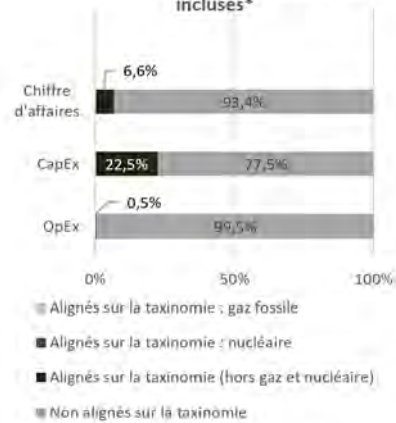
☒ NON

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

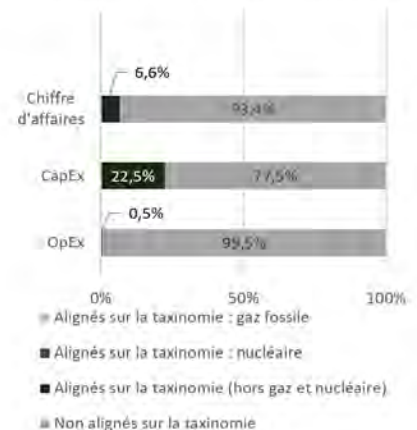
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit,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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines(*) sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



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

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'alignement à la taxinomie est en hausse cette année pour le fonds, puisqu'il est passé de 10,5% à 11,1%.

Il n'y a pas eu d'évolution de méthode par rapport à l'an passé. En revanche, certains actifs qui présentaient une consommation d'énergie dans le Top15 de leur marché n'ont pas transmis leurs données l'année suivante.

Par ailleurs, l'intégration d'un actif aligné en construction et en cohérence avec les objectifs NZEB - 10% a contribué à faire monter ce taux.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques ("atténuation du changement climatique") et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 / 852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "Autres", quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Il n'y a pas eu, en 2025, d'acquisition incluse dans la catégorie "Autres".



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

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



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI Pierval Santé est labellisée depuis avril 2023. Cette labellisation s'appuie sur un outil de notation E, S et G s'appuyant sur 2 à 23 critères selon les typologies. Une distinction entre actifs est faite pour établir 2 poches en fonction d'une note seuil : d'une part, la poche BIP, ou Best-in-Progress, pour les actifs situés en-dessous de cette note seuil. D'autre part la poche Best-In-Class, pour les actifs situés au-dessus de cette note seuil.

Les actifs de la poche BIP font l'objet d'un plan d'amélioration et doivent atteindre une note cible établie pour chacun des actifs concernés.

Enfin, l'ensemble des actions visées dans la politique d'engagement fait l'objet d'un suivi afin d'améliorer la qualité ESG du patrimoine. Par exemple, cette politique inclut les clauses ESG à intégrer dans les nouveaux baux signés.



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

La SCPI Pierval Santé ne dispose pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

NA

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

NA

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

NA

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

NA

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.



Notes

Area with horizontal dotted lines for taking notes.



Notes

Area with horizontal dotted lines for taking notes.



Notes

Area for handwritten notes, consisting of multiple horizontal dotted lines.



Notes

Area for handwritten notes with horizontal dashed lines.



Contact service clients

✉ Tél. 01 44 65 00 00

📧 Email : serviceclients@euryale.com

✉ Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com

Pierval Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutoire 5 000 000 000€). Visa AMF SCPI N° 20-08 en date du 06 mars 2020. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 - SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75009 Paris.