

Trimestre analysé

4<sup>ème</sup> trimestre 2022

Période de validité

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé. Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprises classiques.

## Performances 2022

<sup>(1)</sup> TRI depuis l'origine : **3,81%**

<sup>(1)</sup> TRI 5 ans : **3,28%** / TRI 7 ans : **3,86%**

(1) Taux de rentabilité interne: taux annualisé 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.

**NB : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et ne sont pas constantes dans le temps**

Cher(e)s associé(e)s,

Vous êtes désormais **plus de 50 000** à nous faire confiance pour gérer une partie de votre épargne et nous vous en remercions très chaleureusement.

Cette année encore votre SCPI a logiquement bénéficié de sa **double spécialisation santé et européenne** qui apporte une réponse à la croissance des besoins en termes de soins et d'hébergements de notre « société de la longévité » sur l'ensemble de notre continent.

Le secteur de la santé a représenté en 2022 près de **16% de la collecte globale des SCPI**, ce qui s'est traduit par un afflux d'épargne sur votre SCPI très dynamique tout au long de l'année avec **plus de 650 millions d'euros collectés et un volume d'investissements de près de 670 millions d'euros** sur la même période.

L'immobilier de santé est une **classe d'actif résiliente** dans les périodes de crises qu'elles soient sanitaires (Covid-19) ou économiques. En termes de valorisation, le patrimoine immobilier de votre SCPI se révèle plus stable **et moins volatile que d'autres classes d'actifs de l'immobilier professionnel** (bureaux, commerces...) car il est une **composante indispensable à l'exercice d'activités qui répondent à des besoins sociétaux sur le long terme**. Cela nous a conduit à procéder à la revalorisation du prix de souscription de votre SCPI au 29 décembre 2022 portant ainsi ce dernier **de 200 euros à 204 euros soit une augmentation de 2%**.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI, avec une **capitalisation de près de 2,9 milliards d'euros** confirme sa **position d'acteur majeur du secteur de l'immobilier de Santé en Europe**.

S'agissant du **4<sup>ème</sup> trimestre 2022**, la collecte de Pierval Santé est restée très proche de celle de 2021 avec **plus de 195 millions d'euros**. Le trimestre a également été particulièrement riche sur le plan des investissements avec **10 acquisitions pour un prix de revient global de 175 millions d'euros** (cf. rubrique investissements).

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de votre SCPI est ainsi constitué de **229 immeubles**, représentant une **valeur vénale globale hors droits et frais de 2,5 milliards d'euros**, dont près de 28 % en France, 26 % au Royaume-Uni, 15 % en Allemagne, 16 % au Pays-Bas, 11 % en Irlande, 2 % au Portugal, 1 % en Italie et 1 % en Espagne.

Le **taux de distribution** avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés, en France et à l'étranger **est de 5,35% en 2022 (contre 5,33 % en 2021)**, grâce notamment à un **taux d'occupation financier** du patrimoine immobilier **de 98,61 % sur l'année 2022**.

Nous vous rappelons que Pierval Santé va devoir procéder au **renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance** dont les neuf mandats arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale prévue en juin 2023. Ainsi, les associés désirant faire **acte de candidature** peuvent adresser leur curriculum vitae en indiquant leur adresse, téléphone et courriel, **avant le 15 mars 2023** directement à la Société de Gestion Euryale - 9 rue de Milan 75009 Paris.

Dans le cadre de la **dématérialisation de la prochaine Assemblée Générale**, vous allez recevoir prochainement un formulaire vous demandant de consentir individuellement à cette démarche qui s'inscrit dans une stratégie écoresponsable et innovante.

Enfin, forts de ces bons résultats, nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé et de prospérité pour 2023.

David FINCK  
Directeur Général

Taux de distribution <sup>(2)</sup>

TDVM <sup>(3)</sup>  
(Taux de distribution sur valeur de marché)

5,35%

4,70%

(2) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. (3) Le taux de distribution sur valeur de marché 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.

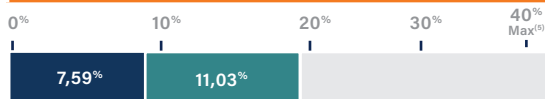
## Valeurs principales

## 4T 2022

Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2021)	165,79 €
Valeur IFI (Non résident 2021)	46,48 €

(4) Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



(5) Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs  
Dette long terme : 7,59%  
Engagement financier sur construction : 11,03%

## Conditions d'exécution des ordres

- 976 693 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 26 393 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

## Caractéristiques Pierval Santé

Date d'immatriculation : 25/11/2013  
Capital maximum statutaire : 5 000 000 000 €  
Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois  
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020  
Société de Gestion : Euryale  
Agrément AMF n° GP 14000027

## Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30

Tél : 01 53 62 41 38

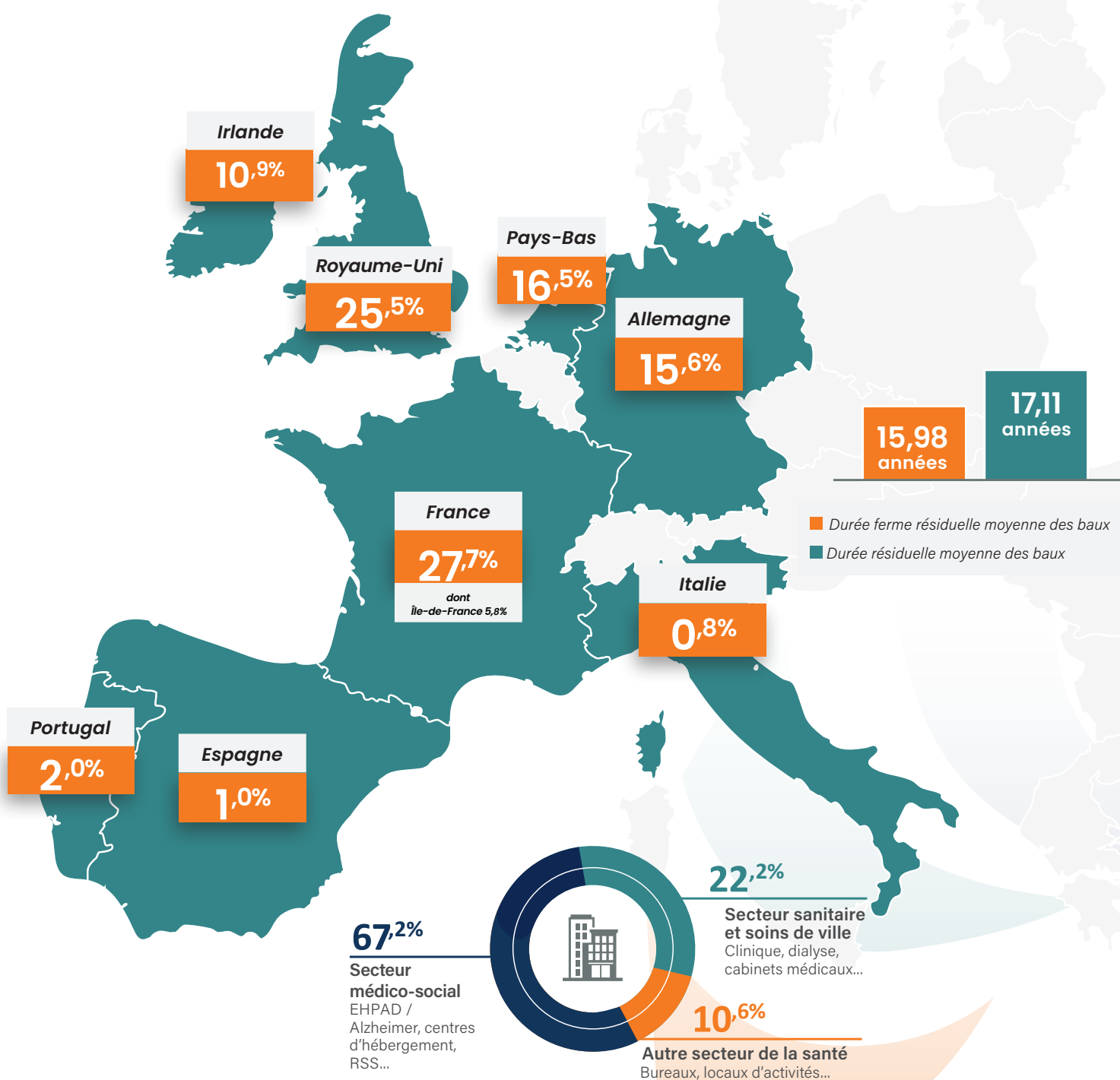
Email : serviceclients@euryale-am.fr

Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

# Le patrimoine immobilier

## Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénale hors droits)



### NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS

									Total
Secteur médico-social	32	28	39	26	8	12	5	5	155
Secteur sanitaire	38	12	1		3	1			55
Autres secteur de santé	11	3			5				19
Total	81	43	40	26	16	13	5	5	229

# Le patrimoine immobilier

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 667 M€.) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : **5,01%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 83,4 M€.

### EHPAD (existant + extension)

Sandersdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**04/10/2022**

**Nature** : EHPAD – 117 lits  
**Surface locative** : 10 536 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 27,5 M€  
**Locataire** : Inter Pares  
**Date de livraison** : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Maison Médicale (à construire)

Saint-Nazaire (44)



DATE D'ACQUISITION  
**09/11/2022**

**Nature** : Maison médicale  
**Surface locative** : 2 909 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 9 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 7,9 M€  
**Locataire** : Medic Global  
**Date de livraison** : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

### EHPAD (à construire)

Magalas (34)



DATE D'ACQUISITION  
**18/11/2022**

**Nature** : EHPAD – 70 lits  
**Surface locative** : 4 057 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 8,9 M€  
**Locataire** : Groupe Philogoris  
**Date de livraison** : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

### EHPAD

Bearsden (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
**18/11/2022**

**Nature** : EHPAD – 80 lits  
**Surface locative** : 4 293 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 26,0 M€  
**Locataire** : Care Concern Group

### Domiciles Partagés pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Bourg-la-Reine (92)



DATE D'ACQUISITION  
**13/12/2022**

**Nature** : Habitat partagé – 16 lits  
**Surface locative** : 800 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 7,9 M€  
**Locataire** : Cosima  
**Date de livraison** : 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### EHPAD (à construire)

Stratton-On-The-Fosse (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
**16/12/2022**

**Nature** : EHPAD – 50 lits  
**Surface locative** : 2 300 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 15,6 M€  
**Locataire** : Care Concern Group  
**Date de livraison** : 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

### EHPAD

Quinzano D'Oglio (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
**22/11/2022**

**Nature** : EHPAD – 21 lits  
**Surface locative** : 1 514 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 15 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 3,6 M€  
**Locataire** : Over  
(Détenue via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

### EHPAD (à construire)

Gueriny (58)



DATE D'ACQUISITION  
**22/12/2022**

**Nature** : EHPAD – 75 lits  
**Surface locative** : 4 163 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 13,7 M€  
**Locataire** : Protec  
**Date de livraison** : 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### EHPAD

Bradford (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
**23/12/2022**

**Nature** : EHPAD – 120 lits  
**Surface locative** : 6 500 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 41,3 M€  
**Locataire** : Care Concern Group

## EHPAD

Didcot (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
30/12/2022

**Nature :** EHPAD – 70 lits

**Surface locative :** 3 710 m<sup>2</sup>

**Bail :** 30 ans ferme

**Prix de revient de l'acquisition :** 22,9 M€

**Locataire :** Care Concern Group

## Livraison d'immobilier en construction du trimestre

## EHPAD

Soham (Royaume-Uni)



DATE DE LIVRAISON  
03/11/2022

**Nature :** EHPAD – 70 lits

**Surface locative :** 3 780 m<sup>2</sup>

**Bail :** 30 ans ferme

**Prix de revient de l'acquisition :** 18,4 M€

**Locataire :** Morar Living Home

**Date d'acquisition :** 06 mai 2021

## Arbitrage du trimestre

- Votre SCPI a procédé au 4<sup>ème</sup> trimestre à la cession d'emplacements de parking pour la clinique Saint-Michel à Toulon (83) pour un prix net vendeur de 1,2 million d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de 350.000 euros.



CHIFFRES CLES	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Capital social	2 243 568 480 €	2 091 520 480 €	1 975 179 200 €	1 867 686 400 €
Capitalisation	2 860 549 812 €	2 614 400 600 €	2 468 974 000 €	2 334 608 000 €
Nombre de parts	14 022 303	13 072 003	12 344 870	11 673 040
Nombre d'associés	51 530	48 359	46 170	43 815
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,37 €	2,34 €	2,34 €	2,34 €

## Gestion locative

## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 31/12/2022	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	260 m²	0,03%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m²	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	139 m²	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	675 m²	0,08%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m²	0,32%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	338 m²	0,04%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 673 m²	0,20%
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m²	0,02%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	25 m²	0,00%
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m²	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	523 m²	0,06%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	390 m²	0,05%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	853 m²	0,10%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	288 m²	0,03%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m²	0,18%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 096 m²	0,49%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	386 m²	0,05%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	166 m²	0,02%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	1 026 m²	0,12%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 299 m²	0,16%
Total			16 902 m²	2,02%

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Hanau	Geibelstrasse 18	1 414 m²	0,17%
Total			1 414 m²	0,17%

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	32 m²	0,00%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	76 m²	0,01%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	76 m²	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	266 m²	0,03%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des Justices	25 m²	0,00%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	473 m²	0,06%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	236 m²	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	139 m²	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	540 m²	0,06%
Total			1 863 m²	0,22%

## État du patrimoine locatif

	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Superficie construite (m²)	835 565 m²	821 062 m²	782 849 m²	721 505 m²
Superficie à construire (m²)	178 492 m²	152 213 m²	138 842 m²	135 108 m²
Surface vacante (m²)	16 902 m²	16 806 m²	16 770 m²	16 258 m²
Nombre d'immeubles	229	220	209	192
Nombre de locataires	787	785	768	753
Loyers quittancés	38 965 849 €	37 107 299 €	28 241 948 €	27 763 928 €
Loyers quittançables	39 432 030 €	37 587 482 €	28 677 234 €	28 249 609 €
Loyers quittançables - quittancés	466 181 €	480 183 €	435 285 €	485 681 €

## TOF 4T2022

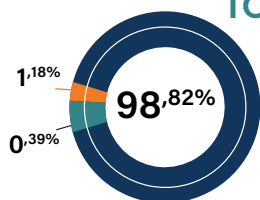
LOCAUX OCCUPÉS : 98,82 %

■ Baux standards : 98,43%

■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,39%

LOCAUX VACANTS : 1,18%

■ En recherche de locataires : 1,18%



## Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	98,82 %	98,72 %	98,48 %	98,28 %

<sup>(2)</sup> Certains immeubles nouvellement acquis disposent de baux comportant un loyer progressif ou une franchise permettant d'accompagner la montée en puissance de l'exploitation du locataire au moment du démarrage de son activité. La prise en compte de ces mesures d'accompagnement ramènerait le TOF du 4T2022 à un niveau de 98,43%.

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1er janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (prélèvement forfaitaire obligatoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2019 pour l'exercice 2020).

## Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19 % + 17,20 % prélèvements sociaux).

## Taux d'abattement par année de détention

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année	4%	1,60 %
De la 23ème à la 30ème année	0 %	9%

## Régime micro foncier

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

## Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

Les règles d'assujettissement du patrimoine s'appliquent désormais uniquement aux actifs immobiliers en exonérant les actifs mobiliers dans le cadre de la loi de Finances pour 2018. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) repose sur le même barème que l'ISF et conserve l'abattement de 30% sur la résidence principale.

## TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais :

taux annualisé 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.

## Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché 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.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il 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.

Afin d'être conforme aux normes définies par l'ASPIIM, la société de gestion calcule également un taux d'occupation financier prenant en compte les impacts des franchises de loyers et des loyers progressifs.

Les loyers progressifs et les franchises de loyers sont des mesures temporaires qui visent à accompagner la montée en puissance de l'exploitation des locataires au moment du démarrage de leur activité.

## Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

## Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription, la déclaration d'origine des fonds, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, la signature du

ou des co-titulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

## Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

## Conditions d'agrément

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre ; si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Communication Associés

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

## Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.