

Bulletin Trimestriel d'information T4 2024



N°44 – Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025



Pierval Santé est une SCPI avec une stratégie d'investissement internationale et 100% santé. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Chiffres clés

au 31/12/2024



150,9 M €
collecte brute⁽¹⁾



60 337
associés



204 €
valeur de la part



3,3Mds €
capitalisation⁽²⁾



258
actifs



1,98 €
dividende par part

2024... et après

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Alors que nous clôturons cette année 2024, nous tenons à vous remercier pour la confiance et la fidélité que vous témoignez à votre SCPI Pierval Santé. Elle a su traverser les turbulences politiques, économiques et immobilières grâce à ses fondamentaux solides, et poursuivre sa trajectoire de création de valeur.

Une collecte soutenue dans un contexte contraint

En 2024, Pierval Santé s'est positionnée parmi les SCPI les plus attractives du marché, en enregistrant une collecte brute annuelle de près de 151 millions d'euros dont 26,4 millions sur le dernier trimestre. Ce résultat place votre SCPI parmi les meilleurs collecteurs sur plus de

200 SCPI (source : ASPIM).

L'intérêt constant des distributeurs et des investisseurs (plus de 60 000 associés) pour notre produit s'explique par la solidité intrinsèque de l'immobilier de santé, un secteur résilient et porteur face aux enjeux démographiques et aux besoins croissants en infrastructures médicales.

En décembre 2024, certains arbitrages ponctuels ont créé une situation de parts en attente, qui représentent cependant un faible montant (0,1 % de la capitalisation totale, un niveau nettement inférieur à celui observé sur le marché des SCPI dans son ensemble, qui est de l'ordre de 3% d'après l'ASPIM).

Nos équipes travailleront à rétablir la liquidité du fonds dans les mois à venir par une poursuite de la collecte.

LIRE LA SUITE

Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

Comme tout investissement en immobilier, investir en SCPI comporte des risques. Vous éclairer en toute transparence fait partie de notre engagement.

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans, **Risque de perte en capital :** cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement, **Risque de change :** cet investissement comporte 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, **Absence de garantie :** 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, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation. **L'attribution du label ISR** ne garantit pas les performances futures, la SCPI restant 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. **Fonds de partage :** Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

⁽¹⁾ La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

⁽²⁾ Le montant de capitalisation 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.

Maintien de la valeur de la part et diversification internationale

Dans un environnement de dévaluations pour la plupart des SCPI matures, Pierval Santé a su préserver la valeur de votre capital. En 2024, le prix de la part est resté stable à 204 €, après avoir augmenté de 2% en 2022. C'est l'effet de la diversification internationale de notre portefeuille (68% des actifs situés hors de France) et de notre choix en faveur du rajeunissement du portefeuille depuis des années. Cette stabilité confirme aussi la résilience de l'immobilier de santé, soutenu par des baux de longue durée et des besoins démographiques structurellement croissants.

Une distribution adaptée pour un portefeuille en transformation

Au titre de l'année 2024, votre SCPI a distribué un dividende total (après fiscalité étrangère payée pour le compte des associés) de 7,40 € par part, inférieur à celui de 2023. Cette diminution de 1,76 € par part reflète l'impact transitoire d'une stratégie d'investissement active dans la construction d'actifs neufs (VEFA) et de rajeunissement du portefeuille, avec un taux d'occupation financier restant élevé. La transformation du patrimoine a vocation à aboutir à :

- **Un patrimoine jeune** : aujourd'hui 50% des actifs ont moins de 10 ans, une caractéristique unique sur le marché des SCPI, garantissant leur adaptation aux normes environnementales et à l'évolution des usages des exploitants. 9 actifs neufs ont été livrés cette année, dont 1 sur le dernier trimestre (pour un montant de 21,8 M€) et d'autres à suivre sur 2025 avec un léger décalage.
- **Une forte visibilité locative** : La durée résiduelle moyenne des baux (WALT) s'élève à plus de 16 ans, au-dessus des standards du marché français.
- **Une stratégie active du patrimoine** : L'acquisition d'actifs en VEFA et/ou avec des baux de longue durée comme les 3 acquisitions du trimestre (pour un montant de 50 M€), ainsi

que des cessions d'actifs (pour un montant de 14,7 M€ ce trimestre) ont permis de rééquilibrer géographiquement le patrimoine immobilier et renforcer la solidité et la résilience du portefeuille.

- **Un potentiel de création de valeur**, notamment lorsque les taux d'intérêt auront accéléré leur décrue. À cet égard, les dernières déclarations en date de la Banque Centrale Européenne sont encourageantes.

Ces actions, nécessairement coûteuses à court terme du fait de la baisse de collecte et des coûts de financement, sont essentielles pour sécuriser les revenus futurs et la valeur patrimoniale en limitant les dépenses en travaux sur les actifs.

Perspectives pour 2025

L'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices pour le marché immobilier, grâce à une dynamique économique moins inflationniste et à des perspectives de baisse des taux d'intérêt. Dans ce contexte, votre SCPI Pierval Santé aborde l'année avec une gestion prudente mais toujours active : 2025 sera une année de cession de certains actifs, de réduction de l'endettement et de livraisons d'actifs neufs, afin de revenir vers un rendement normatif en phase avec son secteur de marché.

Nous sommes convaincus que l'immobilier de santé jouera un rôle de plus en plus essentiel dans les allocations d'actifs en immobilier, notamment pour des investisseurs désireux de diluer leur exposition en bureaux. 2025 sera donc une année d'opportunités et de consolidation pour Pierval Santé.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous adressons nos vœux les plus chaleureux pour cette nouvelle année.



David Finck
Directeur Général

Actualités de votre SCPI

Jean-Jacques Olivié, président d'Euryale, est face à Guy Marty de pierrepapier.fr sur un sujet sensible : le rendement des SCPI.



A visionner [ici](#) ou sur votre extranet, ou en scannant le QR code ci-contre.

Euryale termine l'année 2024 et débute 2025 sur une dynamique forte, marquée par plusieurs acquisitions et cessions pour le compte de la SCPI Pierval Santé.



Plus de détails [ici](#) ou en scannant le QR code ci-contre.



Retrouvez toutes les actualités de votre SCPI sur LinkedIn
www.linkedin.com/company/euryale

Vie des associés



28 JANVIER 2025

Bordereaux de distribution disponibles dans votre extranet

Performances 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

TRI sur 10 ans ⁽¹⁾	TRI sur 5 ans	TRI à 2024	Taux de distribution 2024 ⁽²⁾	TDVM ⁽³⁾
4,13%	2,91%	3,92%	4,05%	3,63%

⁽¹⁾ TRI 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. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI.

⁽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 par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

⁽³⁾ 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 quotepart de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Vos dividendes sur le trimestre

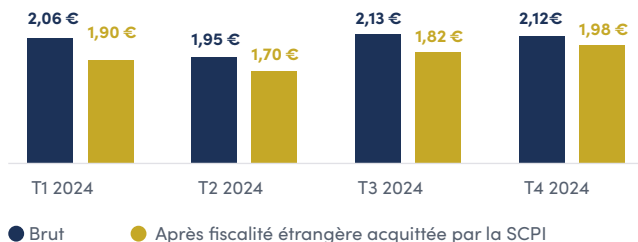
Date de versement : 30/01/2025

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

2,12 €/part



DIVIDENDES VERSÉS PAR TRIMESTRE :



Valeurs

Prix de souscription	204 €
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	182,56 €
Valeur de reconstitution	199,16 €
Delai de jouissance ⁽⁵⁾	1^{er} jour du 5^e mois

Valeur IFI Résident 2023 : 172,31 € - Valeur IFI Non résident 2023 : 51,78 €

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

⁽⁵⁾ L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

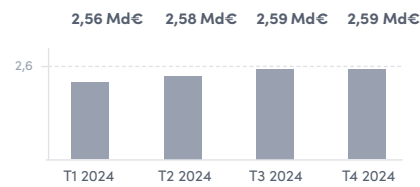
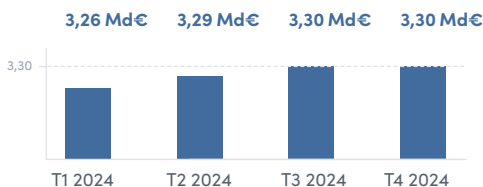
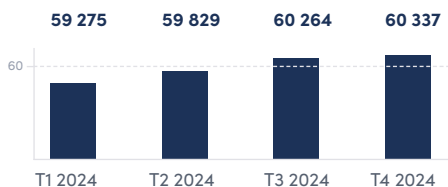
Parts

Nombre total de parts	16 182 025
Parts souscrites sur le trimestre	129 265
Parts retirées sur le trimestre	126 935
Parts en attente de retrait	19 382

Associés

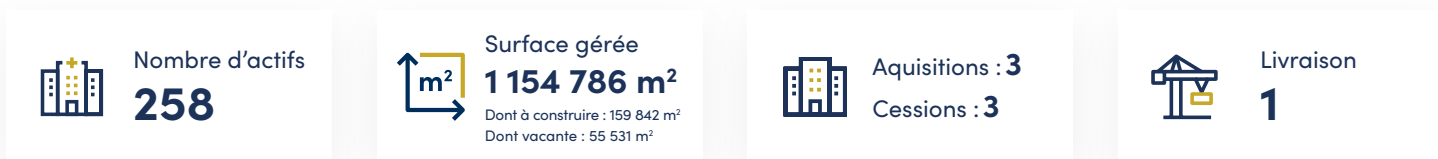
Capitalisation⁽⁶⁾

Capital social



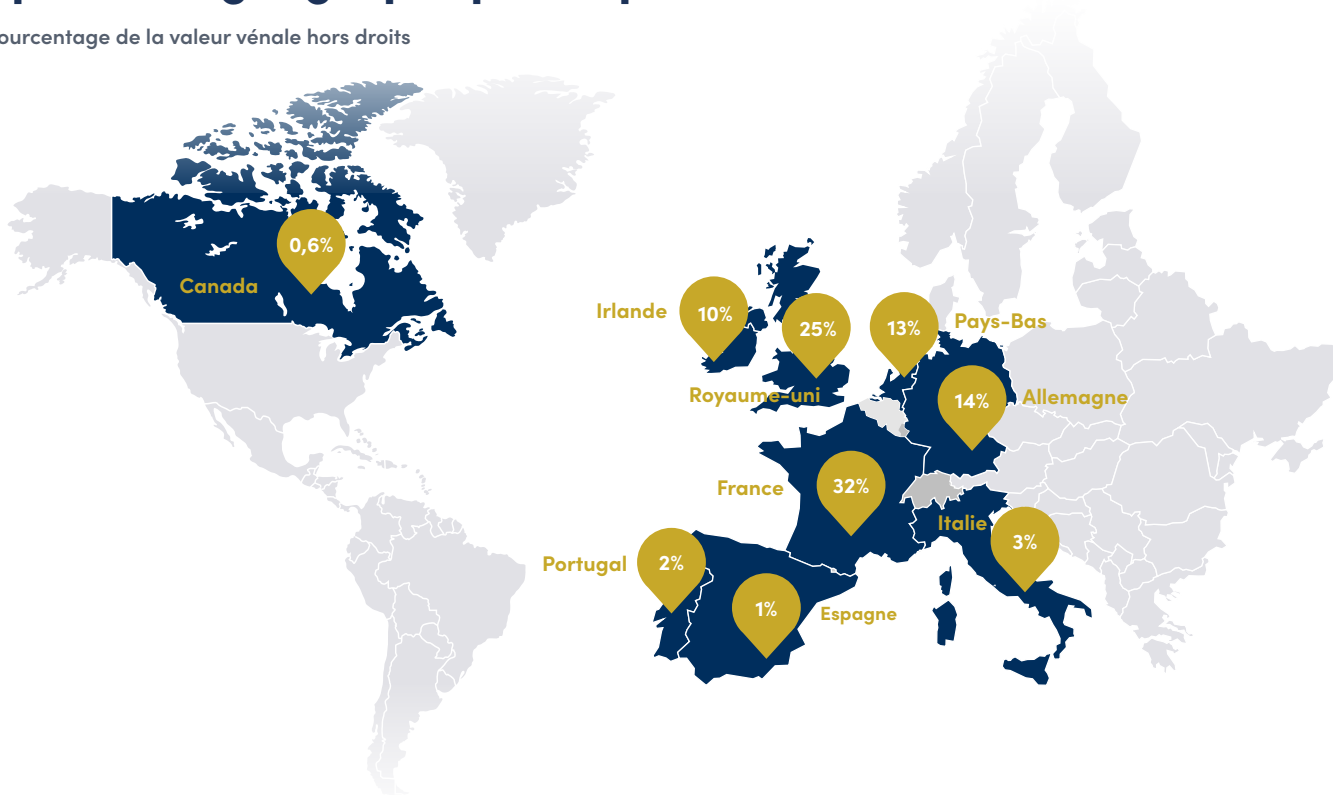
⁽⁶⁾ Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Patrimoine au 31 décembre 2024



Répartition géographique du patrimoine

En pourcentage de la valeur vénale hors droits



À noter : les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 et 2 (fonds de droit italien) eux-mêmes détenus respectivement à 96% et 100% par PIERVAL SANTE.

Répartition par typologie d'actifs

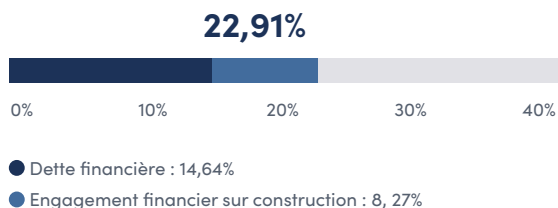
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- **73%** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- **19%** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, dialyse, cabinets médicaux
- **8%** Autres secteurs de la santé : Bureaux, locaux d'activités

Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs



Focus sur les acquisitions du trimestre

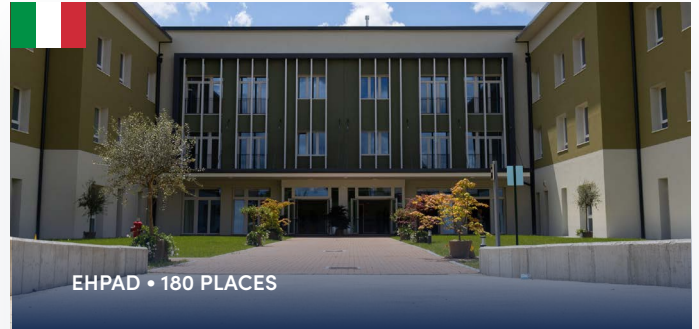
Rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisés pour un montant global de 102 M€) depuis le 1^{er} janvier 2024 : **5,6%**.



📍 Matlock (Royaume-Uni)

Date d'acquisition	31/12/2024
Prix de revient de l'acquisition	26,3 M€
Surface locative	4 238 m²
Durée du bail (ferme)	30 ans
Locataire	Care Concern Group

Cet EHPAD de 78 chambres, situé au Nord de l'Angleterre, bénéficie d'un bail ferme longue durée de 30 ans signé avec Care Concern Group, acteur reconnu dans la gestion d'établissements de santé au Royaume-Uni, comptant plus de 75 établissements dans son portefeuille.



📍 Bereguardo (Italie)

Date d'acquisition	18/12/2024
Prix de revient de l'acquisition	15,8 M€
Surface locative	9 000 m²
Durée du bail (ferme)	18 ans
Locataire	Codess Sociale

Un EHPAD de 180 lits à Bereguardo, en Lombardie, acquis pour 15,8 M€ et sous bail ferme de 18 ans avec Codess, un opérateur majeur de la gestion de structures médico-sociales en Italie, avec plus de 70 établissements en activité.



📍 Oude Pekela (Pays-Bas)

Date d'acquisition	31/12/2024
Prix de revient de l'acquisition	7,9 M€
Surface locative	6 215 m²
Locataire	Municipalité Pekela

Cet EHPAD à réhabiliter situé à Oude Pekela, au Nord des Pays-Bas, renforce la présence d'Euryale sur ce marché en plein essor.

Focus sur les cessions du trimestre

Euryale a finalisé la cession opportune d'un portefeuille de 3 établissements pour personnes âgées dépendantes en Irlande, exploités par Sonas, leader Irlandais, et cédés pour **14,7 millions d'euros**. Ces actifs se situent au Nord du pays (Enniscrone), au Nord-Ouest de Cork (Cloverhill), et dans le Comté de Carlow (Tullow).

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.

📍 Enniscrone (Irlande)

Date de cession	20/12/2024
Prix de revient de la cession	5,1 M€
Surface locative	1 681 m²
Locataire	Sonas

📍 Cloverhill (Irlande)

Date de cession	20/12/2024
Prix de revient de la cession	5,0 M€
Surface locative	1 756 m²
Locataire	Sonas

📍 Tullow (Irlande)

Date de cession	20/12/2024
Prix de revient de la cession	4,6 M€
Surface locative	2 561 m²
Locataire	Sonas

Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 1 nouvel actif sur les 25 actifs encore en cours de construction.



📍 Chesy (France)

Date d'acquisition	16/11/2021
Prix de revient de l'acquisition	21,8 M€
Surface locative	5 964 m²
Locataire	Multi-locataires

Construction neuve à proximité du Parc Disney avec une architecture « Art Déco » inspirée du Garage Citroën de Lyon (7^{ème}) lui-même construit en 1932 par l'architecte Maurice-Jacques Ravazé.

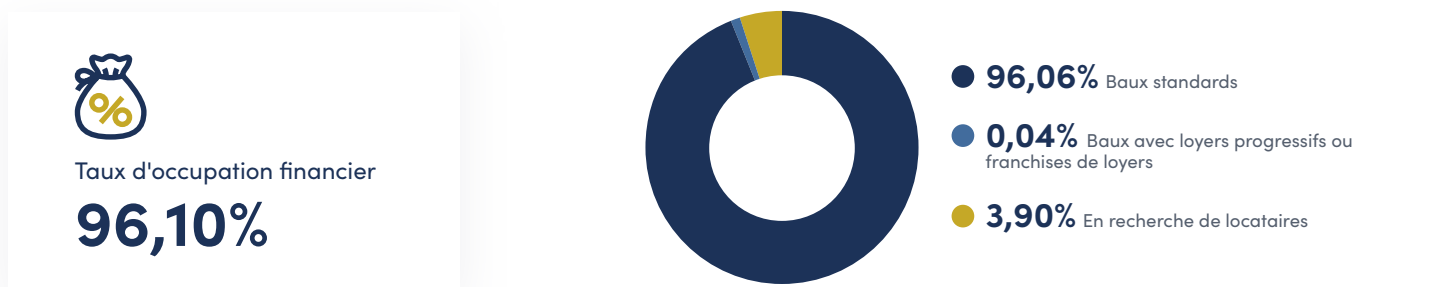
Gestion locative



⁽¹⁾ WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

⁽²⁾ WALB (Weighted Average Lease Break) : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Taux d'occupation financier⁽³⁾



⁽³⁾ 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.

Activité locative du trimestre

	T3 2024	T4 2024
Nombre d'actifs	258	258
Superficie totale	1 138 895 m ²	1 154 786 m ²
Dont superficie à construire	165 806 m ²	159 842 m ²
Surface vacante	49 353 m ²	55 531 m ²
Nombre de locataires	996	1 006
Loyers quittancés	39 396 855 €	39 448 914 €
Loyers quittançables	40 972 620 €	41 124 798 €
Loyers quittançables - quittancés	1 575 765 €	1 675 884 €

Informations générales

Fiscalité

Acomptes: Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant peut inclure, 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 Non Libératoire) 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 2025 pour l'exercice 2026).

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 6 ^e à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année	4%	1,60%
De la 23 ^e à la 30 ^e 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 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.

Fonds de partage

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

Souscription, cession ou retrait

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".

Prix de souscription : 204€

Commission de souscription : 21,44€

Prix de retrait : 182,56€

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 ou par virement sur le compte 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

Les données personnelles des associés sont enregistrées dans un fichier informatisé par Euryle pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (Règlement UE 2016/679), les associés disposent, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Les associés disposent également d'un droit de définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès. Pour plus d'informations, les associés peuvent consulter la politique de confidentialité d'Euryle sur le lien suivant : <https://www.euryle-am.fr/politique-de-confidentialite/>

Risques

Montant investi : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier.

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Risque de perte en capital : cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement.

Absence de garantie : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie et présente un risque de liquidité. Ni la revente des parts, ni le retrait des parts ne sont garantis.

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.

Risque de change : cet investissement comporte 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.

Risque de durabilité : les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : 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.



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 statutaire 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.