

Trimestre analysé

3^{ème} trimestre 2022

Période de validité

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022

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 2021

⁽¹⁾ TRI depuis l'origine : **3,69%**

⁽¹⁾ TRI 5 ans : **3,00%**

(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

Taux de distribution ⁽²⁾

TDVM ⁽³⁾
(Taux de distribution sur valeur de marché)

5,33%

4,80%

(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 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.

Cher(e)s associé(e)s,

Les 9 premiers mois de l'année ont été marqués par une avalanche d'événements rendant le monde qui nous entoure incertain et volatile. Dans ce contexte, notre économie fait actuellement face à une période d'inflation, une hausse des prix de l'énergie et un resserrement des politiques monétaires qui devraient entraîner un **ralentissement de la croissance mondiale pour 2022 et 2023**.

La santé qui est un secteur d'investissement décorrélé de l'économie marchande devrait donc mieux résister que les autres classes d'actifs immobilières car elle dispose de ses **propres moteurs de croissance** que sont le **vieillessement de la population et l'augmentation de la consommation de biens et services de santé**.

La gestion prudente et internationale de votre SCPI a été récompensée par le **2^{ème} Prix de la solidité** financière décerné par le magazine « **Mieux vivre votre argent** » lors des Grands prix des SCPI 2022.

Au 3^{ème} trimestre 2022, PIERVAL SANTE a enregistré une **collecte brute de plus de 148 millions d'euros**, qui se traduit depuis le début de l'année par des flux de capitaux d'environ **464 millions d'euros**, portant ainsi sa capitalisation à près de **2,6 milliards d'euros**.

Au cours de ce trimestre, PIERVAL SANTE a réalisé un important **programme d'investissements** avec l'acquisition de **11 actifs pour un prix de revient global de 141 M€**.

Ce trimestre a été marqué par la réalisation des **premiers investissements en Italie** (4 établissements pour personnes âgées dépendantes pour 18 millions d'euros acte en main) dans le fonds « Euryale Healthcare Italia 1 ». L'Italie souffrant d'une grave pénurie d'établissements de santé et de structures spécialisées pour les plus de 70 ans, **un programme d'investissement de 300 millions d'euros est ciblé pour les prochaines années** dans les régions les plus riches du nord de l'Italie.

En outre, la politique menée par votre société de gestion en termes de construction d'établissements neufs s'est traduite ce trimestre par la livraison d'un habitat inclusif pour personnes en situation de handicap situé à Montauban (82) exploité par les Résidences Héraclide dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de douze ans, et la livraison de deux établissements pour personnes âgées dépendantes situés en Irlande et au Royaume-Uni, respectivement exploités par le Groupe Virtue dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de vingt-cinq ans et par Morar Living Home dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de trente ans.

Les résultats de votre SCPI permettent la distribution d'un **3^{ème} acompte sur dividende de 2,34 € / part** après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés à l'identique des versements réalisés sur les trimestres précédents de l'exercice 2022. **Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,68 € / part** pour ce même trimestre.

Afin de répondre aux choix offerts par la réglementation en matière d'approche ESG, votre SCPI s'est engagée dans une **démarche d'investissement socialement responsable** notamment dans le cadre de l'**article 8** du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (dit **règlement SFDR**). Cette démarche traduit la conviction d'Euryale selon laquelle la **performance financière de la SCPI doit bénéficier à toute la société et permettre par ailleurs de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts**.

Enfin, Cher(e)s associé(e)s, vous serez appelés, lors de la prochaine Assemblée Générale (juin 2023) à voter pour **renouveler le Conseil de Surveillance de votre SCPI dont les mandats de membres arrivent intégralement à terme**. 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 AM - 9 rue de Milan 75009 Paris.

Valeurs principales	3T 2022
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	178,98 €
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 : 7,95%

Engagement financier sur construction : 10,45%

Conditions d'exécution des ordres

- **741 088 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **13 855 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^{er} jour du 5^{ème} mois
 Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020
 Société de Gestion : Euryale
 Agrément AMF n° GP 14000027

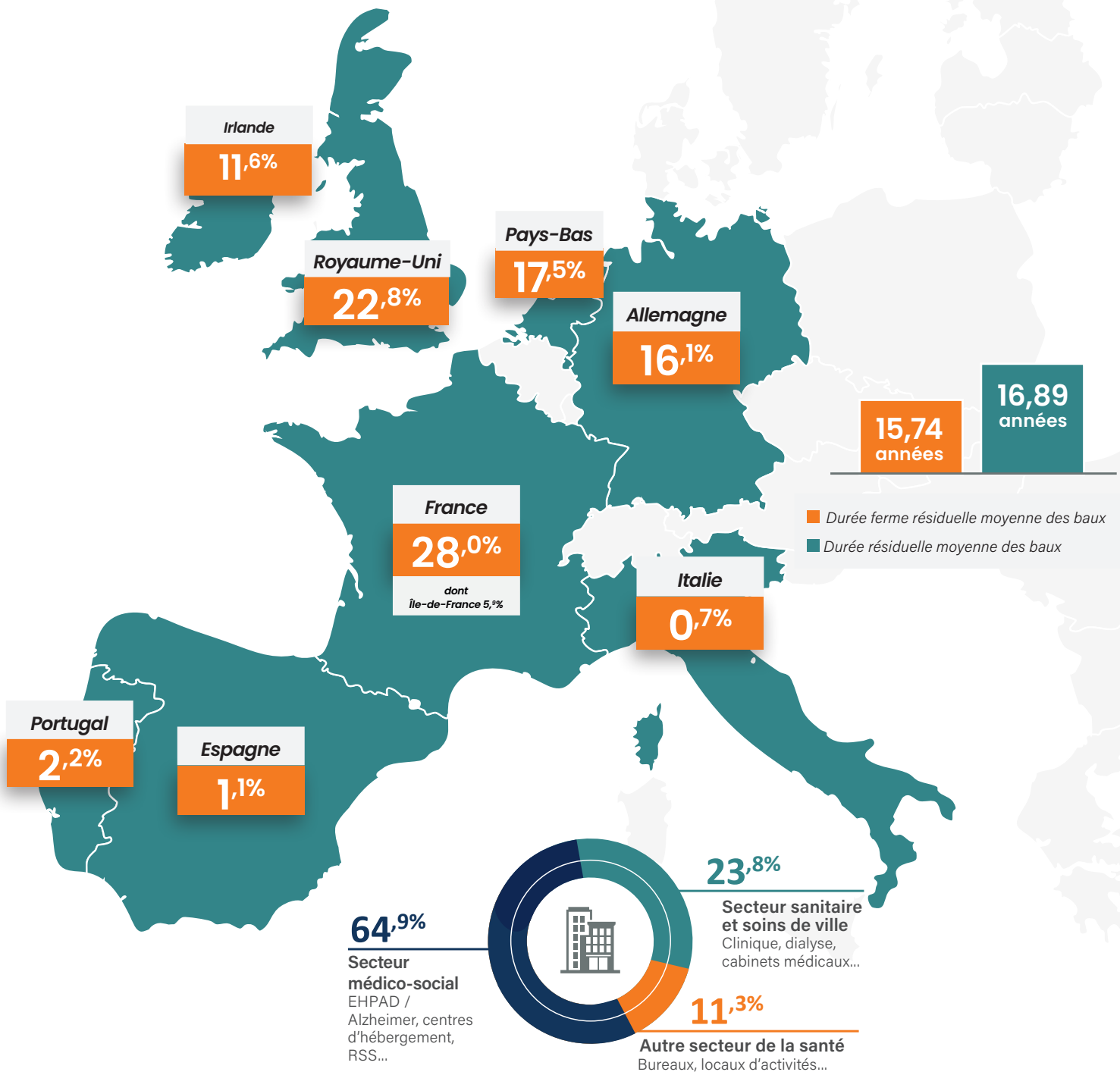
Services des associés

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

David FINCK
 Directeur Général

Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénales hors droits)



■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux

■ Durée résiduelle moyenne des baux



23,8%

Secteur sanitaire et soins de ville
Clinique, dialyse, cabinets médicaux...

11,3%

Autre secteur de la santé
Bureaux, locaux d'activités...

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS

	FR	DE	GB	IT	NL	PT	ES	IE	Total
Secteur médico-social	29	27	35	26	8	12	5	4	146
Secteur sanitaire	37	12	1		3	1			54
Autres secteur de santé	12	3			5				20
Total	78	42	36	26	16	13	5	4	220

Le patrimoine immobilier

Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 487 M€) depuis le 1^{er} janvier 2022 : 5,05%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de plus de 300 M€.

EHPAD

Cornaredo (Italie)



DATE D'ACQUISITION
07/07/2022

Nature : EHPAD – 28 lits
Surface locative : 2 850 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,0 M€
Locataire : Over Care
(Détenion via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD

Bra (Italie)



DATE D'ACQUISITION
21/07/2022

Nature : EHPAD – 60 lits
Surface locative : 3 695 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,4 M€
Locataire : Emmaus
(Détenion via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD

Spinetta Marengo (Italie)



DATE D'ACQUISITION
29/07/2022

Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 5 245 m²
Bail : 19 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,2 M€
Locataire : Sereni Orizzonti
(Détenion via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

Maison Médicale (à construire)

Le Havre (76)



DATE D'ACQUISITION
29/07/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 2 722 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,3 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2024

EHPAD

Grijpskerk (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 56 lits
Surface locative : 3 654 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 11 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Sappemeer (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
16/09/2022

Nature : EHPAD – 121 lits
Surface locative : 7 346 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 19,5 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Veendam (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 93 lits
Surface locative : 10 607 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 26,4 M€
Locataire : Multilocataires

EHPAD

Winsum (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/09/2022

Nature : EHPAD – 63 lits
Surface locative : 823 m²
Bail : Durée en cours de renégociation (10 ans ferme)
Prix de revient de l'acquisition : 10,9 M€
Locataire : Multilocataires

Maison Médicale (à construire)

Bordeaux (33)



DATE D'ACQUISITION
22/09/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 568 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,5 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD Asso (Italie)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2022

Nature : EHPAD – 97 lits
Surface locative : 4 285 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,8 M€
Locataire : Emmaus
(Détenion via le fonds Euryale Healthcare Italia 1)

EHPAD Aberdeen (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2022

Nature : EHPAD – 81 lits
Surface locative : 4 293 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 33,9 M€
Locataire : Care Concern Group

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

EHPAD Balbriggan (Irlande)



DATE DE LIVRAISON
07/07/2022

Nature : EHPAD – 90 lits
Surface locative : 4 000 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,2 M€
Locataire : Groupe Virtue*
Date d'acquisition : 29/09/2020

Habitat inclusif pour personnes handicapées Montauban (82)



DATE DE LIVRAISON
15/09/2022

Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées
Surface locative : 1 161 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,8 M€
Locataire : Résidences Héraclide
Date d'acquisition : 30/09/2020

EHPAD North Berwick (Royaume-Uni)



DATE DE LIVRAISON
20/09/2022

Nature : EHPAD – 70 lits
Surface locative : 3 833 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,4 M€
Locataire : Morar Living Home
Date d'acquisition : 25/01/2021

Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

Chiffres clés

CHIFFRES CLES	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Capital social	2 091 520 480 €	1 975 179 200 €	1 867 686 400 €	1 727 462 400
Capitalisation	2 614 400 600 €	2 468 974 000 €	2 334 608 000 €	2 159 328 000 €
Nombre de parts	13 072 003	12 344 870	11 673 040	10 796 640
Nombre d'associés	48 359	46 170	43 815	40 778
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,34 €	2,34 €	2,34 €	2,40 €

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales
Lots vacants au 30/09/2022	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	381 m ²	0,05%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m ²	0,03%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	135 m ²	0,02%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m ²	0,32%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	338 m ²	0,04%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 673 m ²	0,20%
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m ²	0,02%
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m ²	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	447 m ²	0,05%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	124 m ²	0,02%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	380 m ²	0,05%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	288 m ²	0,04%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m ²	0,18%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 530 m ²	0,55%
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m ²	0,13%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	354 m ²	0,04%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	271 m ²	0,03%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	950 m ²	0,12%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 063 m ²	0,13%
	Total			16 806 m²

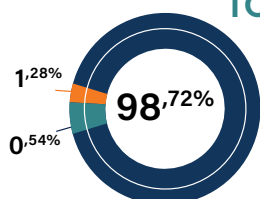
	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Puilboreau	36 rue du Moulin des justices	30 m ²	0,00%
	Total		725 m²	0,00%

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	135 m ²	0,01%
	Total		135 m²	0,01%

État du patrimoine locatif

	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Superficie construite (m ²)	821 062 m ²	782 849 m ²	721 505 m ²	699 180 m ²
Superficie à construire (m ²)	152 213 m ²	138 842 m ²	135 108 m ²	116 395 m ²
Surface vacante (m ²)	16 806 m ²	16 770 m ²	16 258 m ²	12 220 m ²
Nombre d'immeubles	220	209	192	183
Nombre de locataires	785	768	753	743
Loyers quittancés	37 107 299 €	28 241 948 €	27 763 928 €	28 280 875 €
Loyers quittançables	37 794 719 €	28 677 234 €	28 249 609 €	28 570 567 €
Loyers quittançables - quittancés	480 183 €	435 285 €	485 681 €	289 692 €

TOF 3T2022



LOCAUX OCCUPÉS : 98,72%

- Baux standards : 98,18%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,54%

LOCAUX VACANTS : 1,28%

- En recherche de locataires : 1,28%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,72 %	98,48 %	98,28 %	98,99 %

⁽²⁾ 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 3T2022 à un niveau de 98,18%.

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'assujétissement 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'ASPIM, 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^{er} jour du 5^{ème} 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.