

Trimestre analysé

1<sup>er</sup> trimestre 2022

Période de validité

du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 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

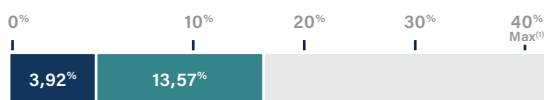
Taux de distribution**	TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)
5,33%	4,80%
TRI* 5 ans : 3,00%	
TRI* depuis l'origine : 3,69%	

\*Taux de rentabilité interne. \*\*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.

Valeurs principales	IT 2022
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait *	178,98 €
Valeur IFI (Résident 2021)	165,79 €
Valeur IFI (Non résident 2021)	46,48 €

\* Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



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

■ Dette long terme : 3,92%

■ Engagement financier sur construction : 13,57%

## Conditions d'exécution des ordres

- 888 948 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 12 548 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 :** 3 000 000 000 €  
**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 Asset Management  
 Agrément AMF n° GP 14000027

## Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30

Tél : 01 53 62 41 38

Email : [serviceclients@euryale-am.fr](mailto:serviceclients@euryale-am.fr)

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

Cher(e)s associé(e)s,

Après avoir franchi la barre symbolique des **2 milliards d'euros de capitalisation** au cours de l'exercice 2021, la SCPI Pierval Santé s'impose désormais comme un **acteur incontournable du secteur de la Santé en France et en Europe**. Dans ce cadre, Euryale s'appuie sur la mise en place de partenariats stratégiques avec des exploitants de qualité sur les secteurs du médico-social (hébergement médicalisé) et du sanitaire (soins) pour poursuivre le fort développement en France et en Europe de votre SCPI.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la SCPI Pierval Santé a **collecté plus de 178 millions d'euros** portant ainsi sa capitalisation à près de **2,3 milliards d'euros**. Ce trimestre a été particulièrement riche sur le plan des investissements, avec 9 acquisitions et une extension pour un prix de revient global de 109 millions d'euros avec notamment :

- 3 projets de construction dont :
  - Un domicile partagé pour personnes âgées en perte d'autonomie à Aix-en-Provence (13) pour un montant frais inclus de 7 M€ dans le cadre d'un bail ferme de 12 années pour le compte de notre partenaire la société Cosima.
  - Deux établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), l'un situé à Vilanova de Arousa (Espagne) pour un prix de revient global de 13 M€, et l'autre situé à Preston (Royaume-Uni) pour un prix de revient global de 20 M€. Les locataires qui exploiteront ces deux actifs ont signé des baux fermes de 30 ans.
- Un centre de traitement dentaire situé à Best, 9km d'Eindhoven (Pays-Bas), pour un prix de revient global de 8 M€. Cet actif propose une offre complète de soins dentaires dans le cadre d'un bail ferme de 15 années.
- Trois établissements d'hébergement pour personnes âgées situés à Marseille (13) acquis pour un prix de revient de 40 M€ avec des baux fermes de 12 années.
- Un centre universitaire spécialisé dans l'enseignement de la physiothérapie situé à Nieuwegein, 10 km d'Utrecht (Pays-Bas), pour un prix de revient global de 7 M€. Il s'agit de la première université privée des Pays-Bas qui propose un programme diplômant dans ce domaine.
- Un programme d'extension a été contractualisé pour un actif à Ardee (Irlande) concernant un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) acquis en 2020. Cette extension permettra d'augmenter la capacité totale pour atteindre un total de 111 lits. Le coût de cette extension est chiffré à 9 M€.

A fin mars 2022, le patrimoine de votre **SCPI est constitué de 192 immeubles** représentant une valeur vénale globale (hors droits) de **2,0 milliards d'euros** et affiche un taux d'occupation financier de 98,28 %. Ce patrimoine, localisé en France à hauteur de 29,3 %, au Royaume-Uni 20,2 %, en Allemagne 19,2 %, au Pays-Bas 14,5 % en Irlande 13,2 %, au Portugal 2,4 % et en Espagne 1,2 %, est bien **diversifié en terme de zones géographiques sur les marchés européens les plus porteurs**.

La gestion de ce patrimoine immobilier a permis à Pierval Santé la distribution d'un 1<sup>er</sup> acompte sur dividende pour l'année 2022 de 2,34 €/part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,64 €/part pour ce même trimestre.

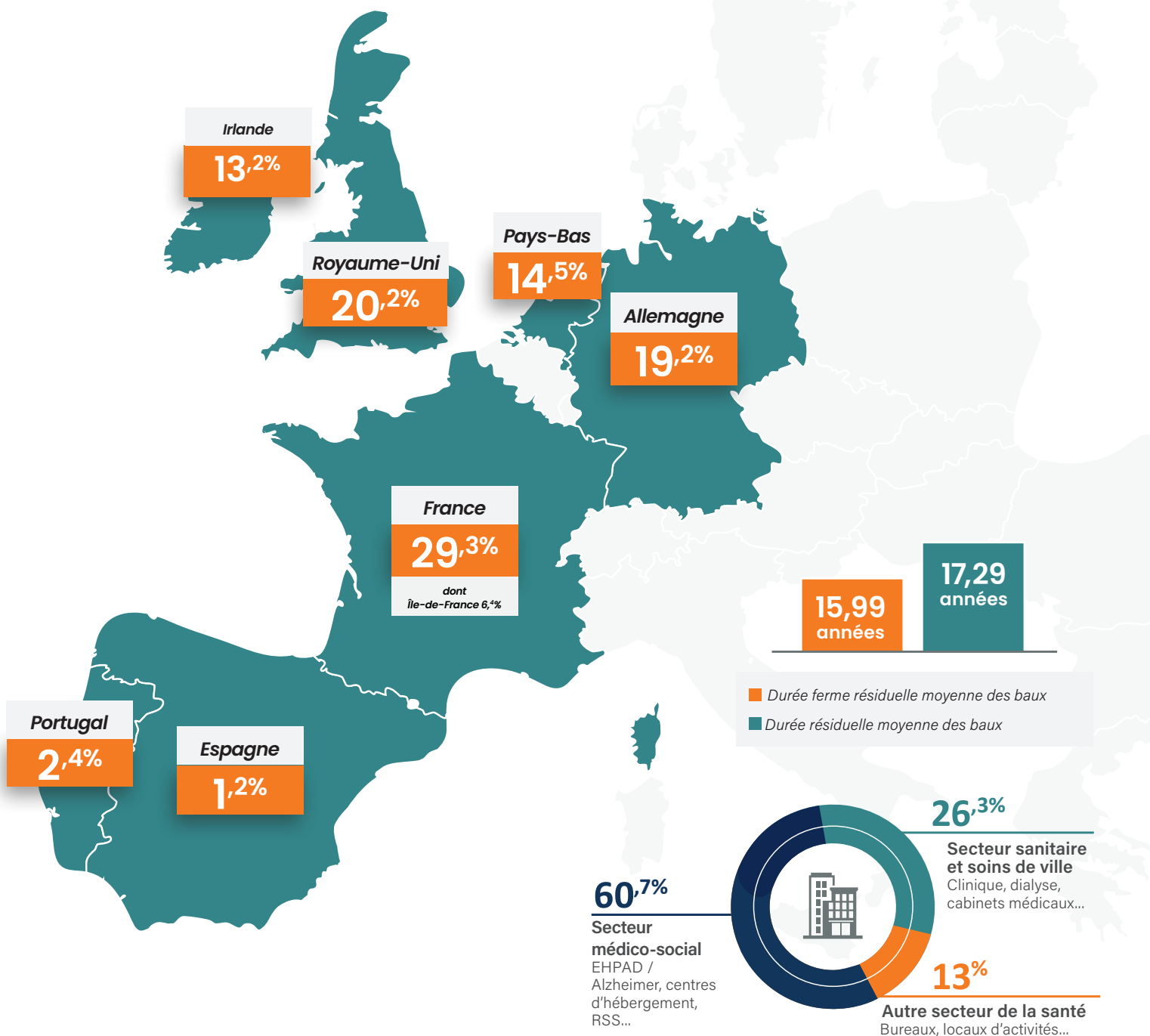
Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement une convocation pour l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'exercice 2021 ainsi qu'une convocation pour une Assemblée Générale Extraordinaire. Ces deux assemblées se tiendront le 2 juin 2022 au Centre de Conférences - Capital 8 situé au 32 rue de Monceau à Paris (75008). Pour votre information les différents éléments de gestion et de comptabilité de l'exercice 2021 ont été portés à la connaissance de votre Conseil de surveillance qui a finalisé son rapport annuel et vous proposera d'approuver l'ensemble des résolutions qui seront soumises à votre vote.

**David FINCK**  
Directeur Général

# Le patrimoine immobilier

## Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénales hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS								Total
Secteur médico-social	22	27	26	27	12	2	5	121
Secteur sanitaire	34	12	1	0	1	3		51
Autres secteur de santé	12	3				5		20
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>192</b>

# Le patrimoine immobilier

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 100 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : 4,84%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 337 M€.

### EHPAD (à construire)

Vilanova De Arousa (Espagne)



DATE D'ACQUISITION  
20/01/2022

**Nature :** EHPAD - 200 lits  
**Surface locative :** 13 324 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 13,0 M€  
**Locataire :** Notre Dame de Lourdes  
**Date de livraison :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

### Domicile partagé pour personnes âgées (à construire)

Aix-en-Provence (13)



DATE D'ACQUISITION  
28/01/2022

**Nature :** Habitat partagé (Coliving) - 16 lits  
**Surface locative :** 766 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 6,9 M€  
**Locataire :** Cosima  
**Date de livraison :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### EHPAD (à construire)

Preston (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
01/03/2022

**Nature :** EHPAD - 69 lits  
**Surface locative :** 4 623 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 20,5 M€  
**Locataire :** Morar Care Group  
**Date de livraison :** 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION  
15/03/2022

**Nature :** EHPAD - 91 lits  
**Surface locative :** 4 198 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 16,3 M€  
**Locataire :** Korian

### EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION  
15/03/2022

**Nature :** EHPAD - 72 lits  
**Surface locative :** 3 834 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 13,6 M€  
**Locataire :** Korian

### Résidence Séniors Services

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION  
15/03/2022

**Nature :** Résidences Seniors Services - 91 lits  
**Surface locative :** 3 702 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 9,5 M€  
**Locataire :** Arpavie

# Le patrimoine immobilier

## Clinique Dentaire

Best (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION  
16/03/2022

**Nature :** Clinique dentaire  
**Surface locative :** 3 647 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 15 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 7,7 M€  
**Locataire :** CDC Tandzorg BV

## Université de physiothérapie

Nieuwegein (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION  
16/03/2022

**Nature :** Université de physiothérapie  
**Surface locative :** 1 870 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 8 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 7,3 M€  
**Locataire :** THIM Van der Laan BV

## EHPAD

Wexford (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
30/03/2021

**Nature :** EHPAD - 71 lits  
**Surface locative :** 3 200 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 20 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 5,3 M€  
**Locataire :** Wygram Nursing Home Limited

## Extension du trimestre

### EHPAD (projet d'extension)

Ardee (Irlande)



DATE DE LIVRAISON  
23/12/2019

**Nature :** EHPAD - 111 lits  
**Surface locative :** 3 800m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 9,0 M€  
**Locataire :** Virtue  
**Date de livraison :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Capital social	1 867 686 400 €	1 727 462 400 €	1 564 557 600 €	1 430 650 560 €
Capitalisation	2 334 608 000 €	2 159 328 000 €	1 955 697 000 €	1 788 313 200 €
Nombre de parts	11 673 040	10 796 640	9 778 485	8 941 566
Nombre d'associés	43 815	40 778	37 431	34 469
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,34 €	2,40 €	2,40 €	2,40 €

## Gestion locative

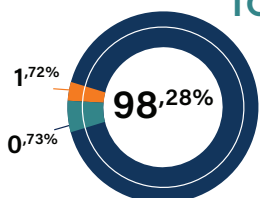
## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
<b>Lots vacants au 31/03/2022</b>	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	305 m <sup>2</sup>	0,04%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m <sup>2</sup>	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138 m <sup>2</sup>	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	139 m <sup>2</sup>	0,02%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m <sup>2</sup>	0,37%
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m <sup>2</sup>	0,02%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	203 m <sup>2</sup>	0,03%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 837 m <sup>2</sup>	0,25%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	67 m <sup>2</sup>	0,01%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	155 m <sup>2</sup>	0,02%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	236 m <sup>2</sup>	0,03%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223 m <sup>2</sup>	0,03%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	288 m <sup>2</sup>	0,04%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m <sup>2</sup>	0,21%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 290 m <sup>2</sup>	0,59%
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m <sup>2</sup>	0,15%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	267 m <sup>2</sup>	0,04%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	166 m <sup>2</sup>	0,02%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	950 m <sup>2</sup>	0,13%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 343 m <sup>2</sup>	0,19%
		<b>Total</b>	<b>16 258 m<sup>2</sup></b>	<b>2,25%</b>
<b>Relocations au cours du trimestre</b>	Cottbus (All)	An der Priormühle	72 m <sup>2</sup>	0,01%
	Biot (06)	Route des Colles	103 m <sup>2</sup>	0,01%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	65 m <sup>2</sup>	0,01%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	59 m <sup>2</sup>	0,01%
			<b>Total</b>	<b>298 m<sup>2</sup></b>
<b>Congés délivrés au cours du trimestre</b>	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	950 m <sup>2</sup>	0,13%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m <sup>2</sup>	0,37%
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m <sup>2</sup>	0,02%
		<b>Total</b>	<b>3 746 m<sup>2</sup></b>	<b>0,52%</b>

## État du patrimoine locatif

	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	721 505 m <sup>2</sup>	699 180 m <sup>2</sup>	638 272 m <sup>2</sup>	586 677 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	135 108 m <sup>2</sup>	116 395 m <sup>2</sup>	102 969 m <sup>2</sup>	96 024 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	16 258 m <sup>2</sup>	12 220 m <sup>2</sup>	11 702 m <sup>2</sup>	10 977 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	192	183	170	158
Nombre de locataires	753	743	729	718
Loyers quittancés	27 763 928 €	28 280 875 €	23 701 150 €	20 094 714 €
Loyers quittançables	28 249 609 €	28 570 567 €	23 983 319 €	20 321 990 €
Loyers quittançables - quittancés	485 681 €	289 692 €	282 170 €	227 276 €

## TOF 1T2022



## LOCAUX OCCUPÉS : 98,28%

- Baux standards : 97,55%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,73%

## LOCAUX VACANTS : 1,72%

- En recherche de locataires : 1,72%

## Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	98,28 %	98,99 %	98,82 %	98,88 %

<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 1T2022 à un niveau de 97,55%.

# Informations générales

## 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.