

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

⁽¹⁾ TRI depuis l'origine : 3,81%

⁽¹⁾ 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.

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)
5,35%	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 par le prix de la part au 1^{er} 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 quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Revalorisation de la part au 29/12/2022
+2,00%

Valeurs principales	3T 2023
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2022)	170,48 €
Valeur IFI (Non résident 2022)	47,83 €

⁽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 : 7,43%
■ Engagement financier sur construction : 8,81%

Conditions d'exécution des ordres

- 472 848 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 74 299 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

Téléphone : 01 44 65 00 00
Email : serviceclients@euryale-am.fr
Courrier : Euryale - Service clients 2 rue Paul Verlaine
CS 22 442 31085 Toulouse Cedex 2

Cher(e)s associé(e)s,

Vous avez été informés des turbulences que traversent bon nombre de SCPI ces derniers mois suite à la forte remontée des taux directeurs de la BCE pour endiguer l'inflation. Vous avez tous reçu notre « Note d'Actualité Marché Pierval Santé » vous confirmant, après l'évaluation de notre portefeuille à mi-année, que la valeur de la part reste inchangée à 204€. Une valeur que nous avons augmentée de 2% fin décembre 2022, confiants dans la croissance de l'immobilier spécifique du secteur de la santé qui répond à des enjeux sociétaux structurels en France comme en Europe.

Dans ce contexte, que s'est-il passé pour Pierval Santé au 3^{ème} trimestre ?

Tout d'abord une collecte brute de 96,5 M€ au 3^{ème} trimestre 2023 après 112,7 M€ au 1^{er} trimestre et 132,3 M€ au 2^{ème} trimestre soit une collecte brute de 341,5 M€ pour les 9 premiers mois de l'année 2023. Force est donc de constater l'attractivité que représente toujours votre SCPI malgré un contexte général anxigène.

Le montant des retraits du trimestre s'est élevé à 13,5 M€, largement compensé par la collecte, et correspond essentiellement à des retraits d'associés Institutionnels en recherche de liquidités. Nous sommes donc très loin des problèmes de liquidité que rencontrent d'autres SCPI aujourd'hui.

Ces apports de capitaux nous ont permis d'acquérir sur le trimestre 7 actifs pour un montant de 48M€.

En outre, votre SCPI a également cédé les murs d'une clinique en Guadeloupe le 2 août 2023 à un prix net vendeur équivalent à la valeur d'expertise de décembre 2022 permettant la réalisation d'une plus-value de plus de 4 M€ dont nous prévoyons une distribution au cours du quatrième trimestre. Cession que nous pouvons regarder comme un bon exemple de la résilience de votre portefeuille dans cette période.

Au 30 septembre 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 247 immeubles affichant un Taux d'Occupation Financier de 98,48%. La distribution au titre du 3^{ème} trimestre s'élève à 2,22€ par part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut de toute fiscalité, quant à lui, s'élève à 2,52€ par part pour ce même trimestre.

Ce trimestre démontre bien, grâce au positionnement et la solidité des fondamentaux de Pierval Santé, la résilience de votre SCPI investie sur un marché acyclique moins sensible aux sursauts économiques. Forts de votre confiance, soyez convaincus de notre détermination à saisir toutes les opportunités qu'initie tout changement de cycle.

Enfin dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, nous avons décidé d'internaliser notre Service Clients. Il sera à votre disposition à partir du 1^{er} novembre 2023 pour vous aider dans vos démarches et répondre à toutes vos questions et demandes d'informations. Vous retrouverez ses nouvelles coordonnées en bas de notre Bulletin trimestriel.

David FINCK
Directeur Général

Le 10 octobre dernier, Investissement Conseils a décerné à Pierval Santé le « 1^{er} Prix des Trophées de la Finance Responsable, catégorie SCPI spécialisée de + de 500 M€ d'actifs ». Un trophée qui récompense notre démarche ISR et nos performances. Pour rappel au dernier trimestre votre SCPI avait reçu 3 autres Prix



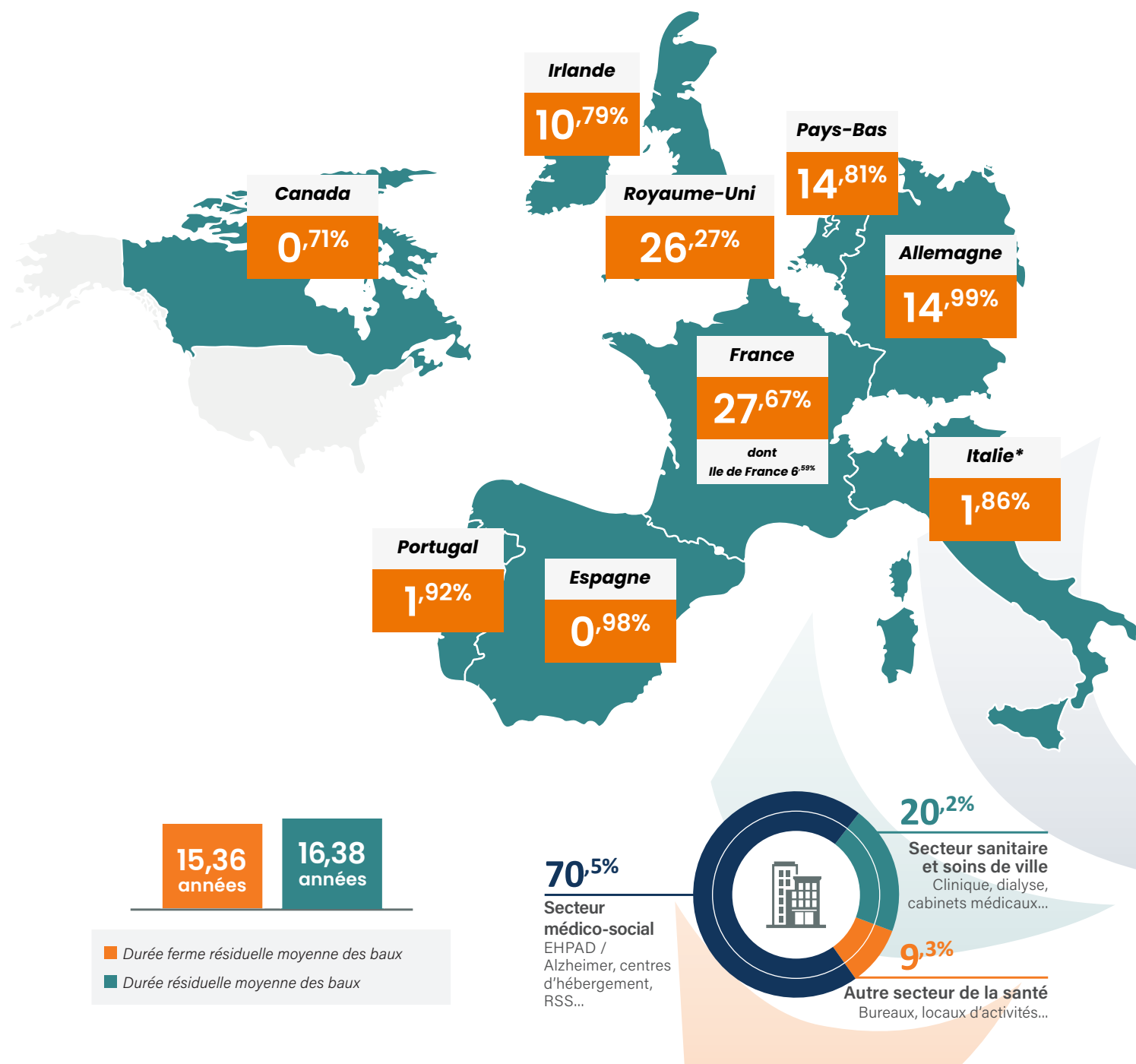
Avertissements sur les risques

En tant qu'investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

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.

Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénale hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS										Total
Secteur médico-social	39	29	42	27	11	12	5	7	1	173
Secteur sanitaire	37	12	1		3	1				54
Autres secteur de santé	12	3			5					20
Total	88	44	43	27	19	13	5	7	1	247

* Il est à noter que les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 (fonds de droit italien) lui-même détenue à 94% par PIERVAL SANTE

Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 245 M€) depuis le 1^{er} janvier 2023 : **5,56%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 94,9 M€.

EHPAD

Saint-Martin-Boulogne (France)



DATE D'ACQUISITION
18/07/2023

Nature : EHPAD – 32 lits
Surface locative : 1 452 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 3,23 M€
Locataire : Bridge

EHPAD

Ramerupt (France)



DATE D'ACQUISITION
18/07/2023

Nature : EHPAD – 67 lits
Surface locative : 4 300 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 5,33 M€
Locataire : Bridge

Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Marseille (France)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2023

Nature : Habitat partagé (Coliving) – 16 lits
Surface locative : 786 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 6,24 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

Parking Clinique

Ermont (France)



DATE D'ACQUISITION
03/08/2023

Nature : Parking – 310 places
Surface locative : 8 316 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 11,73 M€
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2026

EHPAD

Torrazza Piemonte (Italie)



DATE D'ACQUISITION
04/08/2023

Nature : EHPAD – 120 lits
Surface locative : 6 800 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 8,90 M€
Locataire : 3A Milano
Detention indirecte : Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

EHPAD

Belleville-en-Caux (France)



DATE D'ACQUISITION
28/09/2023

Nature : EHPAD – 42 lits
Surface locative : 1 920 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 2,68 M€
Locataire : Bridge

EHPAD

Bonny-sur-Loire (France)



DATE D'ACQUISITION
28/09/2023

Nature : EHPAD – 114 lits
Surface locative : 5 947 m²
Bail : Durée ferme de 12 ans
Prix de revient de l'acquisition : 9,40 M€
Locataire : Bridge

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Maison médicale

Tourcoing (59)



DATE DE LIVRAISON
11/07/2023

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 866 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,4 M€
Locataire : Medic Global
Date d'acquisition : 22/10/2021

Maison médicale

Villeneuve d'Ascq (59)



DATE DE LIVRAISON
20/07/2023

Nature : Maison médicale
Surface locative : 2 547 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,8 M€
Locataire : Medic Global
Date d'acquisition : 10/12/2019

EHPAD

Stowmarket (Royaume-Uni)



DATE DE LIVRAISON
21/07/2023

Nature : EHPAD - 75 lits
Surface locative : 3 804 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,4 M€
Locataire : Morar Living Home
Date d'acquisition : 01/10/2021

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes

Saint-Cloud (92)



DATE DE LIVRAISON
24/07/2023

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 798 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,5 M€
Locataire : Colivio
Date d'acquisition : 30/07/2021

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes

Enghien-Les-Bains (95)



DATE DE LIVRAISON
05/09/2023

Nature : Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes - 15 lits
Surface locative : 655 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,3 M€
Locataire : Colivio
Date d'acquisition : 15/01/2021

Arbitrage du trimestre

Votre SCPI a procédé au 3ème trimestre à la cession de la clinique des Eaux Claires de BAIE MAHAULT pour un prix net vendeur de 31,88 millions d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de plus de 4 millions d'euros, qui sera distribuée dans le courant du 4ème trimestre.

Chiffres clés

CHIFFRES CLES	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022
Capital social	2 482 546 240 €	2 418 778 400 €	2 327 209 600 €	2 243 568 480 €
Capitalisation	3 165 246 456 €	3 083 942 460 €	2 967 192 240 €	2 860 549 812 €
Nombre de parts	15 515 914	15 117 365	14 545 060	14 022 303
Nombre d'associés	57 065	55 725	53 618	51 530
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,22€	2,22 €	2,19 €	2,37 €

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2023	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	278 m²	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	436 m²	0,05%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	386 m²	0,04%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	392 m²	0,04%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	834 m²	0,09%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m²	0,19%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 352m²	0,49%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 411 m²	0,16%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	248 m²	0,03%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	653 m²	0,07%
	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	235 m²	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	139 m²	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	329 m²	0,04%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m²	0,30%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	248 m²	0,03%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 673 m²	0,19%
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m²	0,02%
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	25 m²	0,00%
	Marseille	108 chemin des anémones	1 555 m²	0,17%
	Grijpskerk	Murlinckstraat 2-54 (e)	295 m²	0,03%
	Veendam	Borgerspark 2-401 t/m 2-446	497 m²	0,06%
	Winsum	Bellingeweer 3-21	358 m²	0,04%
	Total		18 946 m2	2,13%

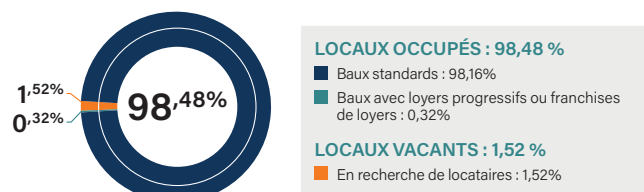
	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	50 m²	0,01%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	550 m²	0,06%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	280 m²	0,03%
	Total		880 m²	0,10%

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Rotenburg (All)	Obertor 10	334 m²	0,04%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	130 m²	0,01%
	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	25 m²	0,00%
	Total		489 m²	0,05%

État du patrimoine locatif

	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022
Superficie construite (m²)	889 306m²	863 336 m²	852 355 m²	835 565 m²
Superficie à construire (m²)	201 102m²	203 670 m²	189 996 m²	178 492 m²
Surface vacante (m²)	18 946 m²	15 375 m²	15 550m²	16 902 m²
Nombre d'immeubles	247	241	234	229
Nombre de locataires	933	926	797	787
Loyers quittancés	39 319 588 €	38 660 934 €	37 845 047 €	38 965 849 €
Loyers quittançables	40 068 947 €	39 187 364 €	38 420 771 €	39 432 030 €
Loyers quittançables - quittancés	749 359 €	526 430 €	575 724 €	466 181 €

TOF 3T2023



Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022
Taux d'occupation financier (%)	98,48 %	98,66 %	98,50%	98,82 %

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 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4%	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} 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 par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

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^{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.