

Trimestre analysé

4^{ème} trimestre 2021

Période de validité

du 1^{er} janvier au 31 mars 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

TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère) = Taux de distribution**
4,80%	5,33%
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.

Cher(e)s associé(e)s,

« Existe-t-il pour l'Homme un bien plus précieux que la Santé ? » s'interrogeait déjà le philosophe Socrate au V^{ème} siècle avant J.C. Le très fort engouement des souscripteurs de parts de SCPI en 2021 pour les SCPI « Santé » (25% de la collecte globale des SCPI contre 16% en 2020 et 12% en 2019) apporte un élément de réponse à cette question, sous l'influence notamment d'un environnement sanitaire inédit.

Dans ce contexte, la collecte de Pierval Santé a fortement progressé en 2021 avec plus de **780 millions d'euros** (+54% par rapport à 2020) et un **volume d'investissements record de 910 millions d'euros** en progression de 120% sur la même période.

Au 31 décembre 2021, votre SCPI, avec une **capitalisation de plus de 2,2 milliards d'euros**, est reconnue comme un **acteur de référence du secteur de l'immobilier de Santé**. Ceci vient logiquement récompenser 8 années d'une stratégie d'accompagnement de **l'ensemble des acteurs de l'écosystème de la santé face aux multiples enjeux sociétaux** auxquels ces derniers devront répondre sur les prochaines années. Cette stratégie a permis un **développement européen mais également un maillage au plus proche de nos territoires régionaux**, en facilitant l'accès à la santé pour tous (cliniques, maisons médicales pluridisciplinaires...) tout en s'inscrivant dans une **démarche d'innovation sociétale** en permettant notamment le développement de nouvelles formes d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées (habitat inclusif, coliving de personnes âgées...).

S'agissant du **4^{ème} trimestre 2021**, la collecte de Pierval Santé a atteint un **niveau historique de 206 millions d'euros**. Le trimestre a également été particulièrement riche sur le plan des investissements avec **13 acquisitions pour un prix de revient global de 301 millions d'euros** avec notamment :

- **4 pôles de consultations médicales** à construire pour un montant frais inclus de 48 millions d'euros (baux fermes de 9 années) pour le compte de notre partenaire la société Medic Global qui propose une offre innovante de soins pluridisciplinaires de centre-ville à Tourcoing (59), Lens (62), Dijon (21) et Val d'Europe à Chessy (77) à proximité du parc Disneyland.
- Le siège social, dans le parc de Luminy à Marseille (13), de la société Veracyte France filiale d'un groupe américain **leader mondial du diagnostic génomique et immuno-oncologique** dans le champ du cancer pour un montant frais inclus de 21,5 millions d'euros (bail ferme de 12 années).
- **3 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes** (Ehpad) situés au Royaume-Uni pour un prix de 53 millions d'euros frais inclus (baux de durées fermes de 30 ans) en partenariat avec Care Concern Group **un acteur en fort développement qui gère plus de 50 établissements**.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de votre SCPI est ainsi constitué de **183 immeubles, représentant une valeur vénale globale hors droits et frais de 1,9 milliard d'euros**, dont près de 28 % en France, 20 % en Allemagne, 14 % en Irlande, 15 % au Pays-Bas, 20 % au Royaume-Uni, 2 % au Portugal et 1 % en Espagne.

Le taux de distribution avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés en France et à l'étranger est de **5,33% en 2021** (vs 5,38% en 2020) grâce à un **taux d'occupation financier** du patrimoine immobilier de **98,85% sur l'année 2021**.

Pour votre information et répondre à l'actualité, sachez que Pierval Santé est propriétaire de 12 Ehpad en France et 86 en Europe pour le compte d'exploitants-partenaires qui sont historiquement des entreprises familiales et /ou entrepreneuriales.

Enfin, forts de ces bons résultats, nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé et de prospérité pour 2022, dont nous devinons déjà qu'elle verra se poursuivre le développement de votre SCPI Pierval Santé.

David FINCK
Directeur Général

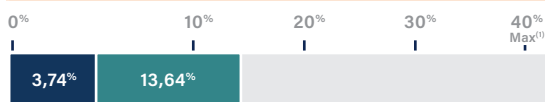
Valeurs principales

4T 2021**

Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait *	178,98 €
Valeur IFI (Résident 2020)	150,94 €
Valeur IFI (Non résident 2020)	56,38 €

* Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.
** Valeurs après division de la part par cinq au 01/01/2021 conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18/06/2019

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



(1) Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs
■ Dette long terme : 3,74%
■ Engagement financier sur construction : 13,64%

Conditions d'exécution des ordres

- **1 029 186 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **11 031 parts** ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

Caractéristiques Pierval Santé

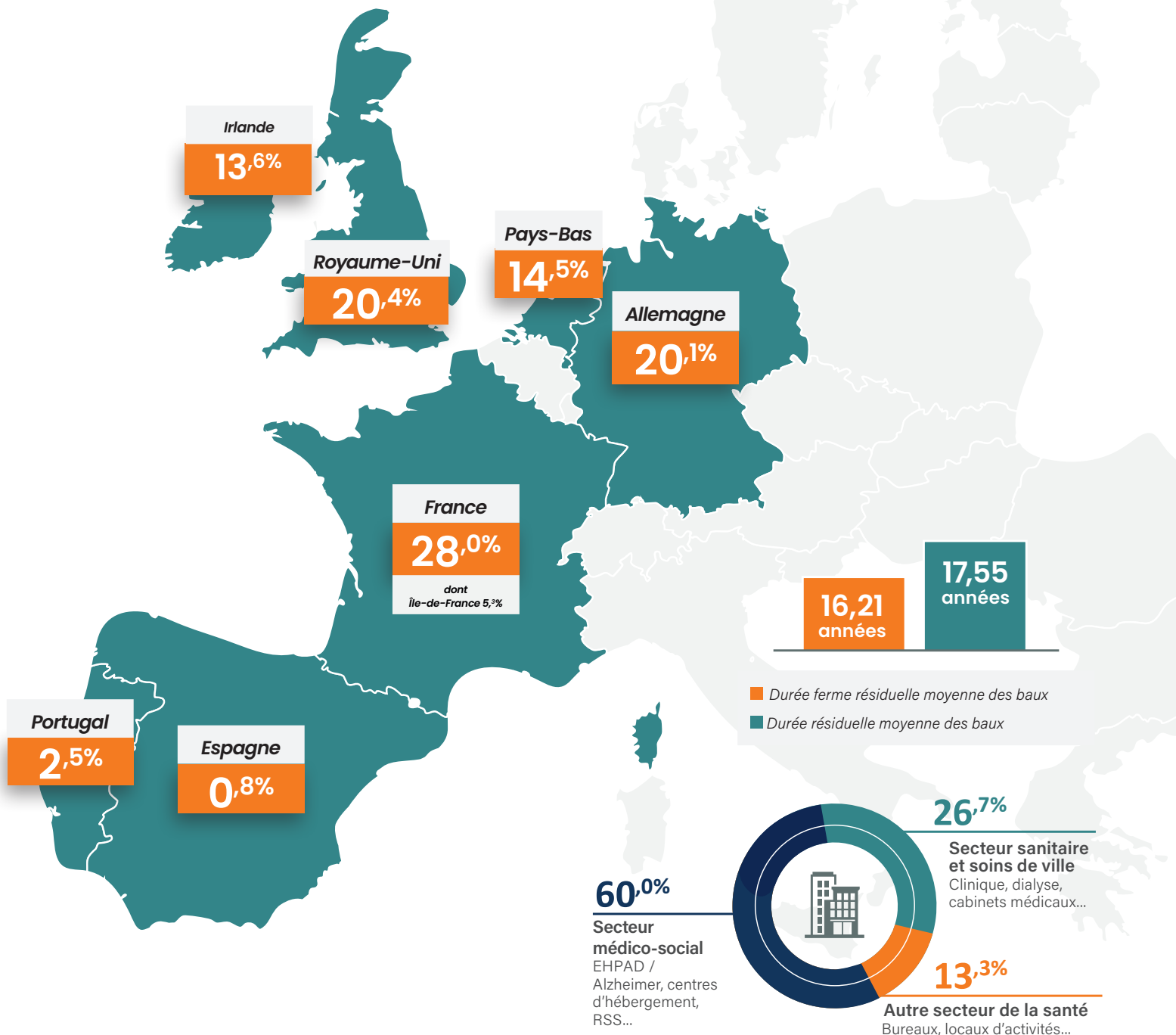
Date d'immatriculation : 25/11/2013
Capital maximum statutaire : 3 000 000 000 €
Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020
Société de Gestion : Euryale Asset Management
Agrément AMF n° GP 14000027

Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30
Tél : 01 53 62 41 38
Email : serviceclients@euryale-am.fr
Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénale hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS								Total
Secteur médico-social	27	4	20	25	24	2	12	114
Secteur sanitaire	12		34	1		2	1	50
Autres secteur de santé	3		12			4		19
Total	42	4	66	26	24	8	13	183

Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 910 M€) depuis le 1^{er} janvier 2021 : 5,23%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 81 M€.

EHPAD (à construire)

Stowmarket (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
01/10/2021

Nature : EHPAD - 75 lits
Surface locative : 3 804 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 20,3 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2023

Maison médicale (à construire)

Tourcoing (59)



DATE D'ACQUISITION
22/10/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 866 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,0 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Clinique MCO

Bromsgrove (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
16/11/2021

Nature : Clinique MCO
Surface locative : 3 949 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 22,1 M€
Locataire : Transform Hospital Group

Maison médicale (à construire)

Chessy (77)



DATE D'ACQUISITION
16/11/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 5 964 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,8 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Bureaux (à construire)

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
19/11/2021

Nature : Bureaux
Surface locative : 5 881 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,5 M€
Locataire : Veracyte
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Bureaux

Utrecht (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
24/11/2021

Nature : Bureaux
Surface locative : 15 769 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 87,4 M€
Locataire : VvAA Groep BB

Maison médicale (à construire)

Dijon (21)



DATE D'ACQUISITION
15/12/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 063 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,2 M€
Locataire : Medical Global
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Bureaux

Etten-Leur (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
17/12/2021

Nature : Bureaux
Surface locative : 14 283 m²
Bail : 10 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 29,0 M€
Locataire : Rosewood Healthcare

Maison médicale (à construire)

Lens (62)



DATE D'ACQUISITION
22/12/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 275 m²
Bail : 9,5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,7 M€
Locataire : Medical Global
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

Le patrimoine immobilier

EHPAD

Dartmouth (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2021

Nature : EHPAD - 78 lits
Surface locative : 3 613 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,7 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Duntocher (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2021

Nature : EHPAD - 66 lits
Surface locative : 4 626 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,8 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Oben (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2021

Nature : EHPAD - 62 lits
Surface locative : 2 450 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,1 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD (à construire)

Exeter (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
23/12/2021

Nature : EHPAD - 68 lits
Surface locative : 3 791 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,9 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Clinique Soins de Suite et Réadaptation

Mantes-la-Jolie (78)



DATE DE LIVRAISON
26/10/2021

Nature : Soins de Suite et Réadaptation (SSR)
Surface locative : 10 897 m²
Bail : 11 ans et 10 mois ferme
Prix de revient de l'acquisition : 27,3 M€
Locataire : Groupe FINEVE
Date d'acquisition : 15/01/2020

Habitat inclusif pour personnes handicapées

Montbéliard (25)



DATE DE LIVRAISON
01/11/2021

Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées
Surface locative : 3 630 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,0 M€
Locataire : Heraclide
Date d'acquisition : 24/04/2020

Maison de consultations médicales

Toulouse (31)



DATE DE LIVRAISON
07/12/2021

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 3 880 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,4 M€
Locataire : Groupe Medical Global
Date d'acquisition : 18/03/2020

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Capital social	1 727 462 400 €	1 564 557 600 €	1 430 650 560 €	1 272 977 760 €
Capitalisation	2 159 328 000 €	1 955 697 000 €	1 788 313 200 €	1 591 222 200 €
Nombre de parts	10 796 640	9 778 485	8 941 566	7 956 111
Nombre d'associés	40 778	37 431	34 469	30 776
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,40 €	2,40 €	2,40 €	2,40 €

Gestion locative

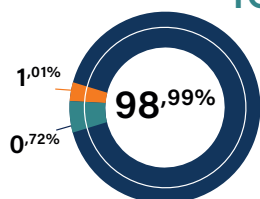
Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 31/12/2021	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	425 m²	0,06%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	88 m²	0,01%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	241 m²	0,03%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	69 m²	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	477 m²	0,07%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	138 m²	0,02%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	287 m²	0,04%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m²	0,25%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	3 733 m²	0,53%
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m²	0,16%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	267 m²	0,04%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	164 m²	0,02%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 424 m²	0,20%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	190 m²	0,03%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 647 m²	0,24%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m²	0,03%
Total			12 120 m²	1,75%
Relocations au cours du trimestre	Biot (06)	Route des Colles	118 m²	0,02%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	50 m²	0,01%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	31 m²	0,00%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	85 m²	0,01%
	Lauterbach (All)	Volkmarstrasse 13	123 m²	0,02%
	Bitterfeld (All)	Ernst Borsbach Strasse	357 m²	0,05%
Total			764 m²	0,11%
Congés délivrés au cours du trimestre	Bordeaux (76)	114 avenue d'Ares	23 m²	0,00%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	169 m²	0,02%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	65 m²	0,01%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m²	0,03%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	126 m²	0,02%
Total			621 m²	0,09%

État du patrimoine locatif

	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Superficie construite (m²)	699 180 m²	638 272 m²	586 677 m²	516 038 m²
Superficie à construire (m²)	116 395 m²	102 969 m²	96 024 m²	89 062 m²
Surface vacante (m²)	12 220 m²	11 702 m²	10 977 m²	10 728 m²
Nombre d'immeubles	183	170	158	138
Nombre de locataires	743	729	718	700
Loyers quittancés	28 280 875 €	23 701 150 €	20 094 714 €	17 353 333 €
Loyers quittançables	28 570 567 €	23 983 319 €	20 321 990 €	17 590 211 €
Loyers quittançables - quittancés	289 692 €	282 170 €	227 276 €	236 878 €

TOF 4T2021



LOCAUX OCCUPÉS : 98,99%

- Baux standards : 98,27%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,72%

LOCAUX VACANTS : 1,01%

- En recherche de locataires : 1,01%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,99 %	98,82 %	98,88 %	98,65 %

⁽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 4T2021 à un niveau de 98,27%.

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 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. La SCPI étant investie à l'étranger, la société de gestion calcule également un DVM retraité de la fiscalité étrangère correspondant à l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

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.