

Période de validité

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021

Trimestre analysé

3^{ème} trimestre 2021

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 2020

TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère)
4,95%	5,38%*
TRI** 5 ans : 3,07%	
TRI** depuis l'origine : 3,27%	

*TDVM retraité de la fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. **Taux de rentabilité interne.

Valeurs principales

3T 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 : 1,11%
■ Engagement financier sur construction : 13,17%

Conditions d'exécution des ordres

- 844 915 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 7 996 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

Cher(e)s associé(e)s,

Le 3^{ème} trimestre 2021 confirme l'engouement des épargnants pour les SCPI de « Santé – Education » qui ont représenté **25% de la collecte de la période**. PIERVAL SANTÉ a ainsi enregistré une collecte brute de **575 M€ sur les neuf premiers mois de l'année, en progression de + 85%** par rapport à la même période de l'exercice précédent, alors que le marché dans sa globalité a progressé de seulement 15%.

PIERVAL SANTÉ a par ailleurs remporté le **Grand prix du jury TOP d'or 2021** dans la catégorie **meilleure SCPI spécialisée de moins de 10 ans** décerné par le site tousurmesfinances.com, ainsi que le **Grand prix de la philanthropie 2021** dans la catégorie Santé, décerné par le magazine Gestion de Fortune. Ces prix viennent récompenser **sa performance financière, sa diversification patrimoniale et géographique** ainsi que **son action caritative** au profit de la recherche sur les maladies neurodégénératives au travers du **partenariat avec l'ICM** (Institut du Cerveau).

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a poursuivi sa stratégie d'investissement, se portant acquéreur de **douze actifs en France et en Europe pour un prix de revient global de 220 M€ en parfaite adéquation** avec les **167 M€ d'euros de collecte** de ce trimestre, avec notamment :

- Une **clinique** située Hilvarenbeek (Pays-Bas) pour un prix de **33 millions d'euros frais inclus** (bail d'une durée ferme de 20 ans) exploitée par **Yes We Can Clinics** pour le traitement des addictions pour enfants et adolescents reconnu sur le plan national et international ;
- Une **clinique** située à Zevenaar (Pays-Bas) pour un prix de **18 millions d'euros frais inclus** (bail d'une durée ferme de 15 ans) exploitée par **Rosewood Healthcare** dans le cadre d'un centre de rééducation de 70 places comprenant également **des services de kinésithérapie et de médecine générale** ;
- Une **résidence seniors services** en construction à Rambouillet (78) pour un prix de **25 millions d'euros frais inclus** (bail d'une durée ferme de 12 ans à compter de la livraison) exploitée par **Vital Home, filiale du Groupe Pelège**, qui propose **une nouvelle offre de logements premium pour les personnes âgées autonomes** ;
- Un **habitat partagé** en construction pour personnes âgées en perte d'autonomie à Saint-Cloud (92) pour un prix de **7 millions d'euros frais inclus** (bail d'une durée de 12 ans ferme à compter de la livraison) exploité par **Colivio**, un acteur qui offre une **solution d'habitat partagé (coliving) avec services d'aides à la personne**.
- **Deux Ehpads** à Marseille (13) et Nans-les-Pins (83) pour un prix global de **20 millions d'euros frais inclus** (baux d'une durée de 12 ans ferme) exploités par **Medicharme**, un nouveau partenaire que votre SCPI accompagne dans le cadre de son fort développement.

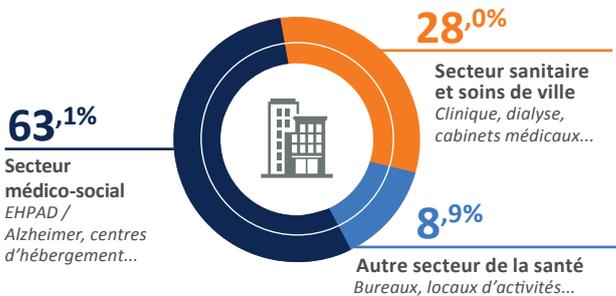
Ce trimestre a également été marqué par **la livraison d'une clinique située à Aubenas (07)** exploitée par le Groupe Noalys dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de douze ans, ainsi qu'un **centre de coworking dentaire à Saint-Herblain (44)** exploité par la société **Instacare** dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de douze ans.

Le patrimoine de votre SCPI est ainsi constitué de **170 immeubles** représentant **une valeur vénale globale (hors droits) de 1,6 milliard d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 98,82%**. Ce patrimoine est **localisé, sur les marchés européens les plus dynamiques**, en France à hauteur de 30,5 %, en Allemagne 22,9 %, au Royaume-Uni 18,5 %, en Irlande 14,4 %, au Pays-Bas 10,4 %, au Portugal 2,5 % et en Espagne 0,9 %.

Enfin, nous allons procéder sur le trimestre à **la distribution d'un acompte sur dividende de 2,40 €/part** en pleine jouissance, à l'identique des versements réalisés sur les trimestres précédents de l'exercice 2021.

David FINCK
Directeur Général

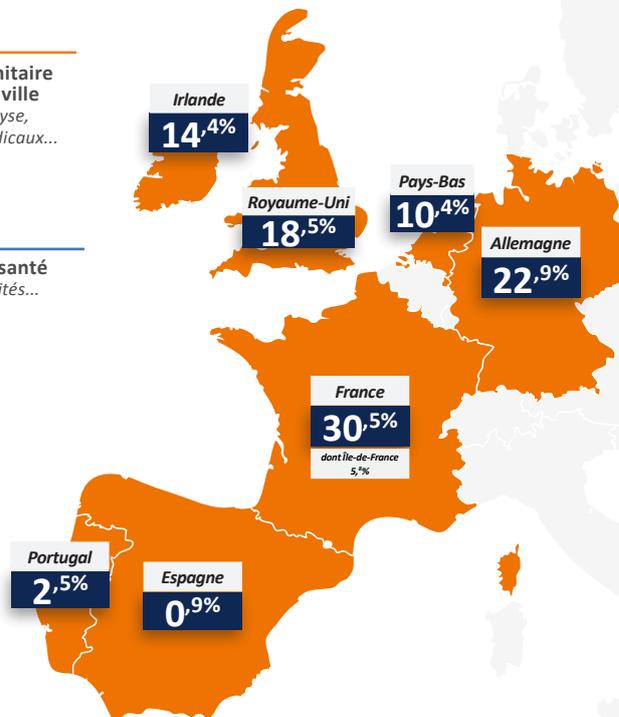
Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales hors droits)



16,30
années

17,69
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux
■ Durée résiduelle moyenne des baux



Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 621 M€) depuis le 1^{er} janvier 2021 : **5,17%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 169 M€.

Maison médicale (à construire)

Port-Marly (78)



DATE D'ACQUISITION
08/07/2021

Nature : Maison médicale - 288 parkings
Surface locative : 2 382 m² (hors parkings)
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,1 M€
Locataire : Vivalto Santé / Professionnels de santé
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD (à construire)

Perreira (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
13/07/2021

Nature : EHPAD - 57 lits
Surface locative : 1 710 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,1 M€
Locataire : Grupo Leite
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Clinique psychiatrique

Hilvarenbeek (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Clinique psychiatrique
Surface locative : 11 300 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 33,0 M€
Locataire : Yes We Can Clinics

Le Patrimoine immobilier

Campus médical

Utrecht (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Bureaux - Campus médical
Surface locative : 13 721 m²
Bail : 10 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 42,2 M €
Locataire : Multilocataires

Clinique SSR

Zevenaar (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
27/07/2021

Nature : Clinique SSR
Surface locative : 6 486 m²
Bail : 15 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,0 M €
Locataire : Rosewood Healthcare

Résidence Seniors Services (à construire)

Rambouillet (78)



DATE D'ACQUISITION
28/07/2021

Nature : Résidence Seniors Services - 124 logements
Surface locative : 5 465 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 25,2 M €
Locataire : Groupe Pelège
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2023

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Saint-Cloud (92)



DATE D'ACQUISITION
30/07/2021

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 798 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,2 M €
Locataire : Colivio
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2023

Résidences services seniors

Cesson-Sévigné (35)



DATE D'ACQUISITION
06/08/2021

Nature : Résidence Services Seniors - 40 logements
Surface locative : 2 230 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,7 M €
Locataire : Les Babadines

EHPAD

Frinton-on-Sea (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
13/08/2021

Nature : EHPAD - 92 lits
Surface locative : 4 754 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 24,2 M €
Locataire : Care Concern Group

EHPAD (à construire)

Hatfield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
18/08/2021

Nature : EHPAD - 81 lits
Surface locative : 4 395 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 24,9 M €
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2022

EHPAD

Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2021

Nature : EHPAD - 45 lits
Surface locative : 1 555 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,5 M €
Locataire : Medicharme

EHPAD

Nans les Pins (83)



DATE D'ACQUISITION
27/09/2021

Nature : EHPAD - 85 lits
Surface locative : 3 744 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 15,4 M €
Locataire : Medicharme

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Centre dentaire Saint-Herblain (44)



DATE DE LIVRAISON
15/07/2021

Nature : Centre Dentaire
Surface locative : 673 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 2,0 M €
Locataire : Dental Development (Instacare)
Date d'acquisition : 12/02/2021

Clinique Médecine-Chirurgie Aubenas (07)



DATE DE LIVRAISON
19/07/2021

Nature : Clinique Médecine-Chirurgie
Surface locative : 3 362 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,2 M €
Locataire : Clinique du Vivarais (Groupe Noalys)
Date d'acquisition : 27/11/2019

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLÉS	3T 2021	2T 2021	1T 2021	4T 2020
Capital social	1 564 557 600 €	1 430 650 560 €	1 272 977 760 €	1 109 220 000 €
Capitalisation ⁽¹⁾	1 955 697 000 €	1 788 313 200 €	1 591 222 200 €	1 385 802 850 €
Nombre de parts ⁽²⁾	9 778 485	8 941 566	7 956 111	6 932 625
Nombre d'associés	37 416	34 469	30 776	27 132
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part) ⁽²⁾	2,40 €	2,40 €	2,40 €	2,39 €

(1) Nombre de parts x prix de souscription à la date du calcul. (2) Valeurs rapportées à une part à 200 € suite à la division par cinq de la part au 01/01/2021.

Gestion locative

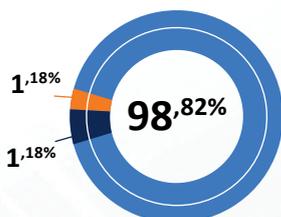
Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2021	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	402 m ²	0,06%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138 m ²	0,02%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	241 m ²	0,04%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	70 m ²	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	335 m ²	0,05%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223 m ²	0,03%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	318 m ²	0,05%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m ²	0,27%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	3 460 m ²	0,54%
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m ²	0,17%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	266 m ²	0,04%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	166 m ²	0,03%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 298 m ²	0,20%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	125 m ²	0,02%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 828 m ²	0,20%
Total			11 702 m²	1,83%
Relocations au cours du trimestre	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	169 m ²	0,03%
	Bordeaux (76)	114 avenue d'Ares	24 m ²	0,00%
Total			193 m²	0,03%
Congés délivrés au cours du trimestre	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	87 m ²	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	196 m ²	0,03%
Total			283 m²	0,04%

État du patrimoine locatif

	3T 2021	2T 2021	1T 2021	4T 2020
Superficie construite (m ²)	638 272 m ²	586 677 m ²	516 038 m ²	498 993 m ²
Superficie à construire (m ²)	102 969 m ²	96 024 m ²	89 062 m ²	76 921 m ²
Surface vacante (m ²)	11 702 m ²	10 977 m ²	10 728 m ²	9 697 m ²
Nombre d'immeubles	170	158	138	128
Nombre de locataires	729	718	700	687
Loyers quittancés	23 701 150 €	20 094 714 €	17 353 333 €	17 505 609 €
Loyers quittançables	23 983 319 €	20 321 990 €	17 590 211 €	17 667 712 €
Loyers quittançables - quittancés	282 170 €	227 276 €	236 878 €	162 103 €

TOF 3T2021



LOCAUX OCCUPÉS : 98,82%

- Baux standards : 97,64%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 1,18%

LOCAUX VACANTS : 1,18%

- En recherche de locataires : 1,18%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2021	2T 2021	1T 2021	4T 2020
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,82 %	98,88 %	98,65 %	99,39 %

⁽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 3T2021 à un niveau de 97,64%.

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'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.