

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%

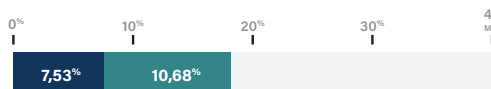
(2) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé par le prix de la part au 1^{er} janvier de la même année. (3) Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende 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	2T 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 : 7,53%
■ Engagement financier sur construction : 10,68%

Conditions d'exécution des ordres

- 648 291 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 75 986 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

Cher(e)s associé(e)s,

Malgré un 2^{ème} trimestre 2023 toujours impacté par la remontée des taux directeurs des banques centrales, l'immobilier de santé est resté attractif, tant en termes de volumes de collecte (au travers notamment de votre SCPI), qu'en termes d'opportunités immobilières, car il répond à des enjeux sociétaux majeurs et croissants à long terme. Ce sont d'ailleurs ces enjeux qui rendent le patrimoine de Pierval Santé plus résilient et moins volatil que le patrimoine des SCPI d'immobilier d'entreprise plus traditionnels (bureaux, commerces...) qui sont à la fois affecté par la hausse des taux, mais également par des changements de modèles à long terme au travers de l'essor toujours plus marqué du e-commerce et du télétravail.

Dans ce contexte de marché, totalement inédit, les SCPI dont les actifs sont les plus mutualisés sur les plans typologiques et géographiques offrent des perspectives plus favorables que les autres, notamment dans un marché immobilier perçu comme globalement en crise. Par ailleurs, il est à noter que certaines sous-classes d'actifs immobiliers, comme les actifs d'immobilier de santé restant moins corrélées à l'économie et étant plus dépendantes de la démographie à long terme, devraient mieux se comporter dans cet environnement perturbé.

En effet, PIERVAL SANTE est une SCPI de Santé « diversifiée et internationale » par la nature de ses investissements (médico-social, sanitaire, soins de ville, life science, ...) et par son exposition internationale, ce qui lui permet de mieux résister dans le contexte actuel. Plus spécifiquement, votre SCPI possède des atouts majeurs : (i) une taille importante (3 milliards d'euros de capitalisation et 241 immeubles dans 9 pays différents) offrant une bonne mutualisation des actifs, (ii) une très faible emprise des investisseurs institutionnels à son capital (55.000 associés et aucun associé individuellement ne détient plus de 2% du capital) ce qui limite très fortement le risque de liquidité, (iii) des baux fermes de très longues durées (16 ans en moyenne) permettant une sécurisation des flux financiers (loyers), (iv) des loyers indexés couvrant le risque d'érosion des revenus face à l'inflation, (v) des actifs rares et toujours très plébiscités, jouant plus favorablement sur leur valorisation par rapport à l'immobilier professionnel plus traditionnel.

Au 2^{ème} trimestre 2023, PIERVAL SANTE a collecté plus de 116 millions d'euros, soit une collecte nette globale pour le 1^{er} semestre 2023 d'environ 224 millions d'euros. Cette collecte toujours dynamique a permis la réalisation d'un important programme d'investissement avec l'acquisition de 13 actifs pour un prix de revient total de 197 M€ avec un taux de rendement brut immobilier en nette amélioration par rapport à l'exercice précédent (5,01% en 2022 et 5,39% au 1^{er} semestre 2023).

A fin juin 2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 241 immeubles représentant une valeur vénale globale (hors droits) de 2,6 milliards d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 98,66%. Ce patrimoine, localisé en France à hauteur de 27,4%, au Royaume-Uni 26,4 %, en Allemagne 15 %, au Pays-Bas 15,1 %, en Irlande 10,9 %, au Portugal 1,9%, en Espagne 1,0 %, en Italie 1,6 % et 0,7 % au Canada.

La distribution au titre du 2^{ème} trimestre 2023 s'élève à 2,22 € / part, après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés en comparaison à 2,19 € / part au titre du trimestre précédent. Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,58 € / part pour ce même trimestre contre 2,47 € / part au trimestre précédent.

Enfin, toute l'équipe d'Euryale tient à remercier chaleureusement tous les associés de PIERVAL SANTE pour leur confiance dans la gestion de votre SCPI qui s'est exprimée, lors de l'Assemblée Générale annuelle du 8 juin 2023, par l'approbation des comptes de l'exercice 2022 et de l'ensemble des autres résolutions présentées. Dans le cadre de cette même Assemblée Générale les membres du Conseil de Surveillance ont été reconduits pour 3 exercices à l'exception d'un membre du Conseil qui a été remplacé par la société SPIRICA filiale du Crédit Agricole Assurances.

Nous vous souhaitons un bel été.

David FINCK
Directeur Général

Après avoir reçu le "Prix de la meilleure SCPI Santé" par le magazine Gestion de Fortune, le mensuel Mieux vivre votre argent a décerné à votre SCPI le "Prix de la meilleure SCPI Spécialisée".



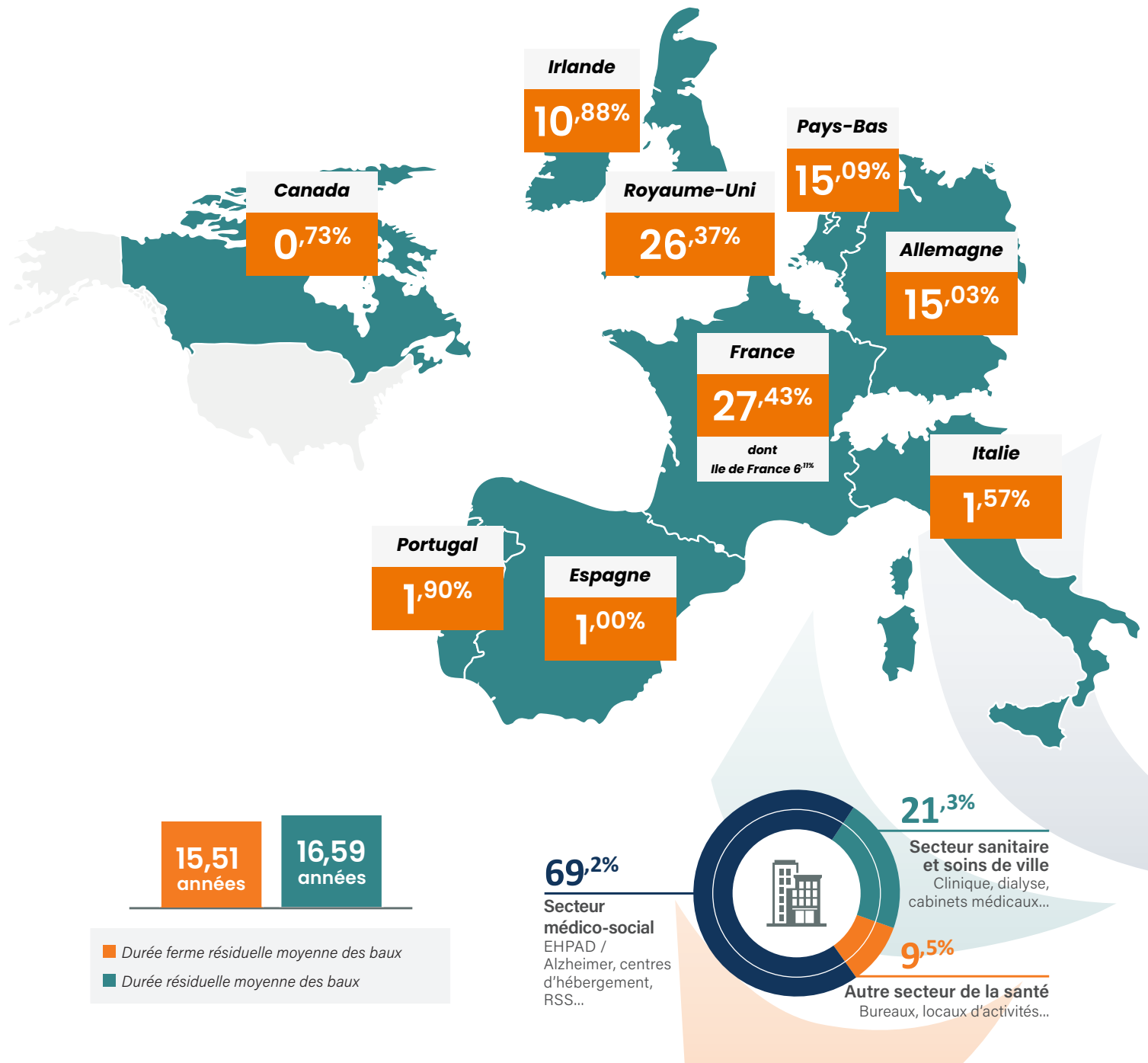
Avertissements sur les risques

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	34	29	42	27	11	12	5	6	1	167
Secteur sanitaire	38	12	1		3	1				55
Autres secteur de santé	11	3			5					19
Total	83	44	43	27	19	13	5	6	1	241

Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 197 M€) depuis le 1^{er} janvier 2023 : 5,39%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 52,6 M€.

EHPAD (à construire)

Four Fern (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
06/04/2023

Nature : EHPAD - 35 lits
Surface locative : 1 429 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 13,45 M€
Locataire : FFNH Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2024

EHPAD (à construire)

Naul (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
25/04/2023

Nature : EHPAD - 99 lits
Surface locative : 5 800 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'acquisition : 23,4 M€
Locataire : Morar Naul Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

EHPAD (à construire)

Ringwood (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
05/05/2023

Nature : EHPAD - 72 lits
Surface locative : 3 777 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 23,31 M€
Locataire : Priory CC96 Limited
Date de livraison : 2^{ème} trimestre 2025

Appartements

Live 2 Wonen - Grijskerk (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements - 29 lits
Surface locative : 2 952 m²
Prix de revient de l'acquisition : 4,35 M€
Locataire : Multi Locataire

Appartements

Live 2 Wonen - Veendam (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements - 46 lits
Surface locative : na
Prix de revient de l'acquisition : 8,11 M€
Locataire : Multi locataire

Appartements

Live 2 Wonen - Winsum (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2023

Nature : Appartements - 52 lits
Surface locative : 3 583 m²
Prix de revient de l'acquisition : 7,75 M€
Locataire : Multi locataire

EHPAD

Sycamores (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
29/06/2023

Nature : EHPAD - 81 lits
Surface locative : 3 017 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 28,34 M€
Locataire : Priory CC47 Limited

EHPAD (à construire)

Bury (Royaume Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2023

Nature : EHPAD - 72 lits
Surface locative : 4 097 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 22,67 M€
Locataire : Morar Living Limited
Date de livraison : 30/06/2025

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Aucune livraison n'a été réalisée au cours du trimestre écoulé

Arbitrage du trimestre

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

Chiffres clés

CHIFFRES CLES	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022
Capital social	2 418 778 400 €	2 327 209 600 €	2 243 568 480 €	2 091 520 480 €
Capitalisation	3 083 942 460 €	2 967 192 240 €	2 860 549 812 €	2 614 400 600 €
Nombre de parts	15 117 365	14 545 060	14 022 303	13 072 003
Nombre d'associés	55 725	53 618	51 530	48 359
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,22 €	2,19 €	2,37 €	2,34 €

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/06/2023	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	257 m²	0,03%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	578 m²	0,07%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m²	0,20%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 050 m²	0,47%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	951 m²	0,11%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	248 m²	0,03%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	124 m²	0,01%
	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	260 m²	0,03%
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	280 m²	0,03%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	139 m²	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	205 m²	0,02%
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m²	0,31%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	273 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	0,03%
	Puillboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	25 m²	0,00%
	Total		14 766 m²	1,70%

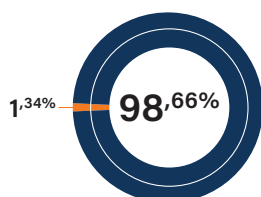
	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Rotenburg (All)	Obertor 10	74 m²	0,01%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	191 m²	0,02%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	219 m²	0,03%
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	76 m²	0,01%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	470 m²	0,05%
	Ololioules (83)	Route de la Seyne	138 m²	0,02%
	Total		1 168 m²	0,14%

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Rotenburg (All)	Obertor 10	105 m²	0,01%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	299 m²	0,03%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	331 m²	0,04%
	Total		735 m²	0,08%

État du patrimoine locatif

	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022
Superficie construite (m²)	863 336 m²	852 355 m²	835 565 m²	821 062 m²
Superficie à construire (m²)	203 670 m²	189 996 m²	178 492 m²	152 213 m²
Surface vacante (m²)	15 375 m²	15 550 m²	16 902 m²	16 806 m²
Nombre d'immeubles	241	234	229	220
Nombre de locataires	926	797	787	785
Loyers quittancés	38 660 934 €	37 845 047 €	38 965 849 €	37 107 299 €
Loyers quittancés	39 187 364 €	38 420 771 €	39 432 030 €	28 677 234 €
Loyers quittancés - quittancés	526 430 €	575 724 €	466 181 €	435 285 €

TOF 2T2023



LOCAUX OCCUPÉS : 98,66 %

■ Baux standards : 98,66%
■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,00%

LOCAUX VACANTS : 1,34%

■ En recherche de locataires : 1,34%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022
Taux d'occupation financier (%)	98,66 %	98,50%	98,82 %	98,72 %

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.