

Période de validité

du 1^{er} janvier au 31 mars 2021

Trimestre analysé

4^{ème} trimestre 2020

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

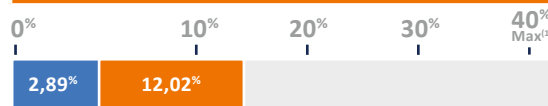
| TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché) | TDVM (hors fiscalité étrangère) |
|--|------------------------------------|
| 4,95% | 5,38%* |
| TRI** 5 ans : 3,07% | |
| TRI** depuis l'origine : 3,27% | |

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

| Valeurs principales | 4T 2020 |
|--------------------------------|------------|
| Nominal | 800,00 € |
| Prime d'émission | 200,00 € |
| Prix de souscription | 1 000,00 € |
| Valeur de retrait * | 894,90 € |
| Valeur IFI (Résident 2019) | 906,34 € |
| Valeur IFI (Non résident 2019) | 382,03 € |

* 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 : 2,89%

■ Engagement financier sur construction : 12,02%

Conditions d'exécution des ordres

- 193 940 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 1 136 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 : 1 500 000 000 €
Délai de jouissance : 1er jour du 5ème 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,

Nous vous souhaitons tous nos vœux de santé et de réussite pour cette nouvelle année 2021 que nous espérons plus sereine avec un retour à plus de normalité.

En préambule, nous vous précisons que toutes les données présentées dans ce bulletin trimestriel portant sur l'activité de votre SCPI arrêtée au 31 décembre 2020, ne prennent pas en compte la conversion d'1 part de 1 000 € en 5 parts de 200 € qui sera effective au 1er janvier 2021.

L'année 2020, avant tout marquée par le contexte de crise sanitaire et économique, a **plutôt préservé votre SCPI**. En effet, **la collecte a fortement progressé jusqu'à 505 millions d'euros** (+36% par rapport à 2019 dans un marché estimé à -20%), **le volume des investissements s'est parfaitement adapté** avec près de **411 millions d'euros d'investissements réalisés et 118 millions d'euros engagés** (promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé). En conséquence, **les performances se sont maintenues (TDVM retraité de fiscalité étrangère de 5,38 % contre 5,34 % en 2019)** à un niveau supérieur au marché des SCPI (TDVM non retraité de 4,95 % contre environ 4,12 % estimé pour le marché). En effet, le TDVM retraité de fiscalité étrangère permet une meilleure comparaison des performances d'une SCPI internationale par rapport à une SCPI peu ou pas exposée à l'étranger, car il présente le rendement de la SCPI comme si tous ses revenus étaient de source française.

Dans ce contexte global, **la collecte d'épargne du 4ème trimestre 2020** de Pierval Santé a atteint un niveau historique de **194 millions d'euros**, portant ainsi **sa capitalisation à près de 1,4 milliard d'euros** au 31 décembre 2020. Le 4ème trimestre 2020 a aussi été particulièrement riche sur le plan des investissements avec **11 acquisitions** pour un prix de revient global de **171 millions d'euros**. Cet important programme d'investissement s'est concentré notamment sur des actifs liés à l'hébergement de personnes âgées en Europe avec **des premières acquisitions au Pays-Bas et en Espagne**, mais également **la poursuite de l'implantation au Royaume-Uni et la consolidation de la présence de votre SCPI sur le marché français** au travers d'un portefeuille de 5 Ehpad sur le territoire national.

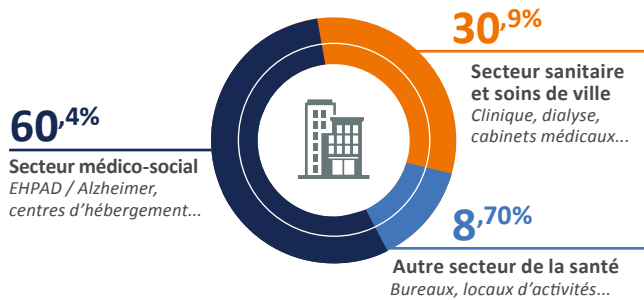
Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de votre SCPI est ainsi constitué de **128 immeubles**, représentant une valeur vénale globale hors droits et frais de **1,1 milliard d'euros, dont 37 % en France**, 29 % en Allemagne, 20 % en Irlande, 8 % au Pays-Bas, 3 % au Royaume-Uni, 2 % au Portugal et 1 % en Espagne. **Le taux d'occupation financier** de ce patrimoine immobilier dont la durée résiduelle moyenne pondérée des baux s'élève à **16,5 ans**, s'est élevé **en moyenne à 99,19 % sur l'année 2020**, pour terminer à **99,39 % au 4ème trimestre 2020**. D'autre part, les loyers concernés par une demande de report lié à la crise du Covid 19 ne représentent plus au 31 décembre 2020 que 0,2 % des loyers annuels (contre 4% au plus fort de la crise).

Ces bons résultats démontrent toute la pertinence et la résilience de la stratégie d'investissement de la SCPI Pierval Santé que votre Société de Gestion s'attachera à poursuivre également en 2021.



David FINCK
Directeur Général

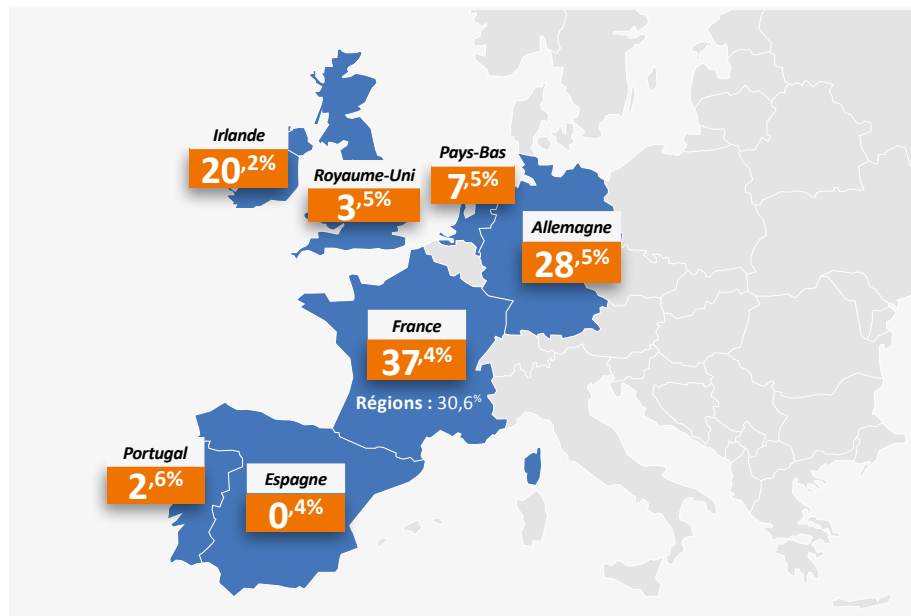
Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénale hors droits)



14,49
années

16,45
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 411 M€) depuis le 1er janvier 2020 : **5,45%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 118 M€.

EHPAD

Ribeira de Fraquas (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
14/10/2020

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 738 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,1 M€
Locataire : Groupe Leite

EHPAD

Cavan (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
21/10/2020

Nature : EHPAD 70 lits
Surface locative : 3 060 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,8 M€
Locataire : Groupe Grace Healthcare

EHPAD

Aveiro (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
03/11/2020

Nature : EHPAD 92 lits
Surface locative : 2 900 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,7 M€
Locataire : Groupe Leite

Hébergement personnes handicapées

Gennep (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
06/11/2020

Nature : Hébergement personnes handicapées
Surface locative : 12 445 m²
Bail : 15 ans ferme + 2 options de 5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 29,2 M€
Locataire : Fondation Dichterbij

Bureaux

Geleen (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
13/11/2020

Nature : Bureaux
Surface locative : 5 343 m²
Bail : 15 ans ferme + 2 options de 5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,2 M€
Locataire : IIC Groupe

Centre de consultation dentaire (à construire)

Strasbourg (67)

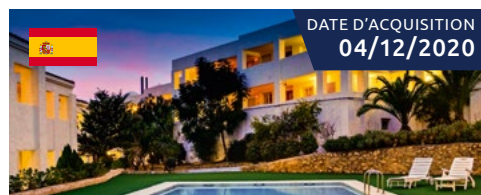


DATE D'ACQUISITION
19/11/2020

Nature : Clinique dentaire
Surface locative : 585 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 1,4 M€
Locataire : Instacare
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2021

EHPAD - Résidence Services Seniors

La Nucia (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
04/12/2020

Nature : EHPAD 35 lits / RSS 95 appartements
Surface locative : 13 369 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,6 M€
Locataire : Groupe Angomed

EHPAD - Résidence Services Seniors

Maastricht (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
22/12/2020

Nature : EHPAD 216 lits / RSS 113 appartements
Surface locative : 29 313 m²
Bail : 15 ans ferme + 2 options de 5 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 86,5 M€
Locataire : Fondation De Beyart
Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2021 (extension)

EHPAD

Orleix (65)



DATE D'ACQUISITION
31/12/2020

Nature : EHPAD 69 lits
Surface locative : 2 620 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,1 M€
Locataire : Groupe Philogeries

EHPAD

La Bazouche-Gouet (28)



DATE D'ACQUISITION
31/12/2020

Nature : EHPAD 58 lits
Surface locative : 1 928 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,2 M€
Locataire : Groupe Philogeries

EHPAD

La Seyne-sur-Mer (83)



DATE D'ACQUISITION
31/12/2020

Nature : EHPAD 83 lits
Surface locative : 4 055 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,3 M€
Locataire : Groupe Philogeries

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

EHPAD Carrick (Irlande)



DATE DE LIVRAISON
01/12/2020

Nature : EHPAD 58 lits
Surface locative : 1 201 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,1 M€
Locataire : SONAS
Date d'acquisition : 30/05/2018

Maisons de consultations médicales Puilboreau (17138)



DATE DE LIVRAISON
10/12/2020

Nature : Maisons de consultations médicales
Surface locative : 153 m²
Bail : Bail professionnel ou commercial
Prix de revient de l'acquisition : 0,5 M€
Locataire : Médecins libéraux
Date d'acquisition : 26/03/2020

Arbitrage du trimestre

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

| CHIFFRES CLES | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 | 1T 2020 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Capital social | 1 109 220 000 € | 955 056 800 € | 868 946 400 € | 804 445 600 € |
| Capitalisation ⁽¹⁾ | 1 385 802 850 € | 1 193 098 850 € | 1 085 460 850 € | 1 004 834 850 € |
| Nombre de parts | 1 386 525 | 1 193 821 | 1 086 183 | 1 005 557 |
| Nombre d'associés | 27 132 | 24 341 | 21 376 | 20 032 |
| Parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acompte sur dividendes (par part) | 11,94 € | 12,48 € | 12,48 € | 12,624 € |

(1) Nombre de parts x prix de souscription à la date du calcul.

Gestion locative

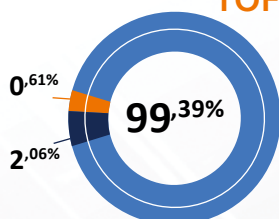
Situation locative du trimestre

| | Ville | Adresse | Surface (m²) | % surface totale |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------|------------------|
| Lots vacants au 31/12/2020 | Bordeaux (33) | 114 avenue d'Ares | 496 m² | 0,10% |
| | Sens (89) | 43 rue du 19 mars 1962 | 138 m² | 0,03% |
| | Peitz (All) | Schulstrasse 8a | 76 m² | 0,02% |
| | Sens (89) | 41 rue du 19 mars 1962 | 70 m² | 0,01% |
| | Cottbus (All) | An der Priormühle 15 | 14 m² | 0,00% |
| | Alsfeld (All) | Bahnhofstrasse 62 | 223 m² | 0,04% |
| | Rottenburg (All) | Obertor 10 | 318 m² | 0,06% |
| | Ansbach (All) | Driastrasse 2 | 1 510 m² | 0,30% |
| | Bitterfeld-Wolfen (All) | Ernst Borsbach Strasse | 3 065 m² | 0,61% |
| | Alsdorf (All) | Otto-Wels-Straße 2A | 166 m² | 0,03% |
| | Leipzig (All) | Zschochersche Allee 68 | 1 298 m² | 0,26% |
| | Rouen (76) | 61/75 boulevard de l'Europe | 125 m² | 0,03% |
| | BIOT (06) | 2400 Route des colles | 2 198 m² | 0,44% |
| | Total | | 9 697 m² | 1,94% |
| Relocations au cours du trimestre | Cottbus (All) | An der Priormühle 15 | 267 m² | 0,05% |
| | Alsfeld (All) | Luisenpassage | 85 m² | 0,02% |
| | Peitz (All) | Schulstrasse 8a | 112 m² | 0,02% |
| | Biot (06) | 2400 Route des colles | 96 m² | 0,02% |
| | Rouen (76) | 61/75 boulevard de l'Europe | 65 m² | 0,01% |
| | Total | | 625 m² | 0,13% |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Rouen (76) | 61/75 boulevard de l'Europe | 17 m² | 0,00% |
| Total | | | 17 m² | 0,00% |

État du patrimoine locatif

| | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 | 1T 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Superficie construite (m²) | 498 993 m² | 433 984 m² | 406 425 m² | 390 642 m² |
| Superficie à construire (m²) | 76 921 m² | 82 902 m² | 82 923 m² | 82 970 m² |
| Surface vacante (m²) | 9 697 m² | 7 851 m² | 8 014 m² | 7 947 m² |
| Nombre d'immeubles | 128 | 117 | 109 | 108 |
| Nombre de locataires | 687 | 672 | 663 | 660 |
| Loyers quittancés | 17 505 609 € | 15 493 836 € | 13 081 354 € | 12 301 520 € |
| Loyers quittançables | 17 667 712 € | 15 622 842 € | 13 239 228 € | 12 383 211 € |
| Loyers quittançables - quittancés | 162 103 € | 129 006 € | 157 874 € | 81 691 € |

TOF 4T2020



LOCAUX OCCUPÉS : 99,39%

■ Baux standards : 97,33%
■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 2,06%

LOCAUX VACANTS : 0,61%

■ En recherche de locataires : 0,61%

Evolution du taux d'occupation financier

| TAUX D'OCCUPATION | 4T 2020 | 3T 2020 | 2T 2020 | 1T 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾ | 99,39 % | 99,17 % | 98,81 % | 99,34 % |

⁽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 4T2020 à un niveau de 97,33%.

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.