

SCPI Pierval Santé : toujours au top !



Les SCPI « Santé » semblent épargnées par la crise. Pierval Santé, la SCPI d'Euryale Asset Management, n'échappe pas à la règle. Déjà peu affectée lors du premier confinement, elle continue à bénéficier d'un intérêt croissant de la part des souscripteurs de SCPI.

La SCPI thématique gérée par Euryale Asset Management est en pleine forme. Sa collecte 2020 est en progression. Son programme d'investissement se déroule sans accroc. Ses recettes locatives ne sont pas affectées par la crise. Sa performance 2020 devrait donc être en phase avec les années précédentes...

29% de capitaux collectés en plus au 1^{er} semestre

Depuis le début de l'année, Pierval Santé enregistre en effet une collecte brute de 311 M€ fin septembre, 29% de plus que sur la même période en 2019. Performance exceptionnelle dans un marché qui a connu un net coup d'arrêt depuis le début de la crise sanitaire.

La SCPI Pierval Santé a ainsi pu continuer de réaliser un ambitieux programme d'investissement. Sur le seul troisième trimestre, elle a investi dans près de 94 M€ d'acquisitions dont notamment 3 Eh pads neufs en Ecosse. Le patrimoine immobilier, déjà diversifié sur l'Allemagne, l'Irlande et l'Italie, poursuit son expansion européenne.

Une SCPI à vocation européenne

A la fin du 3^{ème} trimestre, la SCPI Pierval Santé était propriétaire de 117 immeubles valorisés environ 1 Milliard d'€uros. Ces immeubles sont majoritairement situés hors de France.

Notre pays ne pèse plus en effet que 38% du portefeuille. Les acquisitions déjà engagées devraient encore diminuer sa part relative.

Un rendement en baisse ... en apparence

Depuis le deuxième trimestre, l'acompte sur dividende de la SCPI est passé de 16,624 € par part à 12,48 € par part. Une baisse qui ne résulte pas d'un quelconque problème de recouvrement des loyers. Au contraire, la SCPI a amélioré ses ratios dans ce domaine. Au début du premier confinement, les demandes de report de règlement non régularisés estimés étaient déjà faibles : 4% des loyers 2020. Fin septembre, la réalité est plus optimiste. Ces demandes de report ne représentent plus que 0,7% des loyers annuels...

En fait, la réduction de l'acompte sur dividende résulte de la part importante prise par les loyers d'origine étrangère dans les revenus de la SCPI. Ces derniers font l'objet d'un prélèvement à la source par les administrations fiscales étrangères qui réduisent le revenu net perçu. En contrepartie toutefois, grâce aux conventions fiscales bilatérales entre pays européens, l'impôt acquitté à l'étranger est moins lourd que l'impôt français. Et exonéré de prélèvement sociaux. En conséquence, les souscripteurs percevront un revenu, après paiement de leur fiscalité personnelle, plus élevé que les années précédentes.

En 2019, Pierval Santé affichait un taux de distribution sur valeur de marché « officiel » (TDVM) de 5,05%. Un ratio qui grimperait à 5,34%, si l'on

retranchait les impôts payés à l'étranger par la SCPI. Et donc plus proche du véritable rendement net de fiscalité servi aux souscripteurs.

Pour 2020, la société de gestion n'a pas révisé ses objectifs de distribution. Son taux DVM devrait rester « autour de 5% » (les performances passées ne préjugent pas des résultats à venir).

Une SCPI « en pleine santé »

- Le rendement immédiat des investissements réalisés en 2020 est supérieur à 5,6%.
- Son taux d'occupation financier est au plus haut (99,17%).
- Son taux d'endettement reste raisonnable : 12,14%.
- La SCPI bénéficie d'un potentiel de revalorisation. Sa valeur de reconstitution (1 047,12 €) est en effet supérieure de 4,72% à son prix de souscription (1 000 €).

La valeur de la part va être divisée par 5 en Janvier prochain. Elle passera alors à 200 €.

Vous souhaitez en savoir plus sur la SCPI Pierval Santé?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ F. 01.42.85.80.00
- ☎ M. 06.08.22.92.50