

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
La valeur de la part reste inchangée à 204€
Une valorisation du patrimoine stable par rapport à juin 2023
TRI sur 10 ans à 3,91% et taux de distribution de 5,10% pour 2023
Une collecte brute de plus de 417,5M€ en 2023

Un Marché Santé qui affiche de plus en plus sa différence

La période Covid en 2020 et l'année 2023 ont démontré la robustesse du secteur immobilier de santé. Si pendant ces périodes turbulentes cette classe d'actifs se comporte différemment de celles de bureau, commerce ou autres c'est bien parce que sa nature et ses caractéristiques la positionnent en termes de risque plus proche de fonds souverains que des obligations BBB ou de tout autre actif immobilier.

En septembre 2023 nous indiquions que pendant cette période inédite de remontée des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne le marché immobilier santé montrait son côté acyclique, peu sensible aux sursauts éventuels de l'économie ; cette période nous semblait même opportune pour attirer les épargnants vers cette classe d'actifs. Nous souhaitons revenir sur ce point :

Chacun se doute des besoins engendrés par l'explosion de la démographie et le vieillissement de la population européenne : à titre d'exemple de 2020 à 2050 les plus de 80 ans augmenteront de 21 millions (un pays comme l'Australie) et les plus de 65 ans de 45 millions (un pays comme l'Argentine). Moins observé mais tout aussi important est le positionnement de l'immobilier santé eu égard aux enjeux sociétaux et financiers auxquels il répond, générant une prime de risque bien plus faible que beaucoup d'autres classes d'actifs immobiliers. Or, la prime de risque est l'une des composantes essentielles de la valeur vénale d'un bien immobilier et c'est bien elle qui va servir de boussole sur la baisse ou pas des valeurs immobilières 2023.

Explication par l'économiste Pierre Sabatier de la société indépendante PrimeView :



La valorisation d'un bien immobilier est toujours relative à celle des autres actifs et fonction de l'attrait que le bien représente pour les investisseurs. Cet attrait est proportionnel au risque en capital lui-même dépendant du risque sur la discontinuité des loyers.

Dans un contexte économique dégradé plus le risque de discontinuité des loyers est faible plus la prime de risque se comprime entraînant par conséquent une augmentation de l'attractivité de ce type de véhicule d'investissement du fait de sa rareté.

En schématisant les allocations patrimoniales internationales se répartissent dans 3 cercles distincts, à savoir :

- *Le cercle 1, contient les actifs pour lesquels le risque est considéré comme quasi nul. Il permet de répondre prioritairement à un objectif de préservation du capital : obligations souveraines des pays riches et des entreprises les mieux notées, monétaire, or, immobilier résidentiel / hôtellerie de luxe et les fonds immobiliers de santé.*
- *Le cercle 2, risque modéré : obligations BBB, actions des entreprises les mieux notées, immobilier résidentiel classique, immobilier bureaux et commerces*
- *Le cercle 3, risque spéculatif : obligations high yield, actions small cap, actions et obligations de pays émergents, private equity, cryptomonnaies*

Un fonds d'immobilier santé constitue une classe d'actifs particulière qui s'apparente plus à une obligation à très forte lisibilité ayant pour objectif essentiel la préservation optimale du capital accumulé alors que les actions des pays riches ou les fonds classiques (bureaux/commerces) sont plutôt des actifs mixtes. L'évolution des primes de risque à la baisse des fonds immobilier santé, dans un contexte de maintien du rendement proposé, nous paraît à la fois compréhensible et justifiée.

Tout ceci constitue l'une des raisons majeures qui explique le maintien de la valeur de la part de Pierval Santé. En effet après avoir fait expertiser au 4ème trimestre 2023 l'ensemble des actifs par BNP Paribas Real Estate, nous confirmons la stabilité de la valeur globale du patrimoine immobilier annoncée en juin 2023. Ce qui nous permet de maintenir le prix de la part identique à 204€, conforme à l'augmentation de 2% effectuée en décembre 2022. Notre taux de distribution est également conforme à nos projections et atteint 5,10%, démontrant sa stabilité et surpassant ainsi le rendement moyen du marché des SCPI en 2023 qui s'élève quant à lui à 4,52% (source ASPIM, les rendements ne sont pas garantis).

Pierval Santé 2023 : les faits marquants

- Dans une année 2023 complexe pour l'immobilier, Pierval Santé a tiré son épingle du jeu avec une collecte brute de plus de 417,5M€, 1ère collecte brute toutes SCPI confondues et la seule ayant dépassée les 400 millions de collecte sur l'année. Une collecte nette de 366M€ faisant progresser la capitalisation de la SCPI de 12,6% en 2023. Les retraits représentent seulement 1,60% de la capitalisation (moyenne du marché : 4,55%, source ASPIM) sans aucune demande de retrait en attente.
- La stratégie d'investissements de Pierval Santé s'est axée vers l'immobilier neuf avec 33 établissements en construction. L'évolution actuelle du secteur de la santé et de l'hébergement médicalisé nous a conduit, pour optimiser la sécurisation du patrimoine, à mettre l'accent, dans une limite raisonnable, sur cette forme d'investissement.

Nous avons par exemple remporté un appel d'offres d'ELSAN, groupe leader de l'hospitalisation privée en France, pour la construction en Moselle de l'Hôpital Privé du futur, emblématique d'une nouvelle génération d'hôpitaux, plus innovants, performants et conviviaux encore, au plus proche des patients et qui constituera un modèle pour les dix ou quinze prochaines années. Sa conception innovante est en parfaite adéquation avec notre démarche d'investissements ciblée vers des actifs à fort impact sociétal, toujours fidèle à notre ADN. Plus de 150 millions d'euros d'investissement, 33 000 m², 1 200 places de stationnement, 272 lits, 25 salles de blocs opératoires, un parc de 3,5 hectares, pour une ouverture au 3ème trimestre 2026.

Notre stratégie par ces acquisitions neuves, malgré un coût de portage financier non négligeable pendant la phase travaux et qui peut temporairement impacter le taux de distribution, permet de créer de la valeur à terme en étant en adéquation avec les normes modernes de construction, de sécurité et d'efficacité énergétique. Ainsi, le coût de maintenance est réduit, en ayant des équipements à la pointe, à la durée de vie prolongée avec une meilleure valorisation dans le temps, des garanties constructeurs mais aussi une location très stable.

- Nous pouvons également retenir notre 1er investissement au Canada justifié par une demande d'hébergements médicalisés tout aussi élevée qu'en Europe et une solvabilité financière forte dans un pays noté AAA par les 3 agences de notation. Nous sommes donc aujourd'hui diversifiés dans 9 pays.
- Rappelons que Pierval Santé est composée d'une diversité de classes d'actifs immobilier santé (clinique, Ehpad, résidences services seniors, maisons médicales, laboratoires de recherches, etc ...) ce qui en fait une SCPI diversifiée sur son secteur.
- Au 1er trimestre 2024 nous souhaitons faire un point général avec l'ensemble de nos exploitants pour mesurer par pays si la situation économique 2023 a eu un impact majeur sur leurs exploitations. En période de Covid nous avons dressé un inventaire des difficultés rencontrées par nos exploitants et nous vous avons informés lorsque certains d'entre eux avaient besoin d'un accompagnement de notre part. Si tel était encore le cas aujourd'hui, il sera de notre rôle et de notre engagement sociétal de pouvoir encore une fois soutenir nos partenaires dans cette période complexe.

- L'obtention du label ISR qui renforce notre démarche ESG et qui offre une garantie à nos associés sur notre démarche d'amélioration environnementale pour nos immeubles et sur notre engagement sociétal.
- Avec 7 183 nouveaux associés qui nous ont fait confiance en 2023, nous dépassons ainsi les 58 000 porteurs de parts. Il était donc logique d'investir pour l'amélioration du service client, avec un nouveau logiciel de gestion clients et un nouvel extranet qui pour ce dernier sera opérationnel fin février 2024. Cette transition informatique, qui n'est jamais simple, nous a malheureusement occasionné un retard dans le versement des dividendes. Nous en sommes encore une fois désolés et nous mettons tout en œuvre pour que cela ne se reproduise pas.
- Le succès de Pierval Santé a également été récompensé en 2023 par de nouveaux prix :
 - Victoires de la Pierre-Papier - **Meilleure SCPI Santé**
 - Mieux Vivre votre Argent - **Premier prix des SCPI spécialisées**
 - Trophées de la finance responsable - **SCPI spécialisée + de 500 M€ d'actifs**

A noter également pour Euryale le Prix du jury Real Estate Day - **Société de Gestion immobilière à critères ESG**

2024 : une année stratégique dans le développement

- Le cycle de relèvement drastique des taux directeurs de la BCE semble endigué. Reste à savoir quand la baisse des taux va être amorcée. La FED a ouvert la voie en décidant 3 fois de suite un statu quo sur ses taux. En Europe on parle d'un premier assouplissement vers la fin du 1er semestre 2024. Cela permettra de façon générale de stabiliser les valeurs immobilières, de redonner de la fluidité au marché et de recommencer à créer de la valeur.

Depuis 10 ans nous nous sommes construit une place parmi les leaders de l'immobilier de santé ; ce qui en 2022 nous a classé 7ème investisseur mondial (source MSCI : Real Capital Analytics 2022). Notre objectif 2024 est de renforcer notre position de leader européen tout en continuant notre diversification géographique et notre diversification de classes d'actifs santé.

- Malgré une compression de la collecte, nous prévoyons en 2024 de poursuivre le développement de nos effectifs. Cette expansion est directement liée à notre croissance continue, à notre succès partagé et à la confiance que vous nous avez accordée. Nous sommes convaincus que cette expansion est nécessaire pour maintenir notre engagement envers la qualité de nos services, maintenir une capacité d'adaptabilité afin de répondre aux changements permanents qu'impose la Société d'aujourd'hui et à vos besoins de manière efficace et proactive. Elle nous permet de renforcer notre expertise, d'améliorer notre réactivité et de vous offrir un accompagnement encore plus personnalisé.
- Nous avons également le plaisir de vous partager notre décision d'obtenir la qualification d'Entreprise à Mission. Notre engagement sera de manière collective encore plus solide et deviendra statutaire. Par nos acquisitions nous participons avec conviction à des objectifs sociaux, tels que l'amélioration de l'accessibilité aux soins de santé et la promotion de la durabilité environnementale. Nous travaillons activement à intégrer ces valeurs dans notre gestion et à mesurer rigoureusement notre impact à long terme. Nous sommes déterminés, sans équivoque, à assurer la transparence et la responsabilité dans nos actions pour le bénéfice de nos associés, de nos partenaires et de la Société dans son ensemble.
- Notre position de leader nous procure également l'obligation d'étudier de nouvelles pistes de développement ou opportunités, pouvant conduire à l'éventualité du déploiement de nouveaux véhicules d'investissement, SCPI ou fonds dédiés.

L'année 2023 se termine donc conformément aux objectifs annoncés, tout en confirmant la résilience structurelle de l'immobilier santé qui ancre cette classe d'actifs immobiliers différemment de toutes les autres avec notamment une prime de risque la plus faible par rapport à ses concurrents. Nous affirmons à mi-année le maintien de la valeur de la part à 204€, ce que nous réitérons aujourd'hui en atterrissant là où nous l'avions projeté. 2024 commence sous de bons auspices, avec une baisse attendue des taux directeurs de la BCE, un marché immobilier global qui devrait donc se stabiliser, nous permettant ainsi de continuer à créer de la valeur et de relever les défis majeurs qui nous attendent dans le domaine de la santé.

Soyez convaincus que votre confiance est notre moteur.



David Finck
Directeur général Euryale

Avertissement :

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez cliquer ici : <https://bit.ly/3UZbiox>.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances futures, la SCPI restant soumise au risque 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.

Rappel des définitions :

La Collecte Brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est le 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.

Le taux de distribution de la SCPI (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres fiscalités payées par le fonds (en France comme à l'étranger) versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

À propos d'Euryale Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille spécialisée sur le secteur de la santé qui propose des solutions d'épargne et d'investissement pour les particuliers et les institutionnels. Nous avons été les premiers à nous positionner sur l'Immobilier de Santé il y a 10 ans et nous sommes désormais présents dans 8 pays européens ainsi qu'au Canada. L'un des leaders en Europe sur ce marché, nous affichons aujourd'hui une capitalisation de plus de 3 milliards €. Notre conviction : donner du sens à la finance à travers une approche stratégique et raisonnée des investissements. Notre ambition : avoir un impact sociétal positif pour un mieux-vivre collectif. À travers l'intégration progressive des enjeux ESG dans nos processus d'investissement et de gestion, la création des premières SCPI et SC à fonds de partage - Pierval Santé et Trajectoire Santé - avec l'institut du Cerveau, nous mettons chaque jour en pratique nos valeurs fondées sur l'audace, le collectif, la confiance et la proximité avec nos partenaires.

www.euryale-am.fr

N° Associé :

Cher(s) associé(s),

Paris, le

Nous avons le plaisir de vous informer, par la présente, des montants versés relatifs aux parts que vous avez souscrites auprès de notre société et dont vous trouverez le détail ci-dessous :

BORDEREAU D'ACOMPTE DE DISTRIBUTION PIERVAL SANTE

Acompte sur distribution arrêtée au :

Mois	Nature (Revenus, Plus-Value, Capital, etc...)	Montant Unitaire de distribution	Nombre de part en fin de période	Acompte Unitaire Brut (1)	Versement Net (2)

Montant Total du Versement Net	
Date du versement	
Compte sur lequel le versement est effectué :	

Vous pouvez consulter vos bulletins trimestriels disponibles au format digital sur votre espace extranet accessible depuis le site internet : www.euryale-am.fr

(1) Correspond à l'acompte unitaire brut mensuel pour les distributions de revenus, et à l'acompte unitaire brut total pour les distributions de toute autre nature.

(2) Ce montant est net du prélèvement fiscal obligatoire applicable à la quote-part des produits financiers pour les associés ne bénéficiant pas de la dispense de ce prélèvement ou, à défaut, net de la retenue à la source des prélèvements sociaux (cf. Bulletin Trimestriel) ; il prend en compte les proratas de revenus dans le cas d'acquisition ou cession de parts en cours de période. Le versement de plus-values de cessions immobilières est net de fiscalité et est déterminé sur la base du nombre de part détenues enfin de période.

La Société de Gestion

N° Associé :

Paris, le

Cher(s) associé(s),

Dans une optique d'amélioration continue de notre service et pour donner suite à vos retours, nous avons souhaité mettre à votre disposition un nouvel extranet qui vous permette un accès plus fiable, rapide et facile aux données liées à votre investissement.

Vous allez donc découvrir un espace d'échanges permettant de recueillir vos demandes de modifications de coordonnées, de situation personnelle et questions diverses.

Votre conseiller aura, également, accès à un espace pour échanger avec nous si vous souhaitez que celui-ci se charge des différentes modifications vous concernant. Ce changement d'espace nécessite une modification de vos identifiants de connexion. Vous recevrez donc à compter du 19 février, un e-mail avec un lien pour accéder à votre espace et créer votre mot de passe.

Afin de fiabiliser votre connexion, vous voudrez bien remplir le formulaire ci-dessous reprenant vos coordonnées ainsi que vos préférences de communication.

Coupon à nous retourner soit :

- Par mail à : serviceclients@euryale-am.fr
- Par courrier à : Euryale - Service Clients Pierval Santé – CS 22442 – 2 Rue Paul Verlaine – 31 085 Toulouse Cedex 2

Numéro de téléphone portable		
Adresse mail		
PREFERENCES DE COMMUNICATION <i>(Cocher papier <u>ou</u> en ligne* pour chacun des items)</i>			
Communication Générale	<input type="radio"/> Papier	<input type="radio"/> En ligne*	
Convocation AG	<input type="radio"/> Papier	<input type="radio"/> En ligne*	
Fiscalité	<input type="radio"/> Papier	<input type="radio"/> En ligne*	
Distribution Revenus	<input type="radio"/> Papier	<input type="radio"/> En ligne*	
<i>*Le choix de la communication « En ligne » entrainera une communication par mail et/ou une mise à disposition sur votre espace extranet</i>			

Les informations recueillies sur ce document sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement Euryale pour la gestion de la préférence de communication des documents. La base légale de ce traitement est l'exécution contractuelle. Les données sont conservées pendant la durée de la relation contractuelle. Veuillez noter que vous disposez, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le service juridique à l'adresse suivante : rgpd@euryale-am.fr. Pour plus d'informations, veuillez lire notre politique de confidentialité accessible sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/politique-de-confidentialite>/Les documents légaux (note d'information et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.euryale-am.fr

La Société de Gestion