

Période de validité

1er juillet au 30 septembre 2020

Trimestre analysé

2^{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 2019

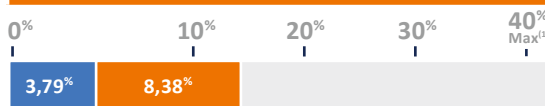
TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère)
5,05%	5,34%*
Taux de rentabilité interne (TRI)** : 3,12%	

*TDVM retraité de la fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. **TRI 5 ans (2015-2019).

Valeurs principales	2T 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 : 3,79%

Engagement financier sur construction : 8,38%

Conditions d'exécution des ordres

- 81 590 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 964 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° 13-36 du 6/12/2013
Société de Gestion : Euryale Asset Management
Agrément AMF n° GP 14000027

* A compter du 1er novembre 2019.

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 2ème trimestre 2020 a été marqué par le contexte de crise sans précédent qui a touché le monde entier au niveau sanitaire comme économique. Dans cet environnement, **Pierval Santé a montré une belle résilience**, notamment au travers d'un positionnement spécifique qui lui a permis d'atténuer les impacts économiques immédiats de la crise.

La collecte du 2ème trimestre 2020 s'est élevée à 81,5 millions d'euros, portant ainsi la collecte du 1er semestre de l'exercice à près de 203 millions d'euros, soit une progression de + 26% par rapport au 1er semestre de l'exercice précédent.

Malgré la période de confinement, **le trimestre écoulé a vu la réalisation de 2 nouvelles acquisitions pour un montant global frais inclus de 39,0 millions d'euros**, portant sur les murs d'une clinique SSR/EHPAD en Allemagne et ceux d'un habitat inclusif pour personnes handicapées de 20 logements à construire en France. Dans le même temps, **3 nouveaux engagements fermes d'acquisition** ont été formalisés pour acquérir des établissements à construire en France et au Portugal **pour un montant frais inclus de 42,2 millions d'euros**. Cependant, il convient de préciser qu'un retard significatif a été constaté au niveau des opérations de construction d'établissements neufs et notamment celles qui devaient initialement être livrées avant fin juin 2020 : maison médicale à Castelnau-le-Lez (34), résidence services seniors à Montauban, (82), siège social et usine de la société DMS à Gallargues-le-Montueux (30) et Ehpad à Carrick-on-Suir (Irlande). Ainsi, ces 4 établissements ne seront achevés et mis à la location qu'à la fin du mois de septembre provoquant **un décalage des niveaux de loyers prévisionnels**.

Au cours du trimestre, **Pierval Santé a réalisé sa première vente** avec la cession d'un laboratoire d'analyses médicales situé à Nevers (58) **pour un prix net vendeur de 1,35 million d'euros** permettant de dégager **une plus-value nette de fiscalité de 212.000 euros**.

Le patrimoine de votre SCPI compte désormais **109 immeubles** dont **le taux d'occupation moyen depuis le 1er janvier 2020 s'élève à 99,1%**. Une partie des locataires de ces actifs ont connu sur la période **une réduction significative de leurs activités**, qui s'est traduite **par des demandes de décalage de règlement de loyers**, représentant **un montant global de 4% du montant annuel du loyer 2020**, au plus fort de la crise. Au 30 juin 2020, une partie importante de ces décalages ont déjà été régularisés puisqu'ils ne représentent plus que **2,3% du montant des loyers annuels 2020 à périmètre constant**. Par ailleurs, **les demandes de report de loyers non encore régularisées** ont pour la grande majorité fait l'objet de **la signature d'un protocole engageant les locataires à solder leur situation avant le 31 décembre 2020**.

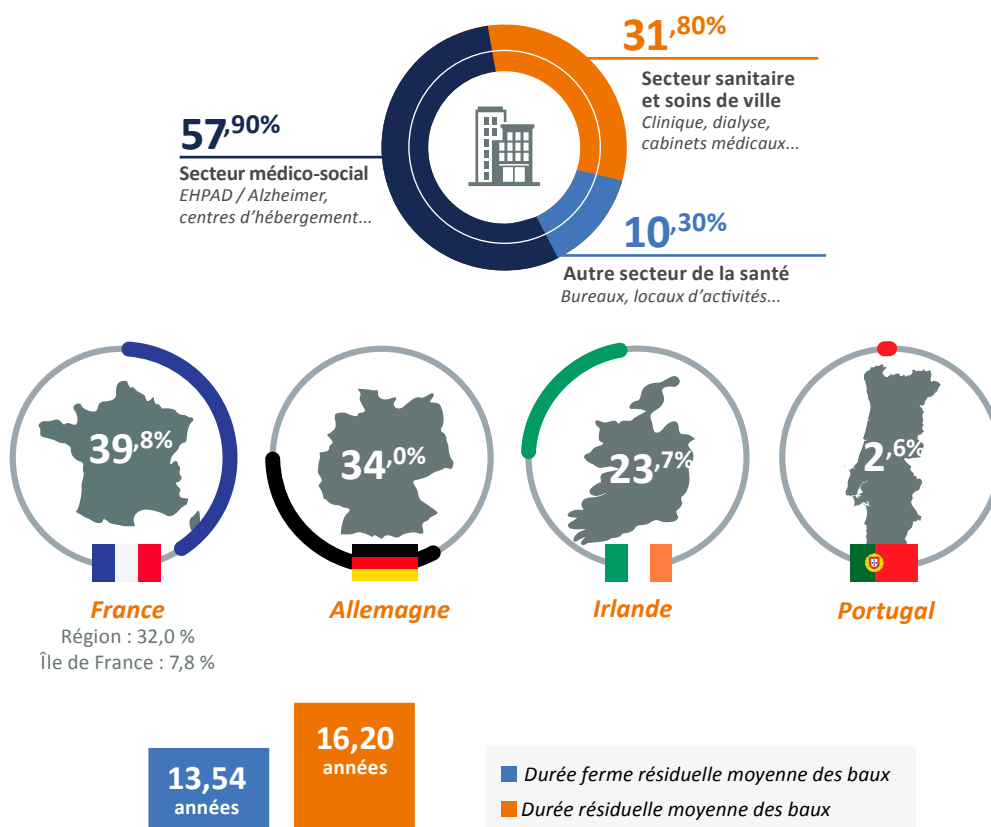
Suivant la tendance des dernières années, **le poids du patrimoine immobilier de Pierval Santé en France se réduit au 1er semestre 2020 à 41%** (poids des loyers des actifs situés en France dans le poids des loyers totaux) contre 48% en 2019 et 58% en 2018. **Cette tendance a notamment pour conséquence immédiate de diminuer le résultat distribuable** de Pierval Santé puisque ce dernier est minoré des impôts relatifs aux revenus locatifs étrangers que votre SCPI acquitte pour vous. Ainsi **en raison du poids croissant de cette fiscalité étrangère sur le résultat distribuable**, votre Société de Gestion a procédé au règlement d'un acompte sur dividendes de **12,48 euros par part** au titre du 2ème trimestre 2020, légèrement inférieur aux précédents acomptes trimestriels (12,624 euros par part).

Grâce aux conventions fiscales bilatérales entre pays européens, l'augmentation de l'impôt acquitté **pour votre compte à l'étranger** (moins lourd que l'impôt français et exonéré de prélèvements sociaux), **vous permettra de percevoir un revenu après paiement de votre fiscalité personnelle plus élevé que les années précédentes**.



David FINCK
Directeur Général

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



Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 146,6 M€) depuis le 1er janvier 2020 : **5,71%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 42,2 M€.

Arbitrage du trimestre

Au cours du trimestre, votre SCPI a réalisé la vente d'un laboratoire d'analyse qui avait été acquis en 2015 pour un prix de 1,09 M€ hors droits et frais. Le prix net vendeur de cession de 1,35 M€ (>1,5% à l'expertise) a permis de dégager une plus-value nette de fiscalité de 212 000 €.

Habitat inclusif pour personnes handicapées (à construire)

Montbéliard (25200)



Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées
Surface locative : 3 630 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3 M€
Locataires : Mobicap
Date de livraison : 3ème trimestre 2021

Clinique & EHPAD

Passau (Allemagne)



Nature : Clinique (181 lits) et Ehpap (56 lits)
Surface locative : 12 906 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 36 M€
Locataires : Clinique Jesuitenschlossl

Laboratoire d'Analyses Médicales

Nevers (58000)



Nature : Commerce de santé
Surface locative : 800 m² + parkings en sous-sol
Prix de revient de l'acquisition : 1,09 M€
Prix de vente : 1,35 M€
Plus-value nette fiscale : 212 000 €

CHIFFRES CLES	2T 2020	1T 2020	4T 2019	3T 2019
Capital social	868 946 400 €	804 445 600 €	708 037 600 €	603 955 200 €
Capitalisation ⁽¹⁾	1 085 460 850 €	1 004 834 850 €	884 324 850 €	754 221 850 €
Nombre de parts	1 086 183	1 005 557	885 047	755 040
Nombre d'associés	21 376	20 032	17 902	15 709
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,48 €	12,624 €	12,624 €	12,624 €

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

Gestion locative

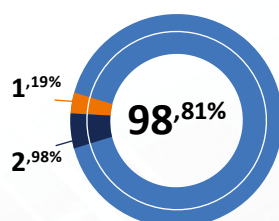
Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/06/2020	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	404 m²	0,10%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138 m²	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	188 m²	0,05%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	281 m²	0,07%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223 m²	0,05%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	392 m²	0,10%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m²	0,37%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	2 981 m²	0,73%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	251 m²	0,06%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 521 m²	0,37%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	125 m²	0,03%
	Total		8 014 m²	1,97%
Relocations au cours du trimestre	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	132 m²	0,03%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	114 m²	0,03%
	Total		246 m²	0,06%

État du patrimoine locatif

	2T 2020	1T 2020	4T 2019	3T 2019
Superficie construite (m²)	406 425 m²	390 642 m²	375 520 m²	310 622 m²
Superficie à construire (m²)	82 923 m²	82 970 m²	39 685 m²	43 742 m²
Surface vacante (m²)	8 014 m²	7 947 m²	7 348 m²	6 926 m²
Nombre d'immeubles	109	108	95	81
Nombre de locataires	663	660	648	642
Loyers quittancés	13 081 354 €	12 301 520 €	10 612 610 €	9 581 697 €

TOF 2T2020



LOCAUX OCCUPÉS : 98,81%

- Baux standards : 95,83%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 2,98%

LOCAUX VACANTS : 1,19%

- En recherche de locataires : 1,19%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2020	1T 2020	4T 2019	3T 2019
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,81 %	99,34 %	99,03 %	98,60 %

⁽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 2T2020 à un niveau de 95,83%.

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'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.