

Période de validité

1er avril au 30 juin 2019

Trimestre analysé

1^{er} trimestre 2019

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 2018

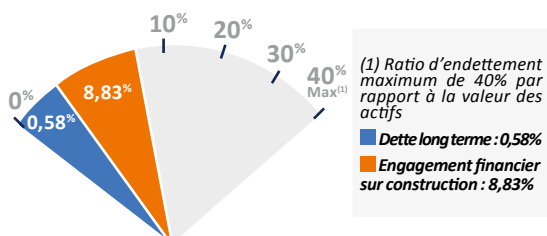
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : **5,05 %**
Taux de rentabilité interne (TRI 5 ans) : **2,52 %**
TDVM (hors fiscalité étrangère) : **5,31 %***

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

Valeurs principales	1 T 2019
Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur IFI (Résident français)	887,77 €
Valeur IFI (Résident étranger)	424,07 €

* Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC.

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



Conditions d'exécution des ordres

- **69 760 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **538 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 : 800 000 000 €
Délai de jouissance : 1er jour du 3^{ème} mois
Visa AMF : SCPI N° 13-36 du 6/12/2013
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,

Dans la continuité du trimestre précédent, la collecte du 1er trimestre 2019 s'est élevée à près de 70 millions d'euros portant ainsi la capitalisation de la SCPI Pierval Santé à plus de 584 millions d'euros au 31 mars 2019.

Cet apport de capitaux a permis de réaliser en France l'acquisition d'une des agences régionales de la société Phoenix Pharma à Ollioules (83) pour un montant de 7,5 millions d'euros, frais inclus (rendement brut immédiat de 6,41%) dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans ferme. A titre d'information, Phoenix Pharma France est un prestataire de santé intégré qui propose des solutions complètes pour l'industrie pharmaceutique et les officines.

Par ailleurs, votre SCPI a renforcé sa présence en Irlande avec l'acquisition d'un portefeuille de 3 Ehpads (286 lits) pour un prix de revient global de 33,2 millions d'euros, frais inclus (rendement brut immédiat de 6,2%). Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un partenariat stratégique avec un acteur Irlandais dont l'objectif est d'accélérer sa croissance par l'externalisation de son patrimoine immobilier (baux signés pour une durée ferme de 25 ans pour chacun des sites).

En Allemagne, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un nouvel EHPAD à Genthin (Land de Saxe-Anhalt) de 55 lits pour un montant de 4.5 millions d'euros, frais inclus (rendement brut immédiat de 6.44%) réalisé dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 20 ans ferme signé au moment de l'acquisition.

Enfin, Pierval Santé poursuit sa stratégie d'investissement sur des actifs neufs à construire en France avec l'acquisition :

- d'un centre d'ophtalmologie à Valence (26) pour un montant de 1,08 million d'euros, frais inclus (rendement brut immédiat de 8,76%) dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 12 ans dont 9 ans ferme (livraison prévue 3^{ème} trimestre 2019).
- d'une clinique de Médecine-Chirurgie à Roussillon (38) pour un montant de 16,05 millions d'euros, frais inclus (rendement brut immédiat de 6,34%) dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement de 12 ans ferme. La construction sera réalisée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) avec la société EIFFAGE Immobilier Centre-Est pour une livraison prévisionnelle en janvier 2021. L'exploitant est le Groupe Noalys que votre SCPI a déjà choisi d'accompagner dans son développement après l'acquisition en juillet 2018 de la clinique Natécia à Lyon.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 73 immeubles, dont 6 à construire représentant une valeur vénale immobilière globale estimée à 525 millions d'euros dont 57 millions d'euros d'immeubles en cours de construction et affiche un taux d'occupation financier de 98%.

La distribution du 1er acompte sur dividende de l'année 2019 est maintenue au même niveau que celui du dernier acompte sur dividende de l'exercice 2018 et s'élève à 12,624 euros par part.

Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement les projets des résolutions qui seront soumises aux votes de l'Assemblée Générale annuelle (arrêté des comptes 2018) et de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendront au siège de l'Institut du Cerveau et de la Moelle Epinière (« ICM ») au 47 boulevard de l'Hôpital 75013 Paris, le mardi 11 juin 2019 à 9h00. Pour préparer ces assemblées les différents éléments comptables de l'exercice 2018 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance afin de finaliser son rapport et d'approuver les résolutions qui seront soumises au vote des associés.



David FINCK
Directeur Général

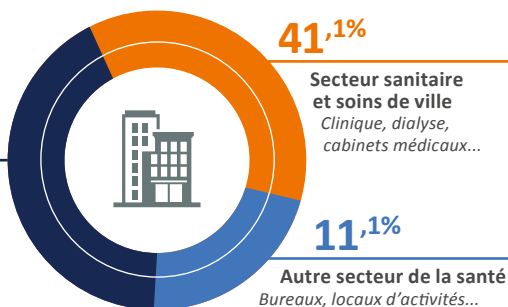


Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

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

47,8%

Secteur médico-social
EHPAD / Alzheimer,
centres d'hébergement...



41,1%

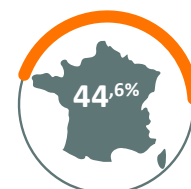
Secteur sanitaire
et soins de ville
Clinique, dialyse,
cabinets médicaux...

11,1%

Autre secteur de la santé
Bureaux, locaux d'activités...

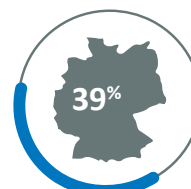


Durée ferme moyenne
des baux restant
à courir



France

Région : 32,1 %
Île de France : 12,5 %



Allemagne



Irlande

Acquisitions du trimestre

Centre Médical d'Ophtalmologie (à construire) Valence (26000)



DATE D'ACQUISITION
16/01/2019

Nature : Centre Médical
Surface locative : 589 m²
Bail : 12 ans dont 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 1,08 M€
Rendement brut de l'actif : 8,76 %* AEM
Exploitant : Helvetian Eye Center

EHPAD Genthin (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
31/01/2019

Nature : EHPAD 55 lits
Surface locative : 2 007 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,53 M€
Rendement brut de l'actif : 6,44 %* AEM
Exploitant : Fontiva/Interpares

Clinique Médecine-Chirurgie (à construire) Roussillon (38150)



DATE D'ACQUISITION
18/02/2019

Nature : Clinique Médecine-Chirurgie (40 lits)
Surface locative : 6 641 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,05 M€
Rendement brut de l'actif : 6,34 %* AEM
Exploitant : Clinique des Côtes du Rhône (Noalys)

Agence régionale Phoenix Pharma Ollioules (83190)



DATE D'ACQUISITION
15/03/2019

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 5 165 m²
Bail : 10 ans dont 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,48 M€
Rendement brut de l'actif : 6,41 %* AEM
Exploitant : Phoenix Pharma

Portefeuille de 3 EHPADs Dublin (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
30/03/2019

Nature : 3 EHPADs 286 lits
Surface locative : 14 475 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 33,24 M€
Rendement brut de l'actif : 6,20 %* AEM
Exploitant : Knegare Nursing Homes

* AEM: prix acte en main.

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	1T 2019	4T 2018	3T 2018	2T 2018
Capital social	467 899 200 €	412 521 600 €	360 585 600 €	313 964 000 €
Capitalisation ⁽¹⁾	584 151 850 €	514 929 850 €	450 009 850 €	391 732 850 €
Nombre de parts	584 874	515 652	450 732	392 455
Nombre d'associés	12 392	10 934	9 686	8 687
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,624 €	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 (m ²)	% surface totale
Lots vacants au 31/03/2019	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	479	0,18%
	Sens (89)	Eco Parc	202	0,08%
	Peitz (All)	Schulstrasse	108	0,04%
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,05%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	281	0,10%
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	258	0,10%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	130	0,05%
	Rotenburg (All)	Obertor	288	0,11%
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 510	0,56%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 320	0,86%
	Pocking	Bajuwarenstrasse	119	0,04%
	Alsdorf	Luisen Passage	242	0,09%
	Leipzig	Zschoschersee Alee	1 017	0,38%
	Dunkerque	rue des mariners	47	0,02%
Total			7 136	2,66%
Relocations au cours du trimestre	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	164	0,06%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	144	0,05%
	Bordeaux	114, avenue d'Arès	46	0,02%
	Alsfeld	Volkmarstrasse	85	0,03%
Total			439	0,16%
Congés délivrés au cours du trimestre	Leipzig	Zschoschersee Alee	533	0,20%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	169	0,06%
	Pocking	Bajuwarenstrasse	48	0,02%
	Bitterfeld	Ernst-Borbach-Strasse	256	0,10%
Total			1 006	0,37%

État du patrimoine locatif

	1T 2019	4T 2018	3T 2018	2T 2018
Superficie construite (m ²)	268 412 m ²	246 765 m ²	218 766 m ²	191 282 m ²
Superficie à construire (m ²)	28 431 m ²	21 201 m ²	1 201 m ²	1 201 m ²
Surface vacante (m ²)	7 136 m ²	7 103 m ²	7 333 m ²	7 533 m ²
Nombre d'immeubles	73	66	54	50
Nombre de locataires	594	581	575	571
Loyers quittancés	7 073 230 €	6 431 269 €	6 019 582 €	4 969 899 €



LOCAUX OCCUPÉS : 98,00%

- Baux standards : 94,41%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 3,59%

LOCAUX VACANTS : 2,00%

- En recherche de locataires : 2,00%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	1T 2019	4T 2018	3T 2018	2T 2018
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,00%	97,84%	97,52%	97,44%

⁽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 1T2019 à un niveau de 94,41%.

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 imposable 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 en cours).

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. Le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1er jour du 3ème 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

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.

Le prélèvement à la source entre en vigueur au 1er janvier 2019. À l'heure de la publication de ce bulletin trimestriel, il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de cette réforme et de toutes les conséquences qui en découlent, mais nous souhaitons vous apporter certains éléments de réponse à vos questions relatives à vos parts de SCPI.

Le prélèvement à la source et mes parts de SCPI, que cela va-t-il changer ?

1. Les revenus fonciers

L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux sur la base de la déclaration de vos revenus fonciers antérieurs (2017, pour l'acompte de janvier 2019).

Vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des charges et travaux déductibles (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Borloo par exemple).

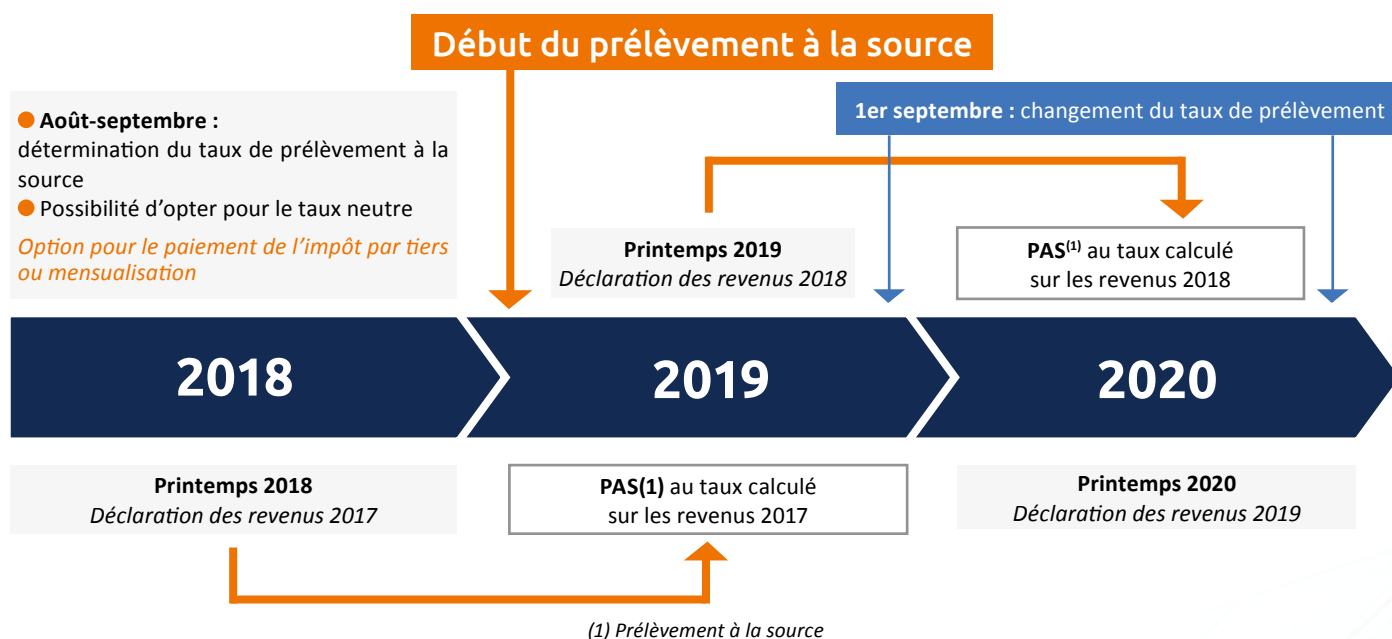
Les crédits d'impôts dont vous pourriez bénéficier dans le cadre de vos investissements immobiliers (de type Scellier, Pinel, Duflot ou autres) feront l'objet d'une avance, versée par l'administration fiscale chaque mois de janvier, à hauteur de 60 % et calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure, le solde sera versé à l'été 2019.

Les revenus fonciers de source étrangère qui ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus ou qui sont sous le régime du taux effectif ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

Les non-résidents qui perçoivent des revenus fonciers imposables en France, verront ces revenus soumis à des acomptes selon le même dispositif que pour les résidents.

2. Revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières

Les revenus de capitaux mobiliers (dividendes et intérêts) font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la plupart des contribuables. Par ailleurs, les plus-values immobilières font également l'objet d'un impôt prélevé au moment de la vente par les notaires.



Les revenus 2018 : une année blanche ? Non, une année de transition !

Pour éviter que les contribuables aient à acquitter deux fois l'impôt sur le revenu en 2019, l'octroi d'un Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus fonciers non exceptionnels perçus ou réalisés en 2018 entrant dans le champ du prélèvement à la source.

Pour l'année 2018, l'imposition relative aux revenus fonciers provenant de parts de SCPI sera neutralisée par l'octroi d'un CIMR, pour la partie des revenus fonciers considérés comme non « exceptionnels ».

Au contraire, les revenus fonciers considérés comme « exceptionnels », les plus-values mobilières et immobilières, les intérêts, les dividendes, resteront imposés en 2019, selon les modalités habituelles et donc exclus du CIMR. L'ensemble des revenus « exceptionnels » sont définis par l'administration fiscale*.

Par ailleurs, les revenus perçus au titre de 2018 devront dans tous les cas être déclarés en avril-juin 2019, conformément au calendrier fiscal observé lors des années précédentes. L'administration fiscale déterminera sur cette base le montant du CIMR.

Il est à noter que les revenus fonciers de source étrangère, les plus-values immobilières ou les revenus de capitaux mobiliers, n'étant pas concernés par le nouveau prélèvement à la source, ne seront pas pris en compte pour calculer le CIMR.

*<https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source/2018-annee-de-transition>