

Période de validité

1er octobre au 31 décembre 2018

Trimestre analysé

3<sup>ème</sup> trimestre 2018

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.

## Caractéristiques Pierval Santé

**Nature :** SCPI Spécialisée  
**Forme juridique :** SCPI à Capital Variable  
**Date d'immatriculation :** 25/11/2013  
**Durée :** 99 ans  
**Capital maximum statutaire :** 800 000 000 €  
**Délai de jouissance :** 1er jour du 3ème mois  
**N° SIREN :** 798 710 299  
**Visa AMF :** SCPI N° 13-36 du 6/12/2013  
**Société de Gestion :** Euryale Asset Management  
 Agrément AMF n° GP 14000027  
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services  
**Expert Immobilier :** Jones Lang Lasalle Expertises

Cher(e)s associé(e)s,

PIERVAL SANTE connaît depuis le début de l'année 2018 une très forte progression de sa collecte (+50%) représentant, à ce jour, un total de 173 millions d'euros, dans un marché de la collecte de l'ensemble des SCPI en baisse globale de 37%.

Le succès de la collecte de Pierval Santé repose notamment sur 3 éléments : sa thématique 100% santé lui conférant un positionnement unique et attractif, la régularité de son rendement depuis sa création restant parmi les plus performants du marché des « SCPI spécialisées » et sa dimension sociétale (1ère SCPI à fonds de partage) se traduisant par un soutien significatif à l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM).

La collecte du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 de 58,4 millions d'euros a permis à votre SCPI de poursuivre la politique de diversification de son patrimoine et la mutualisation de son risque, notamment en France, avec l'acquisition de la Clinique NATECIA à Lyon (8ème) qui est la 1ère maternité privée de Rhône-Alpes avec plus de 3 300 accouchements annuels. Cette acquisition d'un montant de 35,7 millions d'euros acte en main (rendement brut de 5,88%) a été réalisée avec la signature d'un bail d'une durée ferme de 12 années au moment de l'acquisition.

Votre SCPI a également fortement renforcé son positionnement en Allemagne avec 5 acquisitions pour un montant global de 30,6 millions d'euros. Tout d'abord avec la confirmation de l'achat de 2 centres médicaux à Alsdorf (Land de Rhénanie du Nord Westphalie) pour un montant global de 10,9 millions d'euros, déjà évoqués dans le précédent bulletin trimestriel, puis de 3 EHPADs, l'un acquis à Radebeul (Land de Saxe) pour 7 millions d'euros, les deux autres respectivement acquis à Schacht-Audorf et Kronshagen (Land de Schleswig-Holstein) pour 12,7 millions d'euros. L'EHPAD de Kronshagen comprend sur le même site une Résidence Services Séniors dans un bâtiment distinct. Ces 3 Ehpads et la Résidence Service sont exploités par le groupe Ilion, acteur en fort développement et actuel gestionnaire d'une dizaine d'établissements en Allemagne, dans le cadre de baux d'une durée ferme de 20 ans ayant pris effet au moment de l'acte d'achat.

Ainsi à ce jour, le patrimoine de votre SCPI Pierval Santé est constitué de 54 immeubles représentant une valeur vénale globale de l'ordre de 372 millions d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 97,5%. La localisation géographique des actifs est de 55% en France, 40% en Allemagne et 5% en Irlande.

Par ailleurs, votre SCPI va poursuivre sa politique de diversification géographique grâce notamment à sa stratégie d'accompagnement de ses partenaires-exploitants (locataires) dans le cadre de leur développement en France et en Europe. Ce portage de leur immobilier d'exploitation par acquisition, construction et extension d'établissements permet à votre SCPI de faire croître significativement son parc immobilier dans des conditions optimales de rentabilité tout en sécurisant la valorisation de votre épargne par la signature de baux de très longues durées. La durée ferme résiduelle moyenne des baux de votre SCPI est actuellement de 10 ans.

Enfin, nous allons procéder sur le trimestre à la distribution d'un acompte sur dividende de 12,624 €, par part en pleine jouissance, à l'identique des versements réalisés sur les trimestres précédents de l'exercice 2018, équivalent à un rendement annualisé de 5,05%.

### Valeurs principales

3 T 2018

Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur IFI (Résident français)	859,24 €
Valeur IFI (Résident étranger)	538,60 €

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

### Situation d'endettement

3T 2018

Autorisation statutaire (% de la valeur des actifs immobiliers)	≤ 40%
Utilisation de l'autorisation statutaire	0,75%

## Conditions d'exécution des ordres

- 58 382 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 105 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

## Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30

Tél : 01 53 62 41 38

Email : serviceclients@euryle-am.fr

Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06



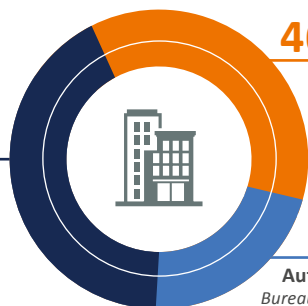
David FINCK  
Directeur Général



Patrick VANDENBERG  
Directeur Général Délégué

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

**41,35%**  
Secteur médico-social  
EHPAD / Alzheimer,  
centres d'hébergement...



**46,70%**

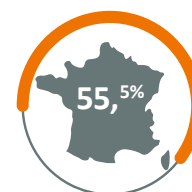
Secteur sanitaire  
et soins de ville  
Clinique, dialyse,  
cabinets médicaux...

**11,95%**

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

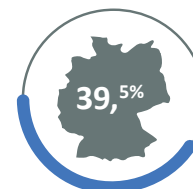
**10**  
années

Durée ferme moyenne  
des baux restant  
à courir



**France**

Région : 39,70 %  
Île de France : 15,80 %



**Allemagne**



**Irlande**

## Acquisitions du trimestre

### Centre médical Alsdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**28/06/2018\***

**Nature** : Commerce de santé  
**Surface locative** : 4 673 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 baux commerciaux de droit Allemand  
**Montant de l'acquisition** : 4,93 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,70%\*\* AEM  
**Exploitant** : Cabinets médicaux, services sociaux de la ville,...

### Centre médical Alsdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**28/06/2018\***

**Nature** : Commerce de santé  
**Surface locative** : 6 742 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 9 baux commerciaux de droit Allemand  
**Montant de l'acquisition** : 6,01 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 7,45%\*\* AEM  
**Exploitant** : Cabinets médicaux, assurance maladie,...

### Clinique Médecine-Chirurgie- Obstétrique Lyon (69008)



DATE D'ACQUISITION  
**11/07/2018**

**Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique  
**Surface locative** : 16 565 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 35,70 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 5,88%\*\* AEM  
**Exploitant** : Groupe Noalys

### EHPAD Radebeul (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**10/09/2018**

**Nature** : EHPAD 73 lits (+ 7 lits extension)  
**Surface locative** : 2 279 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 20 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 7,02 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,50%\*\* AEM  
**Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

### EHPAD Schacht-Audorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**25/09/2018**

**Nature** : EHPAD 50 lits  
**Surface locative** : 3 060 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 20 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 3,31 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,70%\*\* AEM  
**Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

### EHPAD / Résidence services seniors Kronshagen (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**25/09/2018**

**Nature** : EHPAD 85 lits et Résidence Services Seniors (22 appartements)  
**Surface locative** : 5 580 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 20 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 9,35 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,50%\*\* AEM  
**Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

\* Acquisitions signées en juin 2018 et confirmées sur le trimestre. \*\* AEM: prix acte en main.

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	3T 2018	2T 2018	1T 2018	4T 2017
Capital social	360 585 600 €	313 964 000 €	264 267 200 €	222 632 800 €
Capitalisation <sup>(1)</sup>	450 009 850 €	391 732 850 €	329 611 850 €	277 568 850 €
Nombre de parts	450 732	392 455	330 334	278 291
Nombre d'associés	9 686	8 687	7 601	6 462
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,624 €	12,624 €	12,625 €	12,625 €

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

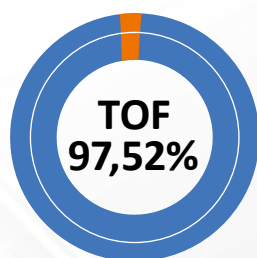
## Gestion locative

## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2018	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	545	0,25%
	Sens (89)	Eco Parc	202	0,09%
	Peitz (All)	Schulstrasse	224	0,10%
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,06%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	256	0,12%
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	258	0,12%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	215	0,10%
	Rotenburg (All)	Obertor	453	0,21%
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 880	0,86%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 269	1,04%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse	71	0,03%
	Alsdorf (All)	Luisen Passage	294	0,13%
	Leipzig (All)	Zschoschersee Alee	484	0,22%
	Dunkerque (59)	Rue des marinières	47	0,02%
	<b>Total</b>			<b>7 333</b>
Relocations au cours du trimestre	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	579	0,26%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	151	0,07%
<b>Total</b>			<b>730</b>	<b>0,33%</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Bitterfeld (All)	Ernst-Borbach-Strasse	234	0,11%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	159	0,07%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse	48	0,02%
<b>Total</b>			<b>441</b>	<b>0,20%</b>

## État du patrimoine locatif

	3T 2018	2T 2018	1T 2018	4T 2017
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	218 766 m <sup>2</sup>	191 282 m <sup>2</sup>	163 121 m <sup>2</sup>	158 611 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	7 333 m <sup>2</sup>	7 533 m <sup>2</sup>	4 922 m <sup>2</sup>	4 643 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	54	50	42	39
Nombre de locataires	575	571	514	512
Loyers quittancés	6 019 582 €	4 969 899 €	4 625 480 €	3 674 808 €



■ Taux d'occupation financier : 97,52%  
■ Pourcentage de lots vacants : 2,48%

## Evolution des taux d'occupation physique et financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2018	2T 2018	1T 2018	4T 2017
Taux d'occupation financier (%)	97,52%	97,44%	97,30%	97,00 %
Taux d'occupation physique (%)	96,65%	96,06%	96,98%	97,07 %

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI, il est l'expression de la performance locative de la SCPI.

## 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 2018 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.

## 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 acquise au moyen de l'année N.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé : Soit en fonction des loyers : 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.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## 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.

## Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement".

Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

## 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.