

Période de validité

1er octobre au 31 décembre 2019

Trimestre analysé

3<sup>ème</sup> 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

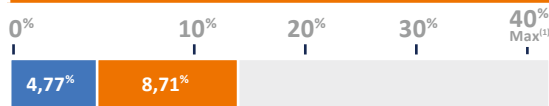
TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère)
5,05%	5,31%*
Taux de rentabilité interne (TRI) : 2,52%	

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

Valeurs principales	3 T 2019
Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur IFI (Résident 2018)	887,77 €
Valeur IFI (Non résident 2018)	424,07 €

\* 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 : 4,77%

Engagement financier sur construction : 8,71%

## Conditions d'exécution des ordres

- 80 533 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 248 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 5<sup>ème</sup> 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,

Votre SCPI PIERVAL SANTE connait depuis le début de l'année 2019 un très net engouement qui se traduit par une collecte brute de 240 millions d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, en progression de + 39 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression s'inscrit dans un environnement de marché très actif pour la collecte des SCPI qui s'explique notamment par l'attractivité du couple rendement/risque de ces supports d'épargne par rapport à la plupart des autres classes d'actifs.

PIERVAL SANTE, seule SCPI « pure santé » du marché, a également été mise à l'honneur pour son action caritative au profit de la recherche sur les maladies neurodégénératives en obtenant de concert avec son partenaire la fondation ICM (Institut du Cerveau et de la Moelle épinière) le grand prix de la philanthropie 2019, décerné par le magazine Gestion de Fortune.

Au cours de ce trimestre, PIERVAL SANTE a renforcé son positionnement en Allemagne avec 2 acquisitions pour un prix de revient global de 21,7 millions d'euros permettant de dégager une rentabilité brute immobilière globale de près de 6 % :

- Un Ehpad (77 lits) situé à Kaiserslautern (Rhénanie Palatinat) pour un prix de revient de 7,4 millions d'euros qui comprend un programme important de rénovation et d'extension. L'établissement sera exploité par la société Fontiva-Interparès dans le cadre d'un bail ferme de 25 ans ;
- Un Ehpad neuf de 120 lits situé à Crimmitschau (Land de Saxe) pour 14,3 millions d'euros qui sera livré en novembre 2019 parfaitement adapté pour accueillir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. L'établissement sera exploité dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 25 ans par l'association Volksolidarität qui est l'une des principales associations sociales en Allemagne avec 153 structures de soins ambulatoires et 131 centres destinés aux personnes âgées.

En outre, au 30 septembre 2019, votre SCPI a également signé 4 promesses de vente en vue de la construction d'établissements neufs pour un prix de revient global de 37 millions d'euros et qui feront l'objet d'une réitération d'acte au moment de la purge des permis de construire (actuellement en cours d'instruction). Ces engagements concernent deux maisons médicales pluridisciplinaires à Villeneuve d'Ascq (59) et Toulouse (31), ainsi qu'une Résidence services seniors et une Résidence pour personnes handicapées situées à Montbéliard (25).

Ainsi à ce jour, le patrimoine de votre SCPI Pierval Santé est constitué de 81 immeubles représentant une valeur vénale globale de l'ordre de 650 millions d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 98,60%. D'autre part, les résultats de votre SCPI permettent la distribution d'un acompte sur dividende de 12,624 € par part ayant pleine jouissance, au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre, à l'identique des versements réalisés sur les trimestres précédents de l'exercice 2019.

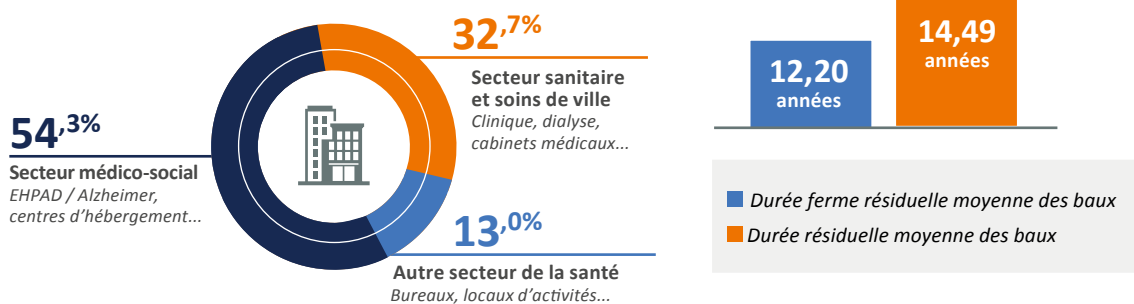
Pour votre information, votre société de gestion a décidé, après en avoir informé le Conseil de Surveillance, d'augmenter à compter du 1er novembre 2019 le délai de jouissance de votre SCPI pour le porter au 1er jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la souscription (au lieu du 3<sup>ème</sup> mois) afin d'être plus en adéquation avec son processus d'investissement (Cf. note explicative jointe au Bulletin).

Enfin, les associés seront appelés, lors de la prochaine Assemblée Générale (2020) à voter pour renouveler le conseil de surveillance dont les mandats de membres arrivent intégralement à terme. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur curriculum vitae en indiquant leur adresse, téléphone et courriel, avant le 15 mars 2020 directement à la Société de Gestion Euryale AM - 14 rue La Fayette 75009 Paris.

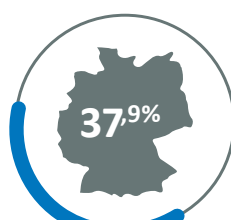


David FINCK  
Directeur Général

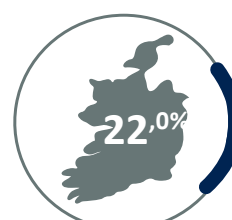
## Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales hors droits)



**France**  
Région : 30,8 %  
Île de France : 9,3 %



**Allemagne**



**Irlande**

## Acquisitions du trimestre

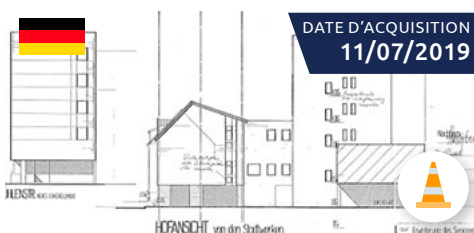
- Le rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1er janvier 2019 : **6,53%**
- Le rendement brut annuel des investissements du trimestre : **6,08%**

### EHPAD (neuf) Crimmitschau (Allemagne)



Nature : EHPAD 120 lits  
Surface locative : 6 856 m<sup>2</sup>  
Bail : 25 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 14,34 M€  
Locataires : Association Volksolidarität  
Date de livraison : 4ème trimestre 2019

### EHPAD Kaiserslautern (Allemagne)



Nature : EHPAD 77 lits  
Surface locative : 4 785 m<sup>2</sup>  
Bail : 25 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 7,40 M€  
Locataires : Fontiva/Interpares  
Date de fin de travaux : 4ème trimestre 2020

### Centre Médical d'Ophtalmologie Valence (26000)



Nature : Centre Médical  
Surface locative : 589 m<sup>2</sup>  
Bail : 12 ans dont 9 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 1,08 M€  
Locataires : Helvetian Eye Center  
Date d'acquisition : 16/01/19

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	3T 2019	2T 2019	1T 2019	4T 2018
Capital social	603 955 200 €	539 727 200 €	467 899 200 €	412 521 600 €
Capitalisation <sup>(1)</sup>	754 221 850 €	673 936 850 €	584 151 850 €	514 929 850 €
Nombre de parts	754 944	674 659	584 874	515 652
Nombre d'associés	15 709	14 099	12 392	10 934
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

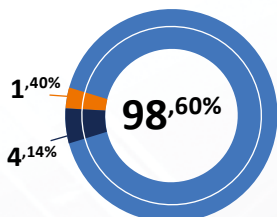
## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2019	Dunkerque (59)	rue des marinières	47	0,02%
	Peitz (All)	Schulstrasse	108	0,03%
	Sens (89)	Eco Parc	138	0,04%
	Lauterback (All)	Bahnhofstrasse	142	0,05%
	Alsdorf (All)	Luisen Passage	166	0,05%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	223	0,07%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	281	0,09%
	Rotenburg (All)	Obertor	402	0,13%
	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	404	0,13%
	Leipzig (All)	Zschoschersee Alee	1 062	0,34%
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 510	0,49%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 443	0,79%
	<b>Total</b>			<b>6 926</b>
Relocations au cours du trimestre	Peitz (All)	Schulstrasse	130	0,04%
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,04%
<b>Total</b>			<b>265</b>	<b>0,08%</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Leipzig (All)	Zschoschersee Alee	45	0,01%
	Rotenburg (All)	Obertor	114	0,04%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	124	0,04%
	Lauterback (All)	Bahnhofstrasse	142	0,05%
<b>Total</b>			<b>425</b>	<b>0,14%</b>

## État du patrimoine locatif

	3T 2019	2T 2019	1T 2019	4T 2018
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	310 622 m <sup>2</sup>	307 918 m <sup>2</sup>	268 412 m <sup>2</sup>	246 765 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	43 742 m <sup>2</sup>	36 225 m <sup>2</sup>	28 431 m <sup>2</sup>	21 201 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	6 926 m <sup>2</sup>	6 544 m <sup>2</sup>	7 136 m <sup>2</sup>	7 103 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	81	79	73	66
Nombre de locataires	642	641	594	581
Loyers quittancés	9 581 697 €	8 275 249 €	7 073 230 €	6 431 269 €

## TOF 3T2019



**LOCAUX OCCUPÉS : 98,60%**

- Baux standards : 94,46%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 4,14%

**LOCAUX VACANTS : 1,40%**

- En recherche de locataires : 1,40%

## Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2019	2T 2019	1T 2019	4T 2018
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	98,60 %	98,57%	98,00%	97,84%

<sup>(2)</sup> 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 3T2019 à un niveau de 94,46%.

## 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-values 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. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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.



## SCPI PIERVAL SANTE

### Objet : Augmentation du délai de jouissance à partir du 1er novembre 2019

Cher(e) Associé(e),

La SCPI PIERVAL SANTE disposait, jusqu'au 31 octobre 2019, d'un délai d'entrée en jouissance des parts souscrites très court (1er jour du 3ème mois après la souscription). Pour rappel, ce délai d'entrée en jouissance permet à votre Société de Gestion de disposer d'une période pour sourcer, analyser, structurer et réaliser les transactions relatives aux investissements immobiliers. Dans les faits, cela ne laissait à votre Société de Gestion en moyenne que 2 mois pour réaliser toutes ces opérations et investir la collecte.

Compte tenu de l'importance des souscriptions de parts de la SCPI, et afin d'assurer une gestion pérenne de cette dernière, il a été décidé d'augmenter le délai de jouissance, pour le porter au 1er jour du 5ème mois après la souscription, permettant ainsi à votre Société de Gestion de bénéficier d'un délai d'investissement effectif de 4 mois, plus en phase avec la réalité du marché.

En effet, la spécificité de la stratégie de la SCPI, orientée sur le secteur de l'immobilier de Santé, induit des délais d'investissement plus longs afin de réaliser avec pertinence les acquisitions, dans un marché de l'immobilier européen en pleine évolution. Afin de mieux apprécier les délais d'investissement, il est nécessaire d'analyser notamment les points suivants :

- La stratégie d'acquisition de la SCPI est résolument européenne et nécessite des temps de négociation et d'analyse plus longs du fait des spécificités juridiques, réglementaires, et fiscales de chaque nouveau pays dans lequel des acquisitions d'actifs sont étudiées (Allemagne, Irlande, et autres pays en cours d'étude),
- Une partie importante de nos acquisitions se réalise dans le cadre de l'externalisation d'actifs immobiliers détenus par des acteurs de la santé, aux fins de développer leur périmètre d'exploitation. De ce fait, les durées de négociation avec le vendeur, qui devient en même temps notre locataire (sur les conditions juridiques de la cession, la rédaction d'un nouveau bail commercial de longue durée, l'appréhension des conséquences de la cession par l'exploitant...) sont effectivement plus longues que dans le cas de l'achat d'actif disposant d'un bail en cours,
- Le volet de la stratégie d'investissement portant sur des opérations de construction d'établissements neufs de plus en plus significatif induit également des délais plus longs liés à des négociations plus complexes (analyse du cahier des charges techniques de l'exploitant, contrat de VEFA, contrat de promotion immobilière, garantie de bonne exécution...). Cette stratégie de diversification sur des actifs neufs spécifiquement adaptés à l'activité de nos locataires-exploitants est toutefois pertinente et porteuse d'avenir pour la SCPI sur le long terme.

Pour l'ensemble de ces raisons, spécifiques à notre secteur d'investissement de la Santé et après en avoir informé la conseil de surveillance, votre société de gestion a décidé de modifier le délai de jouissance applicable aux nouvelles souscriptions de la SCPI PIERVAL SANTE à compter du 1er novembre 2019.

Cette mesure destinée à préserver l'intérêt des porteurs de parts, ne concerne pas les parts émises avant le 1er novembre 2019. Elle est donc sans effet sur les parts que vous avez déjà souscrites.



**EURYALE**  
ASSET MANAGEMENT

Pour la information, vous trouverez ci-après le détail de la modification du délai de jouissance applicable :

<b>Délai de jouissance applicable aux parts émises avant le 1er novembre 2019</b>	<b>Délai de jouissance applicable aux parts émises à compter du 1er novembre 2019</b>
Les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 3e mois qui suit le mois de souscription.	Les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 5e mois qui suit le mois de souscription.

La note d'information a été modifiée en conséquence.

Les équipes d'Euryale Asset Management restent mobilisées pour répondre à toutes vos questions concernant cette évolution. Vous pouvez également contacter la conseiller financier habituel.

Nous vous remercions de la confiance et vous prions de croire, cher(e) Associé(e) à nos sentiments les plus attentifs.

**David FINCK**  
*Directeur Général*