

Période de validité

1er janvier au 31 mars 2020

Trimestre analysé

4<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. \*\*TRI 5 ans (2014-2018).

Valeurs principales	4T 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 : 4,21%

■ Engagement financier sur construction : 6,69%

## Conditions d'exécution des ordres

- 130 751 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 744 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 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,

Tout d'abord, l'équipe d'Euryale Asset Management vous remercie chaleureusement pour votre confiance et vous souhaite ses meilleurs vœux de santé et de prospérité pour cette nouvelle année 2020.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, la SCPI Pierval Santé a collecté plus de 130 millions d'euros portant ainsi sa capitalisation à près de 885 millions d'euros. La collecte globale de l'année 2019 aura ainsi dépassé les 371 millions d'euros, marquant une progression de + 56 % par rapport à l'exercice précédent dans un contexte général qui s'annonce comme étant une année historique pour les SCPI (source ASPIM).

L'année 2019 aura également été marquée pour votre SCPI par un volume d'investissements record de 350 millions d'euros frais inclus (dont 65 millions d'euros d'immeubles en construction) correspondant à 29 actifs, dont la rentabilité brute immobilière moyenne avoisine les 6,34% (contre 6,12% pour l'exercice précédent).

En effet, sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, Pierval Santé a réalisé 13 acquisitions pour un prix de revient global de 128 millions d'euros. Cet important programme d'investissement symbolise la poursuite de la mutualisation du patrimoine de votre SCPI, ainsi que celle de sa diversification géographique en Europe, notamment au travers de ses premières acquisitions au Portugal : un portefeuille d'actifs dédiés à l'hébergement de personnes âgées pour le compte de la Fondation San Barnabé, reconnue dans le secteur de la santé des séniors et des œuvres caritatives, ainsi qu'une clinique ophtalmologique à Lisbonne.

Ces acquisitions ont été réalisées pour l'essentiel dans le cadre de la signature de baux de durées fermes très longues comprises entre 12 ans en France et 25 ans à l'étranger. Cette spécificité permet à Pierval Santé de disposer d'un patrimoine locatif sécurisé sur le long terme, qui se traduit par une durée résiduelle moyenne de ses contrats de location de plus de 15 ans, nettement supérieure à la moyenne des SCPI du marché.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de votre SCPI est constitué de 95 immeubles, représentant une valeur vénale globale de 730 millions d'euros, localisé en France à hauteur de 42%, en Allemagne 33%, en Irlande 23% et au Portugal 2%.

Le niveau élevé de taux d'occupation financier du patrimoine (98,6% sur l'exercice 2019) permet notamment la distribution d'un acompte sur dividende de 12,624 euros par part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 qui porte le montant distribué pour l'exercice à 50,50 euros par part, représentant un taux de DVM (Distribution sur Valeur de Marché) de 5,05% à l'identique de celui de l'année précédente.

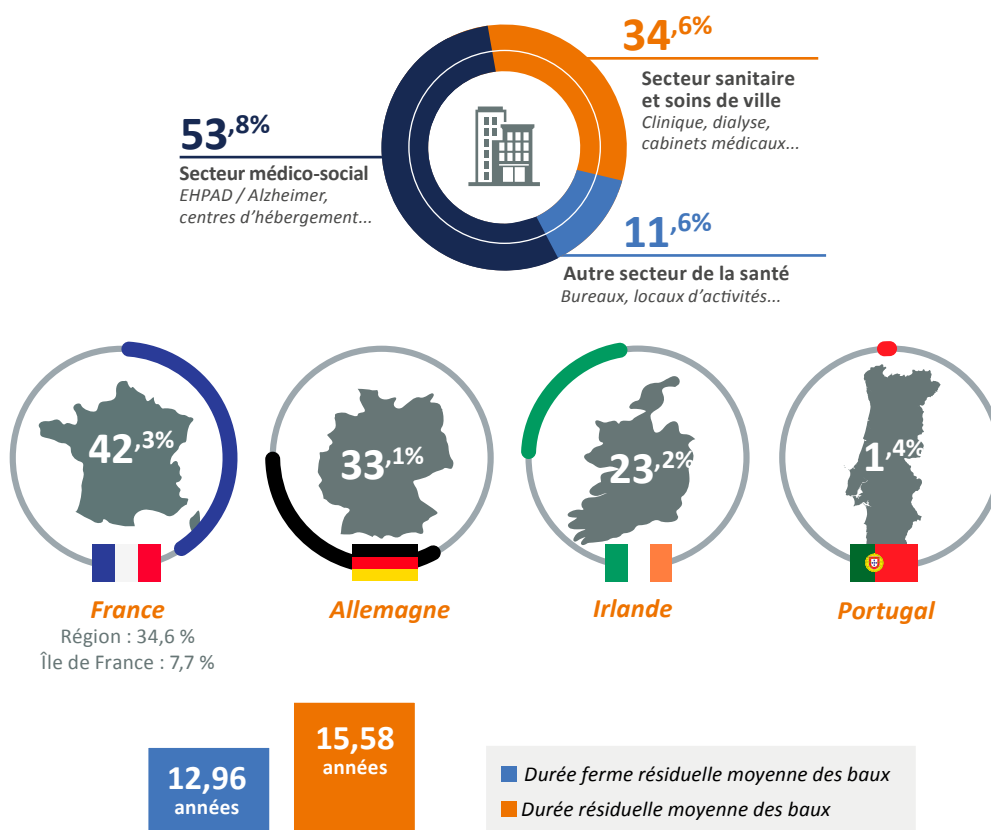
D'autre part, afin de permettre la poursuite de la stratégie de mutualisation du patrimoine de votre SCPI sur le secteur de l'immobilier de Santé en France et en Europe, vous serez prochainement convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire en vue d'autoriser la Société de Gestion à porter le capital social statutaire plafond de Pierval Santé de 800 millions d'euros à 1,5 milliard d'euros.

Enfin, nous vous rappelons que les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la SCPI arrivant à terme lors de la prochaine Assemblée Générale, 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 vénale hors droits)



## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1er janvier 2019 : **6,34%**
- Le rendement brut annuel des investissements du trimestre : **6,02%**

### EHPAD Abbeybreaffy Castelbar (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
**08/10/2019**

**Nature** : EHPAD (55 lits)  
**Surface locative** : 2 272 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 5,3 M€  
**Locataires** : Knegare Nursing homes

### Résidence Services Séniors (à construire) Montbéliard (25200)



DATE D'ACQUISITION  
**16/10/2019**

**Nature** : Résidences Services Séniors (125 appartements)  
**Surface locative** : 8 161 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 15 M€  
**Locataires** : Groupe VILLAVIE  
**Date de livraison** : 1er trimestre 2021

### Portefeuille mixte de 3 EHPADs et Résidences Services Seniors Ferreira do Alentejo, Castro Verde, Evora (Portugal)



DATE D'ACQUISITION  
**17/10/2019**

**Nature** : EHPADs & Résidences Services Seniors (238 lits)  
**Surface locative** : 11 483 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : Non communiqué  
(engagement de confidentialité avec le vendeur)  
**Locataires** : Fondation San Barnabé



## Clinique ophtalmologique

Lisbonne (Portugal)



DATE D'ACQUISITION  
18/10/2019

**Nature** : Clinique ophtalmologique  
**Surface locative** : 796 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 10 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 3,2 M€  
**Locataires** : Cliniques Leite

## EHPAD Tara Winthrop

Swords (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
15/11/2019

**Nature** : EHPAD 140 lits  
**Surface locative** : 4 688 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 16,5 M€  
**Locataires** : Groupe MEAS

## Clinique Médecine-Chirurgie (à construire) Aubenas (07200)



DATE D'ACQUISITION  
27/11/2019

**Nature** : Clinique Ambulatoire de Médecine-Chirurgie  
**Surface locative** : 3 362 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 10 M€  
**Locataires** : Groupe NOALYS  
**Date de livraison** : 2ème trimestre 2021

## Maison de consultations médicales (à construire)

Villeneuve d'Ascq (59750)



DATE D'ACQUISITION  
10/12/2019

**Nature** : Maison de consultations médicales  
**Surface locative** : 2 547 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 9 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 7,6 M€  
**Locataires** : Groupe MEDIC GLOBAL  
**Date de livraison** : 3ème trimestre 2021

## Centre d'Hébergement Médico-Social

Neu Ulm (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
13/12/2019 (\*)

**Nature** : Centre d'Hébergement Médico-Social  
**Surface locative** : 5 744 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 10 ans ferme (durée résiduelle 7,5 ans)  
**Prix de revient de l'acquisition** : 14,6 M€  
**Locataires** : Land de Bavière

(\*) Transfert économique subordonné à une condition qui sera levée sur le 1T2020.

## EHPAD Morehall Lodge

Ardee (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
23/12/2019

**Nature** : EHPAD 81 lits  
**Surface locative** : 3 800 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 5,9 M€  
**Locataires** : Groupe VIRTUE

## EHPAD Morehall Lodge

Drogheda (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
23/12/2019

**Nature** : EHPAD 121 lits  
**Surface locative** : 5 672 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 11,5 M€  
**Locataires** : Groupe VIRTUE

## Clinique Soins de Suite et Réadaptation (SSR)

Saint-Estève (66240)



DATE D'ACQUISITION  
31/12/2019

**Nature** : Soins de Suite et Réadaptation (SSR)  
**Surface locative** : 12 316 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 26,3 M€  
**Locataires** : Groupe ORPEA

## Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

### Maisons de consultations médicales Saint-Martin-d'Hères (38)



DATE DE LIVRAISON  
06/11/2019

**Nature** : Maison de consultations médicales  
**Surface locative** : 1 832 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 9 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 4,9 M€  
**Locataires** : MEDIC GLOBAL  
**Date d'acquisition** : 06/11/2018

### EHPAD Four Fern Dublin (Irlande)



DATE DE LIVRAISON  
25/11/2019

**Nature** : EHPAD (144 lits)  
**Surface locative** : 7 794 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 39,5 M€  
**Locataires** : Groupe VIRTUE  
**Date d'acquisition** : 24/06/2019

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	4T 2019	3T 2019	2T 2019	1T 2019
Capital social	708 037 600 €	603 955 200 €	539 727 200 €	467 899 200 €
Capitalisation <sup>(1)</sup>	884 324 850 €	754 221 850 €	673 936 850 €	584 151 850 €
Nombre de parts	885 047	755 040	674 755	584 970
Nombre d'associés	17 902	15 709	14 099	12 392
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

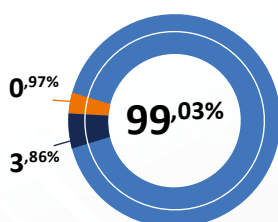
### Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 31/12/2019	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	404	0,11%
	Sens (89)	Eco Parc	138	0,04%
	Peitz (All)	Schulstrasse	33	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	281	0,07%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	223	0,06%
	Rotenburg (All)	Obertor	402	0,11%
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 510	0,40%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 670	0,71%
	Alsdorf (All)	Luisen Passage	166	0,04%
	Leipzig (All)	Zschochersee Alee	1 521	0,41%
<b>Total</b>			<b>7 348</b>	<b>1,96%</b>
Relocations au cours du trimestre	Peitz (All)	Schulstrasse	108	0,03%
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	142	0,04%
	Rouen (76)	61 Bvd de l'Europe	17	0,00%
<b>Total</b>			<b>267</b>	<b>0,07%</b>

### État du patrimoine locatif

	4T 2019	3T 2019	2T 2019	1T 2019
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	375 520 m <sup>2</sup>	310 622 m <sup>2</sup>	307 918 m <sup>2</sup>	268 412 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	39 685 m <sup>2</sup>	43 742 m <sup>2</sup>	36 225 m <sup>2</sup>	28 431 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	7 348 m <sup>2</sup>	6 926 m <sup>2</sup>	6 544 m <sup>2</sup>	7 136 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	95	81	79	73
Nombre de locataires	648	642	641	594
Loyers quittancés	10 612 610 €	9 581 697 €	8 275 249 €	7 073 230 €

### TOF 4T2019



**LOCAUX OCCUPÉS : 99,03%**

■ Baux standards : 95,17%

■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 3,86%

**LOCAUX VACANTS : 0,97%**

■ En recherche de locataires : 0,97%

### Evolution du taux d'occupation financier

Taux d'occupation	4T 2019	3T 2019	2T 2019	1T 2019
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	99,03 %	98,60 %	98,57 %	98,00 %

<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 4T2019 à un niveau de 95,17%.

## 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.



14, rue La Fayette 75 009 Paris

Visa AMF SCPI n°13-36 en date du 6 décembre 2013