

Période de validité

1er juillet au 30 septembre 2019

Trimestre analysé

2<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

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	2 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



(1) Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs

■ Dette long terme : 3,08%

■ Engagement financier sur construction : 8,71%

## Conditions d'exécution des ordres

- 90 152 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 367 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<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

## 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,

La collecte du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'est élevée à 90 millions d'euros et porte ainsi la collecte du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice à 160 M€, en forte progression par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent (+ 40%). Au 30 juin 2019, la capitalisation de Pierval Santé s'approche donc de 674 millions d'euros.

Au cours du trimestre, Pierval Santé a réalisé six investissements en France, en Allemagne et en Irlande pour un montant total de 136,7 millions d'euros.

En France l'investissement le plus significatif de Pierval Santé s'est effectué à Sophia Antipolis au cœur de la plus importante technopole de France et d'Europe qui a fêté ses 50 ans d'existence en 2019. Le site est un campus pharmaceutique unique constituant un pôle de Recherche & Développement dédié à l'industrie pharmaceutique et reconnu internationalement. L'actif est construit sur un terrain de 81 000 m<sup>2</sup> et se compose de 7 bâtiments à usage de laboratoires et de bureaux et développe une superficie locative de 19 450 m<sup>2</sup>. L'acquisition s'est réalisée pour un prix de revient global de 26,8 millions d'euros avec la signature de cinq baux commerciaux de 9 ans dont 6 ans ferme.

Pierval Santé a confirmé l'ancrage européen de sa stratégie d'investissement avec l'acquisition de deux EHPADS situés à Dublin, portant ainsi à 14 le nombre de ces établissements dans son patrimoine sur le territoire Irlandais. Ces deux nouveaux établissements, acquis pour un prix de revient global de 66,6 millions d'euros, proposent des prestations d'hébergement haut de gamme dans le cadre de baux d'une durée ferme de 25 ans.

Enfin, en Allemagne Pierval Santé s'est portée acquéreur d'un centre d'hébergement médico-social neuf situé à Nuremberg et loué dans le cadre d'un bail ferme de 10 années, pour un prix de revient de 24,5 millions d'euros.

Ainsi, le 1<sup>er</sup> semestre 2019 aura été marqué par la réalisation d'un programme d'investissement en France, en Allemagne et en Irlande très ambitieux pour un prix de revient global de 199 millions d'euros, dont une petite partie a été financée à l'aide d'un emprunt bancaire (16 millions d'euros) à des conditions de marché toujours favorables.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 79 immeubles pour 641 locataires et affiche un taux d'occupation financier de 98,57 %. L'acompte sur dividende au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 12,624 € et reste identique à celui du trimestre précédent.

Enfin, toute l'équipe d'Euryale Asset Management tient à remercier chaleureusement tous les associés, présents ou représentés, qui ont approuvé l'ensemble des résolutions présentées dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI qui s'est tenue les 18 juin et 27 juin 2019. Rappelons toutefois que l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale de procéder, à la division d'une part de 1.000 euros en 5 parts de 200 euros (afin de permettre aux associés de souscrire de manière régulière dans le cadre d'une épargne mensuelle programmée) et à l'élargissement de sa stratégie d'investissement au Canada, reste en attente de validation auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), avant mise en application.

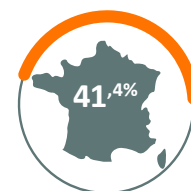
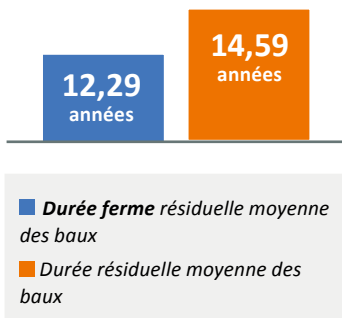
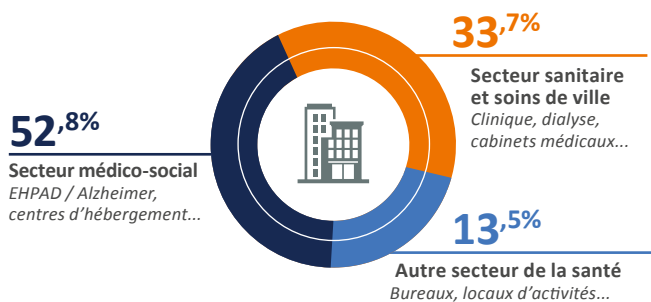


David FINCK  
Directeur Général

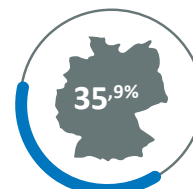


Patrick VANDENBERG  
Directeur Général Délégué

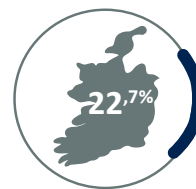
## Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales hors droits)



**France**  
Région : 31,7 %  
Île de France : 9,7 %



**Allemagne**



**Irlande**

## Acquisitions du trimestre

### Maison de consultations médicales

Rouen (76100)



DATE D'ACQUISITION  
**17/04/2019**

**Nature :** Maison de consultations médicales  
**Surface locative :** 5 438 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 36 baux professionnels  
**Montant de l'acquisition :** 12,60 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 7,45 %\* AEM  
**Locataires :** Médecins libéraux et clinique de l'Europe (Vivalto Santé)

### Maison départementale des personnes handicapées et Centre de Médecine du Travail

Ollioules (83190)



DATE D'ACQUISITION  
**19/04/2019**

**Nature :** Commerce de santé  
**Surface locative :** 2 931 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 3/6/9 ans pour la Poste (Médecine du travail) et le Conseil Général et 6 ans fermes pour la Maison Départementale des Personnes Handicapées  
**Montant de l'acquisition :** 6,17 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 7,25 %\* AEM  
**Locataires :** Maison Départementale des Personnes Handicapées, Médecine du Travail et Conseil Général

### Campus de recherche pharmaceutique

Biot (06410)



DATE D'ACQUISITION  
**13/06/2019**

**Nature :** Campus pharmaceutique  
**Surface locative :** 19 450 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 5 baux de 9 ans dont 6 ans ferme  
**Montant de l'acquisition :** 26,88 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 8,70 %\* AEM  
**Locataires :** Syneos Health, Nuvisan Pharma Services, Bionea Lab, Palm Data, Iqualit

### EHPAD

Fern Dean (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
**24/06/2019**

**Nature :** EHPAD 118 lits  
**Surface locative :** 5 985 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Montant de l'acquisition :** 27,10 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 6,83 %\* AEM  
**Exploitant :** Groupe Virtue

### EHPAD (à construire)

Four Ferns (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
**24/06/2019**

**Nature :** EHPAD 144 lits  
**Surface locative :** 7 794 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Montant de l'acquisition :** 39,50 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 5,57 %\* AEM  
**Exploitant :** Groupe Virtue

### Centre d'Hébergement Médico-Social

Nuremberg (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**25/06/2019**

**Nature :** Centre d'Hébergement Médico-Social  
**Surface locative :** 5 702 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 10 ans ferme et reconduction 10 ans  
**Montant de l'acquisition :** 24,50 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 6,12 %\* AEM  
**Exploitant :** SGI Management GMBH

## Arbitrage du trimestre

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

\* AEM: prix acte en main.

CHIFFRES CLES	2T 2019	1T 2019	4T 2018	3T 2018
Capital social	539 727 200 €	467 899 200 €	412 521 600 €	360 585 600 €
Capitalisation <sup>(1)</sup>	673 936 850 €	584 151 850 €	514 929 850 €	450 009 850 €
Nombre de parts	674 659	584 874	515 652	450 732
Nombre d'associés	14 099	12 392	10 934	9 686
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

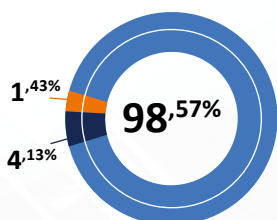
## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale	
Lots vacants au 30/06/2019	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	404	0,13%	
	Sens (89)	Eco Parc	138	0,04%	
	Peitz (All)	Schulstrasse	108	0,04%	
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,04%	
	Cottbus (All)	An der Priormühle	281	0,09%	
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	130	0,04%	
	Rotenburg (All)	Obertor	288	0,09%	
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 510	0,49%	
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 320	0,75%	
	Alsdorf (All)	Luisen Passage	166	0,05%	
	Leipzig (All)	Zschoschersee Alee	1 017	0,33%	
	Dunkerque (59)	rue des mariniers	47	0,02%	
	<b>Total</b>			<b>6 544</b>	<b>2,13%</b>
	Relocations au cours du trimestre	Sens (89)	Eco Parc 2	64	0,02%
Bordeaux (33)		114, avenue d'Arès	75	0,02%	
Alsfeld (All)		Volkmarstrasse	76	0,02%	
Pocking (All)		Bajuwarenstrasse	119	0,04%	
Lauterback (All)		Bahnhofstrasse	259	0,08%	
<b>Total</b>			<b>593</b>	<b>0,19%</b>	
Congés délivrés au cours du trimestre					
<b>Total</b>					

## État du patrimoine locatif

	2T 2019	1T 2019	4T 2018	3T 2018
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	307 918 m <sup>2</sup>	268 412 m <sup>2</sup>	246 765 m <sup>2</sup>	218 766 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	36 225 m <sup>2</sup>	28 431 m <sup>2</sup>	21 201 m <sup>2</sup>	1 201 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	6 544 m <sup>2</sup>	7 136 m <sup>2</sup>	7 103 m <sup>2</sup>	7 333 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	79	73	66	54
Nombre de locataires	641	594	581	575
Loyers quittancés	8 275 249 €	7 073 230 €	6 431 269 €	6 019 582 €

## TOF 2T2019



**LOCAUX OCCUPÉS : 98,57%**

- Baux standards : 94,44%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 4,13%

**LOCAUX VACANTS : 1,43%**

- En recherche de locataires : 1,43%

## Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2019	1T 2019	4T 2018	3T 2018
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	98,57%	98,00%	97,84%	97,52%

<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 2T2019 à un niveau de 94,44%.



## 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. 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 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.