

Période de validité

du 1er octobre au 31 décembre 2020

Trimestre analysé

3<sup>ème</sup> trimestre 2020

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 2019

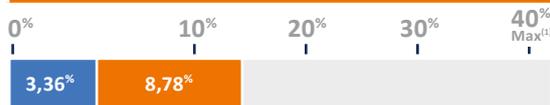
TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère)
5,05%	5,34%*
Taux de rentabilité interne (TRI)** : 3,12%	

\*TDVM retraité de la fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. \*\*TRI 5 ans (2015-2019).

Valeurs principales	3T 2020
Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur IFI (Résident 2019)	906,34 €
Valeur IFI (Non résident 2019)	382,03 €

\* 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 : 3,36%

■ Engagement financier sur construction : 8,78%

## Conditions d'exécution des ordres

- 108 415 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 777 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 : 1 500 000 000 €  
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,

Depuis le début de l'année 2020, votre SCPI **bénéficie d'un intérêt croissant de la part des souscripteurs de SCPI** qui s'explique en grande partie par la résilience de son patrimoine immobilier face à la crise sanitaire sans précédent que nous traversons. Cela s'est traduit par une collecte brute de **311 millions d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, en progression de + 29 %** par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Autre marqueur de son succès, **PIERVAL SANTE a remporté récemment le Grand prix du jury (TOP d'or 2020) du site tousurmesfinances.com**, ainsi que le **Trophée d'or du Fonds le plus innovant** décerné par le Sommet Immobilier, Aménagement des Territoires et Innovation (SIATI). Ces prix récompensent à la fois sa performance financière, sa diversification patrimoniale, la pertinence de sa stratégie d'investissement sur le secteur de la santé mise en lumière par la crise sanitaire du Covid-19, mais également **sa contribution au financement de la recherche médicale sur les maladies neurodégénératives au profit de la fondation ICM (Institut du Cerveau)**.

Le trimestre écoulé a été marqué par **un programme d'investissement très important représentant près de 94 millions d'euros**, auquel il convient d'ajouter la **livraison de 3 immeubles neufs en France pour 32 millions d'euros**. Votre SCPI est également engagée (promesses de ventes signées) au 30 septembre 2020 dans **4 projets de construction d'établissements de santé en France et au Portugal pour un montant frais inclus de 64 millions d'euros**.

Sur ce trimestre, **PIERVAL SANTE a pris position au Royaume-Uni, 1er marché européen de la santé**, avec l'acquisition d'un portefeuille de 3 Ehpads neufs (livraison en 2020) en Ecosse pour un **prix de revient global de 43 millions d'euros**. Ces actifs seront exploités dans le cadre de baux de **durées fermes de 30 ans avec des loyers quittancés et payés en euros** afin d'éviter tout risque de change locatif.

À fin septembre 2020, le patrimoine de votre SCPI est constitué de **117 immeubles** représentant une valeur vénale globale (hors droits) de l'ordre **d'1 milliard d'euros** et affiche un **taux d'occupation financier de 99,17%**. D'autre part, au 30 septembre 2020, **les demandes de report de règlement non régularisées** (qui avaient été accordées aux locataires pour accompagner les difficultés rencontrées dans l'exercice de leurs activités face à la crise du Covid) **ne représentent plus que 0,7 % du montant des loyers annuels estimés de 2020** (contre 4% estimés fin mars 2020). Ce résultat permet la distribution du **troisième acompte sur dividende de l'exercice à hauteur de 12,48 € par part** ayant pleine jouissance, identique à celui du trimestre précédent.

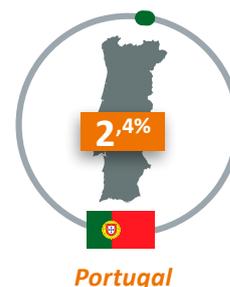
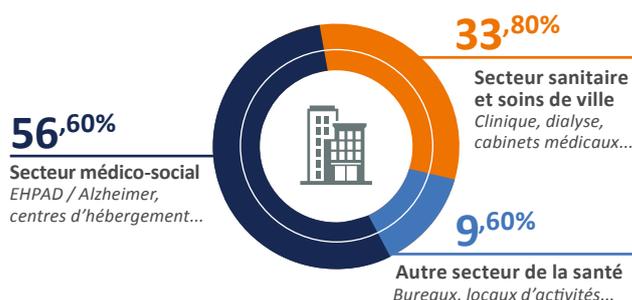
Enfin, l'Assemblée Générale du 6 août 2020, tenue à huis clos, a approuvé l'ensemble des résolutions qui lui étaient proposées. **Votre Conseil de Surveillance a également été renouvelé avec l'élection des membres suivants : M. Daniel GEORGES (Président), M. Michel CATTIN (Vice-président), M. Jean-Louis DERVIN, la S.A SNRT représentée par M. Dominique CHUPIER, la SCI DYNE PG représentée par M. Nicolas DUBAN, Mme Maryse LUCHE, M. Ludovic POURRIER, M. Pascal SCHREINER, et la Société MUTLOG GARANTIES représentée par M. Jacques FRENEA.**

**A titre de rappel, l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2019 avait autorisé la Société de Gestion à procéder, à la division d'une part de 1.000 euros en 5 parts de 200 euros (sans impact sur votre patrimoine ou vos revenus).** Cette autorisation sera mise en œuvre dès le mois de janvier 2021 afin de permettre aux associés de PIERVAL SANTE l'accès à une épargne mensuelle à versements programmés. **A ce titre, vous recevrez début 2021 une nouvelle attestation de parts prenant en compte cette modification, sans aucune conséquence financière sur votre investissement.**



David FINCK  
Directeur Général

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



14,52  
années

18,08  
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux  
■ Durée résiduelle moyenne des baux

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 240,1 M€) depuis le 1er janvier 2020 : **5,63%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 64,0 M€.

### EHPAD (à construire) Rosswein (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
29/07/2020

**Nature** : EHPAD 130 lits  
**Surface locative** : 6 000 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 16,7 M€  
**Locataires** : Association Volksolidarität

### EHPAD Inverness (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
12/08/2020

**Nature** : EHPAD 88 lits  
**Surface locative** : 3 400 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 16,1 M€  
**Locataires** : Morar Living

### EHPAD (à construire) Balbriggan (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
22/09/2020

**Nature** : EHPAD 90 lits  
**Surface locative** : 4 000 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition** : 16,8 M€  
**Locataires** : Groupe Virtue

## EHPAD

Cremlingen (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
22/09/2020

Nature : EHPAD  
Surface locative : 3 291 m<sup>2</sup>  
Bail : 25 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 6,6 M€  
Locataires : Deutsche Senioren Wohnen

## Maison de consultations médicales (à construire)

Montauban (82)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2020

Nature : Maison de consultations médicales  
Surface locative : 2 800 m<sup>2</sup>  
Bail : 9 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 6,9 M€  
Locataires : Groupe Medic Global  
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

## Habitat inclusif pour personnes handicapées (à construire)

Montauban (82)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2020

Nature : Habitat inclusif pour personnes handicapées  
Surface locative : 1 161 m<sup>2</sup>  
Bail : 12 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 3,8 M€  
Locataires : Résidences Héraclide  
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

## EHPAD

Musselburgh (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2020

Nature : EHPAD 43 lits  
Surface locative : 2 000 m<sup>2</sup>  
Bail : 30 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 9,5 M€  
Locataires : Morar Living

## EHPAD

Bridge of Weir (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2020

Nature : EHPAD 74 lits  
Surface locative : 4 235 m<sup>2</sup>  
Bail : 30 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 17,4 M€  
Locataires : Morar Living

## Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

### Maisons de consultations médicales Castelnaud-le-Lez (34)



DATE DE LIVRAISON  
21/09/2020

Nature : Maison de consultations médicales  
Surface locative : 3 224 m<sup>2</sup>  
Bail : 9 ans ferme (Medic Global) et 6 ans ferme (Eiffage)  
Prix de revient de l'acquisition : 10,2 M€  
Locataires : MEDIC GLOBAL  
Date d'acquisition : 16/11/2018

### Siège social DMS Group Gallargues-le-Montueux (30)



DATE DE LIVRAISON  
28/09/2020

Nature : Commerce de santé  
Surface locative : 5 525 m<sup>2</sup>  
Bail : 12 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 9,3 M€  
Locataires : Groupe DMS  
Date d'acquisition : 27/12/2018

### Résidence Services Seniors Montauban (82)



DATE DE LIVRAISON  
30/09/2020

Nature : Résidence Services Seniors  
Surface locative : 5 884 m<sup>2</sup>  
Bail : 9 ans ferme  
Prix de revient de l'acquisition : 12,4 M€  
Locataires : Groupe Villavie  
Date d'acquisition : 26/11/2018

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T 2019
Capital social	955 056 800 €	868 946 400 €	804 445 600 €	708 037 600 €
Capitalisation <sup>(1)</sup>	1 193 098 850 €	1 085 460 850 €	1 004 834 850 €	884 324 850 €
Nombre de parts	1 193 821	1 086 183	1 005 557	885 047
Nombre d'associés	24 341	21 376	20 032	17 902
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,48 €	12,48 €	12,624 €	12,624 €

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

## Gestion locative

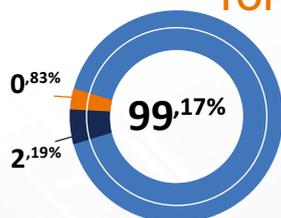
## Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2020	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	496 m <sup>2</sup>	0,11%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138 m <sup>2</sup>	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	188 m <sup>2</sup>	0,04%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	70 m <sup>2</sup>	0,02%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	281 m <sup>2</sup>	0,06%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223 m <sup>2</sup>	0,05%
	Rottenburg (All)	Obertor 10	318 m <sup>2</sup>	0,07%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m <sup>2</sup>	0,34%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	2 953 m <sup>2</sup>	0,67%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	251 m <sup>2</sup>	0,06%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 298 m <sup>2</sup>	0,30%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	125 m <sup>2</sup>	0,03%
	<b>Total</b>			<b>7 851 m<sup>2</sup></b>
Relocations au cours du trimestre	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	223 m <sup>2</sup>	0,05%
	Rottenburg (All)	Obertor 10	74 m <sup>2</sup>	0,02%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	28 m <sup>2</sup>	0,01%
<b>Total</b>			<b>325 m<sup>2</sup></b>	<b>0,07%</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	92 m <sup>2</sup>	0,02%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	70 m <sup>2</sup>	0,02%
<b>Total</b>			<b>162 m<sup>2</sup></b>	<b>0,04%</b>

## État du patrimoine locatif

	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T 2019
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	433 984 m <sup>2</sup>	406 425 m <sup>2</sup>	390 642 m <sup>2</sup>	375 520 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	82 902 m <sup>2</sup>	82 923 m <sup>2</sup>	82 970 m <sup>2</sup>	39 685 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	7 851 m <sup>2</sup>	8 014 m <sup>2</sup>	7 947 m <sup>2</sup>	7 348 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	117	109	108	95
Nombre de locataires	672	663	660	648
Loyers quittancés	15 493 836 €	13 081 354 €	12 301 520 €	10 612 610 €
Loyers quittançables	15 622 842 €	13 239 228 €	12 383 211 €	10 716 506 €
Loyers quittançables - quittancés	129 006 €	157 874 €	81 691 €	103 896 €

## TOF 3T2020



**LOCAUX OCCUPÉS : 99,17%**

- Baux standards : 96,98%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 2,19%

**LOCAUX VACANTS : 0,83%**

- En recherche de locataires : 0,83%

## Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T 2019
Taux d'occupation financier (%) <sup>(2)</sup>	99,17 %	98,81 %	99,34 %	99,03 %

<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 3T2020 à un niveau de 96,98%.

## 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.