

Période de validité

1er avril au 30 juin 2020

Trimestre analysé

1^{er} 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	1T 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 : 4,00%

Engagement financier sur construction : 9,60%

Conditions d'exécution des ordres

- 121 351 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 841 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,

Au cours du 1er trimestre 2020, votre SCPI Pierval Santé a franchi **la barre symbolique du milliard d'euros de capitalisation** grâce notamment à une collecte de plus de **121 millions d'euros**.

Cette importante collecte a permis la réalisation d'un **programme d'investissement** très performant en France, en Allemagne, en Irlande et au Portugal pour un **prix de revient global de 109,7 millions d'euros**.

Pierval Santé poursuit son développement européen **purement santé**, notamment au travers de l'acquisition de **9 établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad, et soins de suite gériatrique), d'une clinique de Soins de Suite et Réadaptation (SSR)** à construire en région parisienne et d'une **maison médicale pluridisciplinaire** située à Toulouse (31).

L'essentiel de ces acquisitions a été réalisé dans le cadre de **baux de longue durée (durée ferme résiduelle moyenne pondérée de 19,9 ans)** et d'un **rendement brut immobilier global de 6,26%**.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 108 immeubles valorisés à 853 M€, dont 18 sont en cours de construction, en cours de réhabilitation ou en cours d'extension représentant une valeur vénale immobilière de 91 millions d'euros. Ce patrimoine est localisé **en France à hauteur de 41,1%, en Allemagne 31,6%, en Irlande 24,7% et au Portugal 2,7% et affiche un taux d'occupation financier de 99,34% au 31 mars 2020**.

La distribution du 1er acompte sur dividende de l'année 2020 est **maintenue au même niveau que celle du dernier acompte sur dividende de l'exercice 2019** et s'élève à 12,624 euros par part.

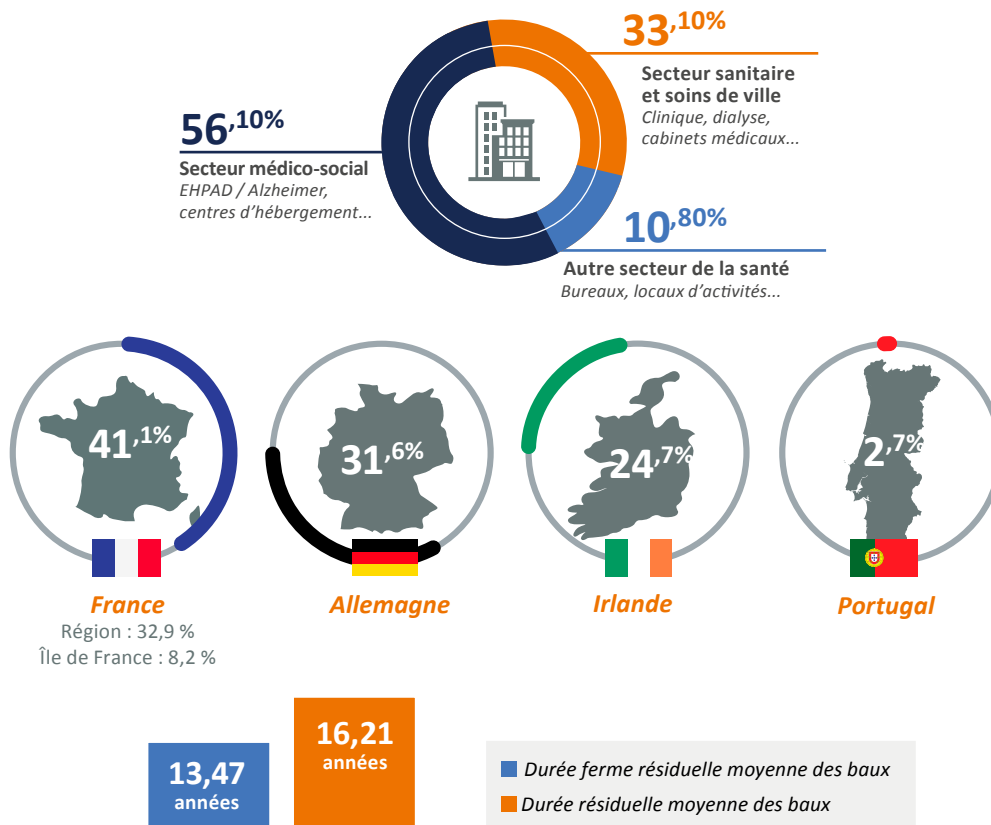
Nous vous rappelons qu'une L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue les 12 et 19 mars 2020 (en l'absence de quorum en 1ère convocation). Cette Assemblée a approuvé à sa très grande majorité l'augmentation du capital statutaire plafond pour le porter de **800 millions d'euros à 1,5 milliard d'euros** et ainsi poursuivre la stratégie de mutualisation et de diversification du patrimoine de Pierval Santé sur le secteur de la santé.

Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement l'ensemble des documents (notamment le projet des résolutions) permettant à l'Assemblée Générale annuelle de statuer sur l'exercice 2019. **Compte tenu du contexte de crise sanitaire liée à l'épidémie de Coronavirus (Covid-19), interdisant la réunion d'individus sur un même lieu, l'Assemblée Générale ne pourra exceptionnellement être tenue physiquement.** Nous proposerons donc à l'ensemble des associés de voter par correspondance. Pour préparer cette Assemblée, les différents éléments (notamment comptables) de l'exercice 2019 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et vous proposera d'approuver les résolutions qui seront soumises à votre vote.



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 2020 : **6,26%**
- Le rendement brut annuel des investissements du trimestre : **6,26%**

Clinique Soins de Suite et Réadaptation (à construire) Mantes-la-Jolie (78200)

DATE D'ACQUISITION
15/01/2020

Nature : Soins de Suite et Réadaptation (SSR)
Surface locative : 10 897 m²
Bail : 11 ans et 10 mois ferme
Prix de revient de l'acquisition : 27,3 M€
Locataires : Groupe FINEVE
Date de livraison : 2ème trimestre 2021

EHPAD Carrickmacross (Irlande)

DATE D'ACQUISITION
16/01/2020

Nature : EHPAD (131 lits)
Surface locative : 10 897 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 18,0 M€
Locataires : Groupe Grace Healthcare

En cours d'extension

EHPAD Fatima (Portugal)

DATE D'ACQUISITION
17/01/2020

Nature : EHPAD (105 lits)
Surface locative : 9 000 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,6 M€
Locataires : Core Capital

Soins de Suite EHPAD (à construire) Lorvao (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
17/01/2020

Nature : Soins de Suite (44 lits) & EHPAD à construire (60 lits)
Surface locative : 3 677 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,2 M€
Locataires : Fondation San Barnabé

EHPAD Murrhardt (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
10/02/2020

Nature : EHPAD (95 lits)
Surface locative : 2 634 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,9 M€
Locataires : Groupe Inter Pares

EHPAD (à construire) Paços de Ferreira (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
28/02/2020

Nature : EHPAD (80 lits)
Surface locative : 5 200 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,5 M€
Locataires : Fondation San Barnabé

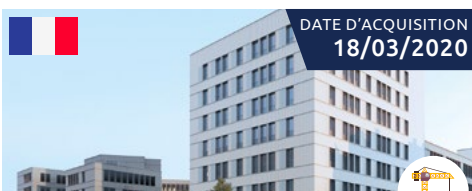
EHPAD Tetenbull (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
02/03/2020

Nature : EHPAD (82 lits)
Surface locative : 5 200 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,9 M€
Locataires : Groupe Deutsche Senioren Wohnen

Maison de consultations médicales (à construire) Toulouse (31000)



DATE D'ACQUISITION
18/03/2020

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 3 880 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,2 M€
Locataires : Groupe Medic Global
Date de livraison : 4ème trimestre 2021

EHPAD Clonmel (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
20/03/2020

Nature : EHPAD (92 lits après extension)
Surface locative : 4 405 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,8 M€
Locataires : Sonas

En cours d'extension

Maisons de consultations médicales (à construire) Puilboreau (17138)



DATE D'ACQUISITION
26/03/2020

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 153 m²
Bail : Bail professionnel ou commercial
Prix de revient de l'acquisition : 0,5 M€
Locataires : Ramsay Santé
Date de livraison : 4ème trimestre 2020

EHPAD Ballyleague (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
27/03/2020

Nature : EHPAD (54 lits)
Surface locative : 2 909 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,4 M€
Locataires : Sonas

EHPAD Milltown (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
27/03/2020

Nature : EHPAD (54 lits)
Surface locative : 2 884 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,9 M€
Locataires : Sonas

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	1T 2020	4T 2019	3T 2019	2T 2019
Capital social	804 445 600 €	708 037 600 €	603 955 200 €	539 727 200 €
Capitalisation ⁽¹⁾	1 004 834 850 €	884 324 850 €	754 221 850 €	673 936 850 €
Nombre de parts	1 005 557	885 047	755 040	674 755
Nombre d'associés	20 032	17 902	15 709	14 099
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

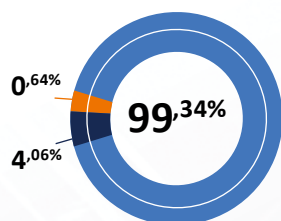
Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 31/03/2020	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	404	0,10%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138	0,04%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	321	0,08%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	281	0,07%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223	0,06%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	507	0,13%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510	0,39%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	2 743	0,70%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	299	0,08%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 521	0,39%
Total			7 947	2,03%
Congés délivrés au cours du trimestre	Alsdorf (All)	Sidus Center	133	0,03%
	Rotenburg (All)	Obertor	105	0,03%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	288	0,07%
	Rouen (France)	Boulevard de l'Europe	79	0,02%
	Total		605	0,15%

État du patrimoine locatif

	1T 2020	4T 2019	3T 2019	2T 2019
Superficie construite (m²)	390 642 m²	375 520 m²	310 622 m²	307 918 m²
Superficie à construire (m²)	82 970 m²	39 685 m²	43 742 m²	36 225 m²
Surface vacante (m²)	7 947 m²	7 348 m²	6 926 m²	6 544 m²
Nombre d'immeubles	108	95	81	79
Nombre de locataires	660	648	642	641
Loyers quittancés	12 301 520 €	10 612 610 €	9 581 697 €	8 275 249 €

TOF 1T2020



LOCAUX OCCUPÉS : 99,34%

■ Baux standards : 95,28%
■ Baux avec loyers progressifs
ou franchises de loyers : 4,06%

LOCAUX VACANTS : 0,64%

■ En recherche de locataires : 0,64%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	1T 2020	4T 2019	3T 2019	2T 2019
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	99,34 %	99,03 %	98,60 %	98,57 %

⁽²⁾ 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 1T2020 à un niveau de 95,28%.

PIERVAL SANTÉ : INFORMATION COVID 19

Chers associés,

Au terme de 5 semaines de confinement nous souhaitons revenir à nouveau vers vous afin de vous transmettre de nouvelles informations sur la situation actuelle. Si à l'évidence la période nous incite à la prudence des propos, cette deuxième lettre d'information a pour objectif de vous livrer notre analyse de la SCPI Perval Santé et notamment de son environnement marché, de la solidité de ses fondamentaux, ainsi que de la maîtrise des risques liés à sa situation locative dans ce contexte de crise.

Les SCPI en général :

L'immobilier et plus précisément les SCPI ont toujours présenté une forte résilience devant les crises financières et économiques passées. La capacité à produire des distributions régulières et à pérenniser la valeur de leurs actifs par nature moins volatiles que les valeurs mobilières témoignent d'un couple rendement/risque équilibré. Ces caractéristiques propres à cette industrie essentielle à notre pays sont des éléments qui ont toujours valu à cette classe d'actifs la réputation d'être une valeur refuge.

Les fondamentaux de ces véhicules, mutualisation des risques (à l'actif et au passif), diversification géographique (au niveau national et européen), diversification typologique, endettement modéré, taux d'occupation élevé, et une gestion dédiée avec un suivi régulier de la valeur des actifs renforcent leur attractivité dans cette phase d'incertitudes.

La politique des banques centrales face à cette crise sans précédent devrait maintenir les taux d'intérêts à des niveaux bas. Cela ne peut que renforcer l'engouement pour cette classe d'actifs.

Il est à noter qu'au regard des contraintes actuelles toutes les SCPI d'immobilier d'entreprise ne sont pas exposées aux mêmes risques selon la typologie de leurs locataires. Celles qui détiennent majoritairement des actifs loués à des activités correspondant à des besoins fondamentaux seront bien évidemment encore plus résilientes.

La santé : un marché immobilier spécifique

Un marché dynamique :

Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé européen a atteint en 2019 un niveau record de 7,6 milliards d'euros. En ligne avec déjà une année 2018 record et une progression constante ces dernières années, il se détache 3 marchés particulièrement dynamiques : la France, l'Allemagne et le Royaume Uni. Un marché européen solide face à des besoins grandissants afin de faire face au vieillissement de la population et à l'évolution de la médecine. Il en ressort une tendance à la concentration des exploitants, déjà marquée en France, mais qui s'accélère dans l'ensemble des pays européens.

Un marché moins affecté par les cycles économiques :

Ce secteur de l'immobilier de santé présente la caractéristique spécifique et majeure aujourd'hui d'être décorrélé de l'économie marchande. Les autorisations d'exploitation des activités qui y sont pratiquées ainsi que leur suivi sont encadrées par les pouvoirs publics. Le calcul de la valeur vénale de ce type d'actifs en est différente ; fondé principalement sur la rentabilité immobilière elle-même très liée à la rentabilité de l'exploitant. De sorte que la notion d'emplacement, essentielle dans tout investissement immobilier, est à pondérer, ici plus qu'ailleurs, par la prise en compte de la qualité du locataire-exploitant, sa solidité financière, la durée du bail et la valeur d'usage de l'actif qui lui est loué.

Une rareté de l'offre :

Aujourd'hui nous constatons une pénurie importante d'offre de lits dédiés au vieillissement des populations européennes pour le secteur sanitaire mais aussi le secteur médico-social. Cette rareté de l'offre complétée d'une capacité des opérateurs à signer des baux de durées fermes très longues est de nature à apporter une forte résilience aux investisseurs.

Et après la crise du Covid 19 :

Il faut s'attendre à une forte prise de conscience des populations et des acteurs politiques sur les carences de nos systèmes de santé au vu du lourd bilan humain mais également au regard des coûts directs et indirects liés à la mise à l'arrêt de l'économie. Elle devrait amener nos dirigeants à changer de paradigme au travers d'une recherche de plus d'efficacité plutôt que de poursuivre la politique de réduction des coûts de l'avant. Il suffit de regarder ce qui a été fait en Allemagne pour en comprendre l'intérêt. Ainsi à la transition écologique et numérique, il faudra rajouter la transition sanitaire avec un soutien structurel des pouvoirs publics et, c'est à souhaiter, un rapprochement plus systématique public-privé. Les besoins immobiliers qui en découleront seront au cœur de nos préoccupations.

Les caractéristiques principales de la SCPI Pierval Santé :

Pierval Santé présente des fondamentaux sains et solides lui conférant une forte résilience de nature à aborder avec sérénité la situation exceptionnelle du Covid 19. Sur le plan locatif les demandes de décalage reçues, toute classe d'actifs confondue, représentent à ce jour moins de 4% du montant annuel du loyer 2020 à périmètre constant. Ces demandes de décalage de loyers uniquement sur l'année ne devrait pas impacter la rentabilité annuelle. Au 1T2020 : le rendement servi sera de 5%, le Taux d'Occupation Financier (TOF), en légère augmentation, de 99,36% et la collecte 100% investie. A cette heure, la politique d'investissement et la gestion prudente du fonds devraient nous permettre, malgré la situation exceptionnelle actuelle, d'envisager une distribution annuelle conforme aux années précédentes. Cette situation pourrait bien évidemment évoluer en fonction de la durée de la crise sanitaire.

Dès l'origine, la stratégie d'investissements de Pierval Santé a été de se porter à 100% sur le secteur de la santé en France et en Europe avec une démarche de partenariat inscrite dans le temps avec l'essentiel de nos locataires. Notre approche en la matière est de diversifier les emplacements géographiques (en Europe) et les opérateurs tout en priorisant les exploitants avec des vellétés de développement dans lesquelles Pierval Santé pourrait apporter une solution à long terme.

Dans le contexte d'aujourd'hui analysons Pierval Santé tant sous l'angle de critères financiers que de sa situation locative actuelle.

Les critères financiers :

● **Taille du véhicule :** Avec une capitalisation d'1 milliard au 31 mars 2020 Pierval Santé a atteint une taille critique lui permettant de présenter une forte mutualisation tant en termes de typologie d'actifs (cliniques, ehpad, maisons médicales, centres de dialyse, laboratoires, ...) que de répartition géographique européenne.

● **Taux d'occupation financier :** Témoigne d'une gestion active des équipes et de la solidité du marché ce qui vient renforcer la résilience de la SCPI.

Taux d'occupation financier (TOF) en %	2015	2016	2017	2018	2019	1T2020
	99,00%	99,00%	97,60%	97,50%	98,60%	99,36%

● **Taux de distribution :** Avec un taux de distribution sur valeur marché en 2019 de 5,05% (5,34% hors fiscalité étrangère) Pierval Santé continue à se situer au-dessus de la moyenne marché ; résultat également de la bonne gestion des équipes.

Taux de distribution sur valeur marché (DVM) en %	2015	2016	2017	2018	2019	1T2020
	5,17%	5,15%	5,05%	5,05%	5,05%	5,00%

● **Durée ferme résiduelle moyenne des baux :** « 12,96 années » traduction de la stabilité des locataires qui acceptent de s'engager sur des durées fermes de 12 à 25 ans selon les pays. Cela renforce de façon très significative la résilience du véhicule.

● **Dette long terme faible :** Le ratio de dette long terme rapporté à la valeur des actifs de la société s'élève à 4,21%, ce qui est très modéré et assure une bonne solidité du véhicule.

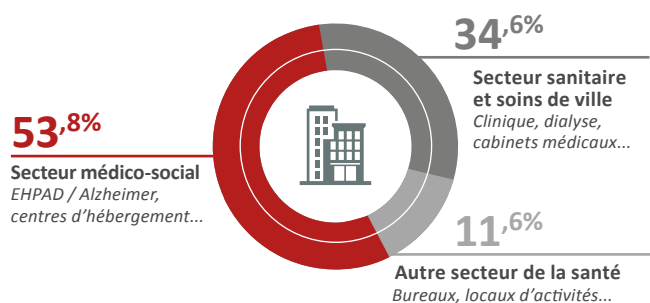
● **Valeur de reconstitution :** Le prix de souscription d'une part de SCPI est déterminé sur la base de la « valeur de reconstitution », qui est égale à la « valeur de réalisation » (c'est-à-dire : la valeur vénale d'expertise des actifs immobiliers + la valeur nette des autres actifs) augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI. Elle est arrêtée annuellement par la société de gestion. La valeur de reconstitution/prix de part de Pierval Santé est de 104,71 % à la fin 2019. Cette valeur forte, résultat à la fois de la qualité de la sélection et de la gestion des actifs, induit des plus-values potentielles à terme qui confortent la solidité du véhicule. Ces plus-values potentielles non réalisées permettent d'afficher aujourd'hui un positionnement prudent de la valeur de la part. Par ailleurs, leurs existences démontrent que la réalisation de certaines plus-values pourrait venir compenser, si besoin, une baisse conjoncturelle du rendement annuel suite à la crise Covid 19.

Force est de constater que Pierval Santé présente des fondamentaux sains et solides lui conférant une forte résilience.

La situation locative actuelle :

Les établissements de Pierval Santé prennent toute leur part dans la lutte contre le coronavirus. Nous sommes fiers, comme l'ensemble des français, de leur engagement.

Composition du Patrimoine au 31/12/2019



L'analyse complète de la situation de nos locataires a été effectuée par nos équipes. Il en ressort les points suivants :

● **Les Ehpad :**

La difficulté principale ne réside pas dans le manque d'activité mais plutôt dans l'adaptation du fonctionnement des établissements pour faire face à la crise sanitaire. Même si les Ehpad ont mis en place début mars toutes les mesures nécessaires au confinement avec notamment l'interdiction des visites, le confinement à l'intérieur même de l'établissement nécessite une augmentation des ressources humaines pour répondre aux contraintes de gestion des résidents et se mettre en situation d'urgence sanitaire dans une période où les prestations auprès des résidents sont de plus en plus importantes (toilettes, repas en chambres, sécurité sanitaire des personnels et résidents, proximité indispensable pour rassurer les plus fragiles,...). Le personnel de ces établissements est extrêmement mobilisé pour faire face à cette crise sanitaire sans précédent. Rappelons enfin que chacun de nos Ehpad détient un ou plusieurs « Unités Alzheimer » de nature à complexifier la situation.

Dans ce contexte et à cette heure 4 établissements en Irlande et 1 en Allemagne ont demandé de décaler une partie de leurs loyers afin de faire face à cette surcharge salariale intérimaire mais également parce que les admissions de nouveaux résidents ne sont pas autorisées. Les demandes portent actuellement sur un décalage de règlement du début du trimestre à la fin du même trimestre en fonction d'une reprise rapide et normale de l'activité. Rien d'impactant pour le véhicule.

● **Les Cliniques :**

Le fonctionnement des cliniques MCO est très perturbé pour faire face à la crise et répondre au besoin de débordement des hôpitaux. Nos exploitants doivent donc rester en activité, ils ne réalisent que des actes d'urgence mais étant dans l'obligation de différer tous les actes médicaux non essentiels. Les services d'urgence et de soins sont à 30% de leur potentiel.

Pour les cliniques SSR les baisses de chiffre d'affaires sont moins importantes. Ce sont surtout les activités de jour qui sont fortement perturbées entraînant une baisse de chiffres d'affaires de 20 à 30%. Le fonctionnement de ces établissements sera toutefois impacté avec un décalage car leurs activités sont souvent la suite et le complément des activités réalisées par les cliniques MCO.

Ainsi, les services de soins sanitaires devraient revenir à la normale dès la fin de l'épidémie. Les actes médicaux non réalisés pendant la période de confinement seront traités sur la deuxième partie de l'année 2020 (nécessité forte de réaliser les soins reportés). Nous devrions donc être uniquement dans un décalage d'activité et non une suppression d'activité avec une reprise assez dense mais qui est difficilement envisageable avant septembre. Dans ce cadre, nous accompagnerons bien évidemment l'ensemble de nos locataires qui pourraient nous en faire la demande en mettant en place des conditions de règlement différés de tout ou partie de leurs loyers.

Toutefois la situation de mise à disposition des cliniques privées, sous l'autorité des Agences Régionales de Santé, devrait se faire dans le cadre de mesures d'accompagnements financiers par les pouvoirs publics. Certains de nos établissements ont déjà perçu une avance de trésorerie de l'État correspondant à une quote-part de leur chiffre d'affaires de l'année précédente et cela mensuellement pendant la période de confinement pour les accompagner financièrement.

À cette heure, 4 cliniques en France nous ont demandé un décalage de loyer du 2T2020. Le report devant se faire sur le 3T et 4T2020. Rien d'impactant pour la rentabilité annuelle du fonds.

● **Maisons médicales :**

En ce qui concerne les activités médicales non essentielles (dentistes, kinésithérapeutes, spécialistes...), elles sont pour la plupart à l'arrêt. Nous avons à ce jour un petit nombre de médecins qui nous ont demandé de décaler leurs loyers du mois d'avril. Cela reste peu significatif par rapport à la dimension du véhicule.

● **Autres activités de santé :**

Enfin pour les autres activités de santé (bureaux et locaux d'activités) il n'y a pas de demandes spécifiques du fait de la taille de nos locataires et des aides gouvernementales octroyées ou des possibilités de télétravail.

En résumé sur le plan locatif les demandes de décalage reçues par Pierval Santé toute classe d'actifs confondues représentent à ce jour moins de 4% du montant annuel du loyer 2020 à périmètre constant. Ces mesures uniquement de décalage de loyers sont négociées pour être régularisées dès la fin de l'exercice 2020, ce qui ne devrait pas impacter la rentabilité annuelle. Cette situation pourrait bien évidemment évoluer en fonction de la durée de la crise sanitaire.

En Conclusion

(i) L'immobilier de santé, depuis plusieurs années, considéré comme « Core + » par les investisseurs, sera bien au cœur des préoccupations de l'après crise. (ii) Le besoin européen d'infrastructures sanitaires est majeur, comme Pierval Santé l'avait identifié depuis sa création. Il ne devrait pas diminuer dans la durée. (iii) La politique d'investissement de Pierval Santé mutualisant les risques par une gestion prudente du fonds a permis la construction de fondamentaux solides (valeur de réalisation, taux d'occupation, faible endettement, rendement, plus-values latentes, baux longs termes, ...); autant d'éléments rassurants démontrant sa résilience et une situation saine pour surmonter cette période complexe.

Le rythme de collecte depuis le début de l'année 2020, 121 millions dont 28 millions en mars, déjà investie à 100% ne fait que diminuer l'exposition au risque de cette SCPI.

Enfin nous profitons de ce courrier pour vous remercier à nouveau de votre confiance à la fois dans nos équipes et dans notre SCPI Pierval Santé qui se situe au cœur des enjeux de demain. Nous vous souhaitons tout le courage nécessaire en ces temps de perturbation et soyez convaincu de notre engagement à vos côtés tant dans la gestion de notre véhicule que dans la disponibilité de nos collaborateurs.



David FINCK
Directeur Général



Jean-Jacques Olivé
Président

Rappel des risques SCPI :

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Tout investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI) doit tenir compte des éléments et risques suivants :

- **Montant investi :** le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier,
- **Durée des placements :** il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans,
- **Risque de perte en capital :** cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement,
- **Absence de garantie :** la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation,
- **Investissement à crédit :** en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence,

La rentabilité d'un placement d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- **Des dividendes potentiels qui vous seront versés.** Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers), sur la durée totale du placement et en fonction de la constitution du portefeuille,

- **Du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI.** Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/06/2018 a autorisé la SCPI à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI à :

- **Contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la société;**
- **Procéder à des acquisitions payables à terme.**

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-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.

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^{er} jour du 5^{ème} 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