

Période de validité

1er janvier au 31 mars 2019

Trimestre analysé

4^{ème} trimestre 2018

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.

Caractéristiques Pierval Santé

Nature : SCPI Spécialisée
Forme juridique : SCPI à Capital Variable
Date d'immatriculation : 25/11/2013
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 800 000 000 €
Délai de jouissance : 1er jour du 3ème mois
N° SIREN : 798 710 299
Visa AMF : SCPI N° 13-36 du 6/12/2013
Société de Gestion : Euryale Asset Management
 Agrément AMF n° GP 14000027
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Expert Immobilier : Jones Lang Lasalle Expertises

Cher(e)s associé(e)s,

La SCPI Pierval Santé a franchi la barre symbolique des **500 millions d'euros de capitalisation**, grâce notamment à un montant de collecte de 65 millions d'euros sur le 4^{ème} trimestre 2018.

Ainsi, **la collecte globale de l'année 2018 aura dépassé les 238 millions d'euros**, marquant ainsi une progression de + 44 % par rapport à l'exercice précédent, dans un marché global de la collecte des SCPI en baisse significative sur 2018. Plus de 10.000 associés font désormais confiance à Pierval Santé, confirmant ainsi l'intérêt croissant des investisseurs pour une SCPI thématique sur le secteur de la santé, inscrite dans une démarche d'investissement dont l'impact sociétal est positif.

Le volume des investissements s'est hissé en 2018 à un montant de 233 millions d'euros, correspondant à 27 acquisitions, en adéquation avec le niveau de collecte. Sur le seul 4^{ème} trimestre 2018, votre SCPI a réalisé 11 acquisitions (5 Ehpads, 1 résidence services pour séniors, 2 cliniques, 2 cabinets de consultations médicales, et une usine de fabrication industrielle d'instruments de radiologie) pour un montant global de 116 millions d'euros dont 35 millions d'euros au titre d'immeubles à construire. **Pierval Santé a mis en œuvre un nouveau volet de sa stratégie d'investissement** en réalisant l'acquisition de 4 immeubles à construire situés en France et dont la livraison est prévue d'ici 18 mois. Ces projets de construction, vise notamment **à accroître la qualité du patrimoine de votre SCPI en s'inscrivant dans une perspective de création de valeur à long terme.**

En 2018 la diversification géographique du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie en Europe, dans des pays dont les démographies sont créatrices d'opportunités sur l'immobilier de santé avec l'acquisition de 9 Ehpads en Irlande et le renforcement de l'ancrage de Pierval Santé sur le marché immobilier allemand.

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de votre SCPI est constitué de 66 immeubles, représentant une valeur vénale globale de 433 millions d'euros, localisé en France à hauteur de 48% en Allemagne à hauteur de 44 % et en Irlande à hauteur de 8%.

Cette dynamique de croissance du patrimoine permet la distribution d'un acompte sur dividende de 12,624 euros par part au titre du 4^{ème} trimestre 2018 qui porte le montant distribué pour l'année 2018 à 50,50 euros par part, représentant un taux de **DVM de 5,05%, identique à celui de 2017.**

Par ailleurs, Pierval Santé a reçu le Prix de l'Altruisme dans la catégorie Produit Financier lors de la 9^{ème} édition des [PROFIT FOR NON PROFIT] AWARDS organisé par Axylia. Ce prix vient récompenser sa capacité à conjuguer investissement et philanthropie à travers la création de son fonds de partage au profit de l'I.C.M (l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière) qui soutient la recherche sur les maladies neuro-dégénératives.

Enfin, l'équipe d'Euryale Asset Management vous remercie de votre confiance et vous souhaite les meilleurs vœux de santé et de prospérité pour cette nouvelle année 2019.

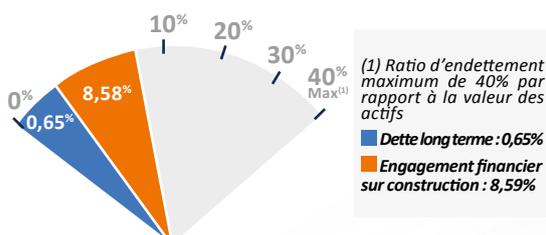
Valeurs principales

4 T 2018

Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur IFI (Résident français)	859,24 €
Valeur IFI (Résident étranger)	538,60 €

* Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC.

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



Conditions d'exécution des ordres

- 65 245 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 325 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

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



David FINCK
Directeur Général

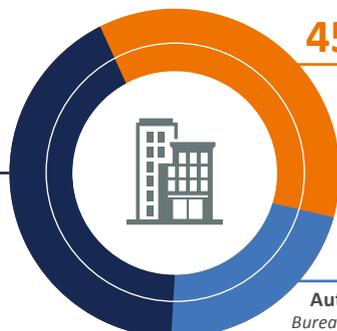


Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

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

44,37%

Secteur médico-social
EHPAD / Alzheimer, centres
d'hébergement...



45,38%

Secteur sanitaire
et soins de ville
Clinique, dialyse,
cabinets médicaux...

10,25%

Autre secteur de la santé
Bureaux, locaux d'activités...

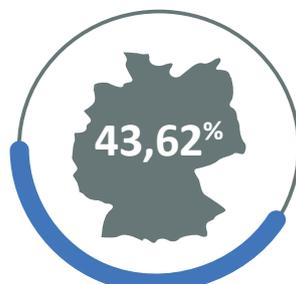
11,50
années

Durée ferme moyenne
des baux restant
à courir



France

Région : 34,06 %
Île de France : 13,55 %



Allemagne



Irlande

Acquisitions du trimestre

Maisons de consultations médicales (à construire)

Saint-Martin-d'Hères (38400)



DATE D'ACQUISITION
06/11/2018

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 1 832 m²
Bail : 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,72 M€
Rendement brut de l'actif : 6,95 %* AEM
Exploitant : Medic Global

EHPAD

Limbach-Oberfrohna (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
15/11/2018

Nature : EHPAD 115 lits
Surface locative : 6 073 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 13,10 M€
Rendement brut de l'actif : 5,44 %* AEM
Exploitant : Association Volksolidarität

Maison de consultations médicales (à construire)

Castelnaud-le-Lez (34170)



DATE D'ACQUISITION
16/11/2018

Nature : Maison de consultations médicales
Surface locative : 3 224 m²
Bail : 9 ans ferme (Medic Global) et 6 ans ferme (Eiffage)
Montant de l'acquisition : 9,91 M€
Rendement brut de l'actif : 5,86 %* AEM
Exploitant : Medic Global

* AEM: prix acte en main.

Résidence Services Seniors (à construire) Montauban (82000)



DATE D'ACQUISITION
26/11/2018

Nature : Résidences Services Séniors (96 appartements)
Surface locative : 5 884 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 12,21 M€
Rendement brut de l'actif : 5,16 %* AEM
Exploitant : Groupe Villavie

EHPAD Neckargemünd (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
27/11/2018

Nature : EHPAD 97 lits
Surface locative : 3 790 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 7,45 M€
Rendement brut de l'actif : 6,50 %* AEM
Exploitant : Interpares & Fontiva Geschäftsführungs

Clinique Psychiatrique Lassbruch (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
12/12/2018

Nature : Clinique psychiatrique 70 lits
Surface locative : 6 814 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,46 M€
Rendement brut de l'actif : 5,47 %* AEM
Exploitant : Groupe Oberberg GMBH

Clinique Rééducation Gériatrique Lenggries (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
19/12/2018

Nature : Clinique Rééducation Gériatrique 60 lits
Surface locative : 7 726 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 8,64 M€
Rendement brut de l'actif : 6,37 %* AEM
Exploitant : Gesundheitsbetriebe Isarwinkel GmbH

Portefeuille de 4 EHPADs Dublin (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
21/12/2018

Nature : EHPADs 211 lits
Surface locative : 7 131 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 34,6 M€
Rendement brut de l'actif : 6,20 %* AEM
Exploitant : Groupe Harvey

Siège social DMS Group (à construire) Gallargues-le-Montueux (30660)



DATE D'ACQUISITION
27/12/2018

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 5 525 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 8,84 M€
Rendement brut de l'actif : 6,27 %* AEM
Exploitant : Groupe DMS

* AEM: prix acte en main.

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	4T 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018
Capital social	412 521 600 €	360 585 600 €	313 964 000 €	264 267 200 €
Capitalisation ⁽¹⁾	514 929 850 €	450 009 850 €	391 732 850 €	329 611 850 €
Nombre de parts	515 652	450 732	392 455	330 334
Nombre d'associés	10 934	9 686	8 687	7 601
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,624 €	12,624 €	12,624 €	12,625 €

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

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totale
Lots vacants au 31/12/2018	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	525	0,21%
	Sens (89)	Eco Parc	202	0,08%
	Peitz (All)	Schulstrasse	224	0,09%
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,05%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	256	0,10%
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	258	0,10%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	215	0,09%
	Rotenburg (All)	Obertor	453	0,18%
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1 610	0,65%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 329	0,94%
	Pocking	Bajuwarenstrasse	71	0,03%
	Alsdorf	Luisen Passage	294	0,12%
	Leipzig	Zschoschersee Alee	484	0,20%
	Dunkerque	rue des mariners	47	0,02%
	Total			7 103
Relocations au cours du trimestre	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	205	0,08%
	Ansbach	Welserstrasse	270	0,11%
	Bordeaux	114, avenue d'Arès	20	0,01%
Prise effet au 01/01/2019	Alsfeld	Volkmarstrasse	85	0,03%
Total			580	0,24%
Congés délivrés au cours du trimestre	Bitterfeld	Ernst-Borbach-Strasse	264	0,11%
Total			264	0,11%

État du patrimoine locatif

	4T 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018
Superficie construite (m ²)	246 765 m ²	218 766 m ²	191 282 m ²	163 121 m ²
Superficie à construire (m ²)	21 201 m ²	1 201 m ²	1 201 m ²	0 m ²
Surface vacante (m ²)	7 103 m ²	7 333 m ²	7 533 m ²	4 922 m ²
Nombre d'immeubles	66	54	50	42
Nombre de locataires	581	575	571	514
Loyers quittancés	6 431 269 €	6 019 582 €	4 969 899 €	4 625 480 €



■ Taux d'occupation financier : 97,84%
■ Pourcentage de lots vacants : 2,16%

Evolution des taux d'occupation physique et financier

TAUX D'OCCUPATION	4T 2018	3T 2018	2T 2018	1T 2018
Taux d'occupation financier (%)	97,84%	97,52%	97,44%	97,30%
Taux d'occupation physique (%)	97,12%	96,65%	96,06%	96,98%

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI, il est l'expression de la performance locative de la SCPI.

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 imposable 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 2018 pour l'exercice en cours).

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'assujétissement 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.

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.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé : Soit en fonction des loyers : 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.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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.

Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement".

Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

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.

Le prélèvement à la source entre en vigueur au 1er janvier 2019. À l'heure de la publication de ce bulletin trimestriel, il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de cette réforme et de toutes les conséquences qui en découlent, mais nous souhaitons vous apporter certains éléments de réponse à vos questions relatives à vos parts de SCPI.

Le prélèvement à la source et mes parts de SCPI, que cela va-t-il changer ?

1. Les revenus fonciers

L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux sur la base de la déclaration de vos revenus fonciers antérieurs (2017, pour l'acompte de janvier 2019).

Vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des charges et travaux déductibles (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Borloo par exemple).

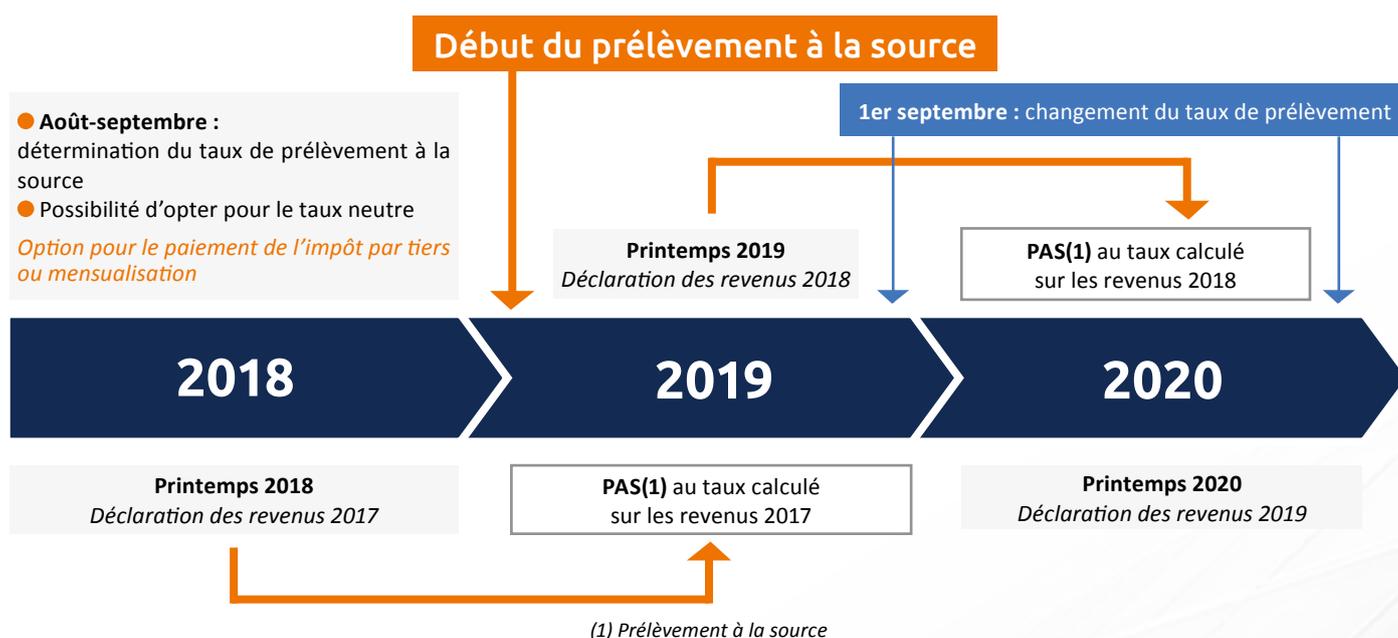
Les crédits d'impôts dont vous pourriez bénéficier dans le cadre de vos investissements immobiliers (de type Scellier, Pinel, Duflot ou autres) feront l'objet d'une avance, versée par l'administration fiscale chaque mois de janvier, à hauteur de 60 % et calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure, le solde sera versé à l'été 2019.

Les revenus fonciers de source étrangère qui ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus ou qui sont sous le régime du taux effectif ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

Les non-résidents qui perçoivent des revenus fonciers imposables en France, verront ces revenus soumis à des acomptes selon le même dispositif que pour les résidents.

2. Revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières

Les revenus de capitaux mobiliers (dividendes et intérêts) font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la plupart des contribuables. Par ailleurs, les plus-values immobilières font également l'objet d'un impôt prélevé au moment de la vente par les notaires.



Les revenus 2018 : une année blanche ? Non, une année de transition !

Pour éviter que les contribuables aient à acquitter deux fois l'impôt sur le revenu en 2019, l'octroi d'un Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement (CIMR) est prévu pour les revenus fonciers non exceptionnels perçus ou réalisés en 2018 entrant dans le champ du prélèvement à la source.

Pour l'année 2018, l'imposition relative aux revenus fonciers provenant de parts de SCPI sera neutralisée par l'octroi d'un CIMR, pour la partie des revenus fonciers considérés comme non « exceptionnels ».

Au contraire, les revenus fonciers considérés comme « exceptionnels », les plus-values mobilières et immobilières, les intérêts, les dividendes, resteront imposés en 2019, selon les modalités habituelles et donc exclus du CIMR. L'ensemble des revenus « exceptionnels » sont définis par l'administration fiscale*.

Par ailleurs, les revenus perçus au titre de 2018 devront dans tous les cas être déclarés en avril-juin 2019, conformément au calendrier fiscal observé lors des années précédentes. L'administration fiscale déterminera sur cette base le montant du CIMR.

Il est à noter que les revenus fonciers de source étrangère, les plus-values immobilières ou les revenus de capitaux mobiliers, n'étant pas concernés par le nouveau prélèvement à la source, ne seront pas pris en compte pour calculer le CIMR.

*<https://www.economie.gouv.fr/prelevement-a-la-source/2018-annee-de-transition>