Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Pierval santé
Société civile de placement immobilier

Bulletin trimestriel d'information 18

Période de validité	1er juillet au 30 septembre 2018
Trimestre analysé	2ème 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

Valeurs principales	2 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.*

Situation d'endettement	2T 2018
Autorisation statutaire *(% de la valeur des actifs immobiliers)*	⩽ 40%
Utilisation de l'autorisation statutaire	0,93%

Conditions d'exécution des ordres

- **62 543 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **422 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

Cher(e)s associé(e)s,

La collecte du 1er semestre 2018 s'est élevée à 114 millions d'euros en progression de près de 50% par rapport au 1er semestre 2017 portant la capitalisation de Pierval Santé à 391 millions d'euros.

Au cours du 2ème trimestre, votre SCPI Pierval Santé a franchi une nouvelle étape dans l'application de sa stratégie d'investissement pan-européenne, avec la réalisation de ses premières acquisitions en Irlande au travers d'un portefeuille de 4 Ehpads (223 lits) pour un prix de revient global de 20.6 millions d'euros (rendement brut immédiat de 6.45% l'an). Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un partenariat de long terme (baux signés pour une durée ferme de 25 ans pour chacun des sites) avec un acteur majeur du secteur de l'hébergement des personnes âgées en Irlande, dont le développement pourrait être accompagné par votre SCPI dans les années à venir.

Par ailleurs, la SCPI PIERVAL SANTE a poursuivi son développement en Allemagne, au travers de :

- l'acquisition d'un immeuble au concept innovant, développant une surface de près de 7.700 m² et situé à Leipzig (Saxe) pour un prix de revient de 9.2 millions d'euros (rendement brut immédiat de 6.65%). En effet, cet ensemble immobilier intègre au sein d'une maison médicale, un EHPAD permettant de faire bénéficier aux 47 résidents d'une large gamme de soins appropriés dans un environnement commercial dense grâce notamment à la présence immédiate de nombreux commerces de proximité ;
- L'acquisition de deux centres médicaux situés à Alsdorf (Rhénanie-du-Nord-Westphalie) pour un prix de revient global de 10.9 millions d'euros (rendement brut immédiat 7,17%). Cette vente reste au 30 juin 2018 sous condition suspensive d'obtention d'un accord de l'administration allemande et ferait l'objet d'une indemnisation en cas d'invalidation.

Enfin, votre SCPI a réalisé en France l'acquisition d'un centre de stérilisation d'instruments chirurgicaux situé à Reims (51), selon un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans signé au moment de l'acquisition, pour un prix de revient de 2,8 millions d'euros (rendement brut immédiat de 6.9%).

En synthèse, le 1er semestre 2018 a été marqué par la réalisation d'un programme d'investissement en France, en Allemagne et en Irlande, pour un prix de revient global de 62 millions d'euros, mais également par la sécurisation de transactions immobilières (engagements fermes signés) dont les signatures sont prévues au 2ème semestre 2018, à hauteur de près de 100 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 50 immeubles pour 571 locataires et affiche un taux d'occupation financier de 97.44%.

La distribution d'un acompte sur dividende au titre du 2ème trimestre 2018 s'élève à 12,624 € par part en pleine jouissance équivalent à un rendement annualisé de 5,05 %.

Pour conclure, 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 annuelle Ordinaire et Extraordinaire de votre SCPI qui se sont tenues les 19 juin et 27 juin 2018 dans les locaux de l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière, à Paris (13ème). Dans ce cadre, votre SCPI a arrêté ses comptes annuels 2017, a porté son capital social maximum statutaire à 800 millions d'euros et peut désormais faire appel à de l'endettement dans une limite maximale de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, afin de financer certaines de ses acquisitions en ayant recours à des emprunts bancaires, mais également de procéder à des acquisitions d'établissements à construire en vue de maîtriser davantage la qualité du patrimoine immobilier acquis par la SCPI.



David FINCK
Directeur Général



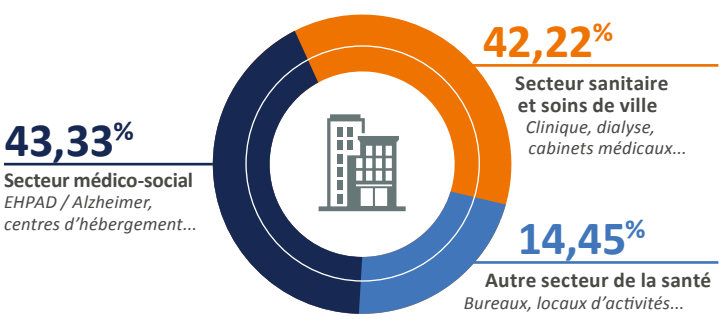
Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Le Patrimoine immobilier

Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénales hors droits)

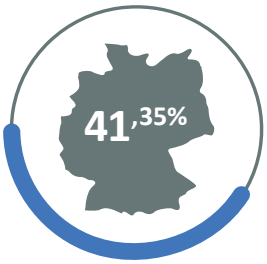




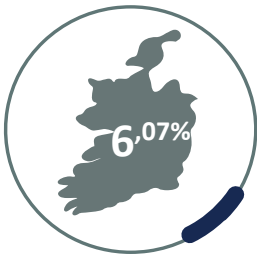
Durée ferme moyenne des baux restant à courir



France
Région : 34,04 %
Île de France : 18,54 %



Allemagne



Irlande

Acquisitions du trimestre

Portefeuille de 4 EHPADs

Sligo, Roscommon, Westmeath et Carlow (Irlande)



Nature : 4 EHPADs (223 lits)
Surface locative : 8 152 m²
Bail : 25 ans ferme
Montant de l'acquisition : 20,57 M€
Rendement brut de l'actif : 6,45%* AEM

Centre de stérilisation d'instruments chirurgicaux

Reims (51100)



Nature : Centre de stérilisation
Surface locative : 887 m²
Bail : 12 ans ferme (durée restante 12 ans)
Montant de l'acquisition : 2,82 M€
Rendement brut de l'actif : 6,90 %* AEM
Exploitant : Courlancy

Maison médicale / EHPAD

Leipzig (Allemagne)



Nature : EHPAD / Commerce de santé
Surface locative : 7 707 m²
Bail : 27 baux commerciaux de droit Allemand
Montant de l'acquisition : 9,20 M€
Rendement brut de l'actif : 6,65 % AEM (rendement potentiel 7,2%)
Locataires : Geborgenheit (Ehpad), cabinets médicaux, pharmacies, activités commerciales

** AEM: prix acte en main.*

Rappel : Acquisition de 2 centres médicaux situés à Alsdorf (Allemagne) dont la vente reste au 30 juin 2018 sous condition suspensive d'obtention d'un accord de l'administration allemande.

Arbitrage du trimestre

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

CHIFFRES CLES	2T 2018	1T 2018	4T 2017	3T 2017
Capital social	313 964 000 €	264 267 200 €	222 632 800 €	182 440 000 €
Capitalisation[1]	391 732 850 €	329 611 850 €	277 568 850 €	227 327 850 €
Nombre de parts	392 455	330 334	278 291	228 050
Nombre d'associés	8 687	7 601	6 462	5 355
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,624 €	12,625 €	12,625 €	12,625 €

(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 30/06/2018	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	545	0,28 %
	Sens (89)	Eco Parc	202	0,11 %
	Peitz (All)	Schulstrasse	224	0,12 %
	Sens (89)	Eco Parc 2	135	0,07 %
	Cottbus (All)	An der Priormühle	407	0,21 %
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	258	0,13 %
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	130	0,07 %
	Rotenburg (All)	Obertor	98	0,05 %
	Ansbach (All)	Welserstrasse	1880	0,98 %
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	2 848	1,49 %
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse	71	0,04 %
	Alsdorf (All)*	Luisen Passage	294	0,15 %
	Leipzig (All)	Zschoschersee Alee	441	0,23 %
Total			**7 533**	**3,94 %**
Relocations au cours du trimestre	Cottbus (All)	An der Priormühle	259	0,14 %
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst-Borbach-Strasse	518	0,27 %
Total			**777**	**0,41 %**
Congés délivrés au cours du trimestre	Bitterfeld (All)	Ernst-Borbach-Strasse	782	0,41 %
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	85	0,04 %
	Rotenburg (All)	Obertor	365	0,19 %
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	47	0,02 %
Total			**782**	**0,41 %**

État du patrimoine locatif

	2T 2018	1T 2018	4T 2017	3T 2017
Superficie totale (m²)	191 282 m²*	163 121 m²	158 611 m²	117 679 m²
Surface vacante (m²)	7 533 m²	4 922 m²	4 643 m²	1 763 m²
Nombre d'immeubles	50*	42	39	33
Nombre de locataires	571*	514	512	156
Loyers quittancés	4 969 899 €	4 625 480 €	3 674 808 €	2 859 547 €

Sous réserve de confirmation de l'acquisition de 2 centres médicaux à Alsdorf (cf page 1).



Taux d'occupation financier : 97,44%
Pourcentage de lots vacants : 2,56%

Evolution des taux d'occupation physique et financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2018	1T 2018	4T 2017	3T 2017
Taux d'occupation financier (%)	97,44%	97,30%	97,00 %	98,25 %
Taux d'occupation physique (%)	96,06%	96,98%	97,07 %	98,50 %

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations générales

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 assujetti 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.

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.