

Période de validité

1er avril au 30 juin 2018

Trimestre analysé

1^{er} 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 : 300 000 000 €
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 | 1 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.

Conditions d'exécution des ordres

- 52 141 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 98 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,

Dans la continuité du trimestre précédent, la collecte du 1er trimestre 2018 s'est élevée à plus de 52 millions d'euros portant ainsi la capitalisation de la SCPI Pierval Santé à plus de 330 millions d'euros.

Votre SCPI a réalisé en France l'acquisition d'un des centres régionaux de distribution de la société ORKYN à Saint-Pierre-du-Perray (91) pour un montant de 1,8 million d'euros AEM* (rendement de 7.23% acte en main) dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans fermes (durée restante 4.1 ans). La société ORKYN, filiale du groupe Air Liquide est le prestataire référent de la santé à domicile, en France, pour le traitement des maladies chroniques (traitement de l'apnée du sommeil, insuffisance respiratoire, diabète, traitement de la maladie de Parkinson, ...). Cette implantation lui sert de plateforme locale de distribution de ses produits.

En Allemagne, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un nouvel EHPAD à Heilbronn (Land Baden Wurtemberg) de 155 lits disposant d'une unité spécifique Alzheimer de 28 lits. Cet investissement d'un montant de 16.5 millions d'euros AEM* (rendement de 5.76% acte en main) s'est réalisé dans le cadre d'un bail commercial de 20 ans fermes (durée restante 19 ans). L'exploitant, le groupe Pro Seniore, est le 3ème prestataire de services privés en Allemagne dans le domaine des soins aux personnes âgées avec plus de 103 établissements (17.000 lits).

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 42 immeubles et 514 locataires représentant une valeur vénale immobilière globale estimée à 266 millions d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 97,30 %.

La distribution du 1er acompte sur dividende de l'année 2018 est maintenue au même niveau que celui du dernier acompte sur dividende de l'exercice 2017 et s'élève à 12,625 euros par part, ceci dans une perspective de maintien de la distribution annuelle en 2018 par rapport à 2017 (rappel : DVM 2017 de 5,05%).

Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement les projets des résolutions qui seront soumises aux votes de l'Assemblée Générale annuelle (arrêté des comptes 2017) et de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendront au siège de l'Institut du Cerveau et de la Moelle Epinière (« ICM »), sis 47 boulevard de l'Hôpital 75013 Paris, le 19 juin 2018 à 14h00. Pour préparer ces assemblées les différents éléments comptables de l'exercice 2017 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance afin de finaliser son rapport et approuver les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

* AEM: prix acte en main.

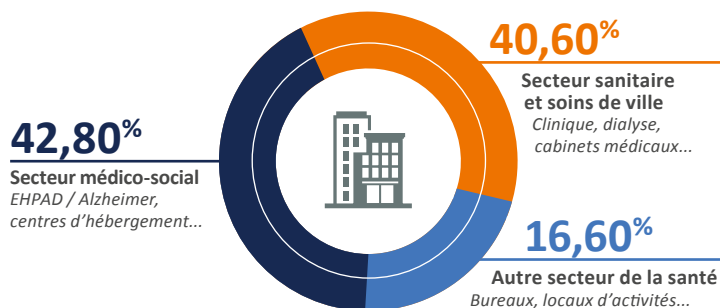


David FINCK
Directeur Général

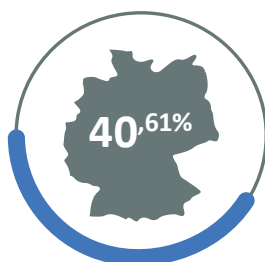


Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales d'acquisition)



France
Région : 38,09 %
Île de France : 21,30 %



Allemagne



**Durée ferme moyenne
des baux restant
à courir**

Acquisitions du trimestre

Centre de distribution régional ORKYN Saint-Pierre-du-Perray (91)



DATE D'ACQUISITION
15/01/2018

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 1 152 m² et 25 places de parking en extérieur
Bail : 9 ans fermes (durée restante 4.1 ans)
Montant de l'acquisition : 1,80 M€
Rendement brut de l'actif : 7,23%* AEM
Exploitant : ORKYN

* AEM: prix acte en main.

EHPAD Heilbronn (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
21/02/2018

Nature : EHPAD 155 lits
Surface locative : 2 957 m²
Bail : 20 ans ferme
Montant de l'acquisition : 16,50 M€
Rendement brut de l'actif : 5,76 %* AEM
Exploitant : Pro Seniore

Arbitrage du trimestre

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

| CHIFFRES CLES | 1T 2018 | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Capital social | 264 267 200 € | 222 632 800 € | 182 440 000 € | 151 547 200 € |
| Capitalisation ⁽¹⁾ | 329 611 850 € | 277 568 850 € | 227 327 850 € | 188 711 850 € |
| Nombre de parts | 330 334 | 278 291 | 228 050 | 189 434 |
| Nombre d'associés | 7 601 | 6 462 | 5 355 | 4 528 |
| Parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acompte sur dividendes (par part) | 12,625 € | 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 (m ²) | % surface totale |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| Lots vacants au 31/03/2018 | Bordeaux (33) | 114, avenue d'Arès | 545 | 0,33% |
| | Sens (89) | Eco Parc | 64 | 0,04% |
| | Peitz (All) | Schulstrasse | 224 | 0,14% |
| | Sens (89) | Eco Parc 2 | 135 | 0,08% |
| | Cottbus (All) | An der Priormühle | 710 | 0,44% |
| | Lauterbach (All) | Bahnhofstrasse | 136 | 0,08% |
| | Alsfeld (All) | Volkmarstrasse | 130 | 0,08% |
| | Rotenburg (All) | Obertor | 98 | 0,06% |
| | Ansbach (All) | Welserstrasse | 1880 | 1,15% |
| | Bitterfeld-Wolfen (All) | Ernst-Borbach-Strasse | 1000 | 0,61% |
| Total | | | 4 922 | 3,02% |
| Relocations au cours du trimestre | | | 0 | 0,00 % |
| Total | | | 0 | 0,00 % |
| Congès délivré au cours du trimestre | | | | |
| Total | | | 0 | 0,00 % |

État du patrimoine locatif

| | 1T 2018 | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Superficie totale (m ²) | 163 121 m ² | 158 611 m ² | 117 679 m ² | 99 243 m ² |
| Surface vacante (m ²) | 4 922 m ² | 4 643 m ² | 1 763 m ² | 1 718 m ² |
| Nombre d'immeubles | 42 | 39 | 33 | 29 |
| Nombre de locataires | 514 | 512 | 156 | 146 |
| Loyers quittancés | 4 625 480 € | 3 674 808 € | 2 859 547 € | 2 308 349 € |

Evolution des taux d'occupation physique et financier

| Taux d'occupation | 1T 2018 | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Taux d'occupation financier (%)* | 97,30% | 97,00 % | 98,25 % | 97,21 % |
| Taux d'occupation physique (%)** | 96,98% | 97,07 % | 98,50 % | 98,27 % |

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

Soit en fonction des loyers - le taux d'occupation financier (TOF) se détermine alors 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 alors par la division** :

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



Taux d'occupation financier : 97,30%
Pourcentage de lots vacants : 2,70%

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 acquise au 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.