

Période de validité

1er juillet au 30 septembre 2017

Trimestre analysé

2^{ème} trimestre 2017

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 3^{ème} 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

Chers associés,

La collecte du 1^{er} semestre 2017 s'est élevée à plus de 76 millions d'euros en progression de 167% par rapport au 1^{er} semestre 2016. Nous avons procédé dans le même temps à l'acquisition de 11 nouveaux actifs pour un montant global AEM de 74,4 millions d'euros. Ainsi, PIERVAL SANTE accélère son positionnement spécifique sur le secteur de la santé à la fois en France et en Europe avec une capitalisation de l'ordre de 189 millions d'euros au 30 juin 2017

Sur le seul 2^{ème} trimestre 2017, nous avons réalisé 29,8 millions d'euros d'acquisitions en France. Un centre de rééducation et de remise en forme à L'Isle-Adam (95) pour un montant de 2,9 millions d'euros (rendement 6,7% AEM *) dans le cadre d'un bail de 9 ans (dont 6 ans ferme), le siège social du laboratoire Merck-Millipore à Guyancourt (78) pour un montant de 17,8 millions d'euros (rendement 6,51% AEM *) et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Yvelines pour un montant de 9,1 millions d'euros (rendement 8,86 % AEM*).

Nous nous sommes également portés acquéreur pour un montant global de 8,3 millions d'euros d'immobilier en Allemagne. Une maison médicale dans le Land de Saxe pour un montant de 5,7 millions d'euros (rendement 7,4% AEM *) ainsi que 3 bâtiments dans le Land de Hesse, pour un montant de 2,64 millions d'euros, loués par AOK l'une des principales Caisse d'Assurance Maladie d'Allemagne, avec un rendement de 7,4% AEM*.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 29 immeubles pour 146 locataires et affiche un taux d'occupation financier de 97,21%.

La distribution d'un acompte sur dividende au titre du 2^{ème} trimestre 2017 s'élève à 12,625 € par part en pleine jouissance équivalent à un rendement annualisé de 5,05 %.

Enfin, nous tenons à remercier chaleureusement tous les associés, présents ou représentés, qui ont approuvé l'ensemble des résolutions présentées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre SCPI qui s'est tenue le 21 juin 2017 dans les locaux de l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière.

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI a fait l'objet d'un renouvellement et à ce titre les 9 membres suivants ont été élus: Mutuelle AGMF PREVOYANCE, Monsieur Jean-Louis DERVIN, Monsieur Daniel GEORGES, Monsieur Jacques IGALENS, Mutuelle MUTLOG, Monsieur Jean DE DEMANDOLX-DEDON, Monsieur Michel CATTIN, SCI MENHIR AEDIFICIUM et Mutuelle MUTLOG GARANTIES.

* AEM: prix acte en main.

David FINCK
Directeur Général

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

*Prix acte en mains.

Valeurs principales	2 T 2017
Nominal	800,00 €
Prime d'émission	200,00 €
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait *	894,90 €
Valeur réalisation	857,22 €
Valeur ISF 2017 **	894,90 €

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

** La valeur ISF à retenir est la valeur vénale des parts (Valeur de retrait). Sachez que vous restez seul responsable de la valeur que vous décidez de déclarer.

Conditions d'exécution des ordres

9 ordres de retrait de 269 parts ont été enregistrés et exécutés sur le trimestre.

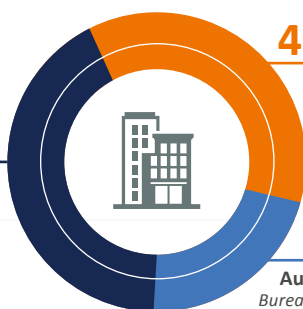
Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30
Tél : 01 53 62 41 38
Email : servicedclients@euryale-am.fr
Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

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

29,21%

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

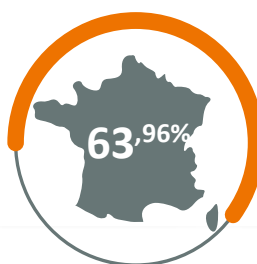


40,76%

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

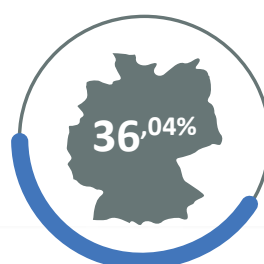
30,03%

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



France

Région : 41,82%
Île de France : 22,03%



Allemagne



9,53
années
Durée ferme moyenne
des baux restant
à courir

Acquisitions du trimestre

23ème investissement

Maison médicale
Halle (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
25/04/2017

Nature : Maison médicale
Surface locative : 5 907 m²
Bail : 15 ans ferme + reconduction de 5 ans
Montant de l'acquisition : 5,69 M€
Rendement brut de l'actif : 7,40 %* AEM
Exploitant : Halle Neustadt Gesundheitszentrum GmbH
Durée du bail restant à courir : 9,5 ans

24ème investissement

**Centre de rééducation
et de remise en forme**
L'Isle-Adam



DATE D'ACQUISITION
27/04/2017

Nature : Centre de rééducation et de remise en forme
Surface locative : 940 m² et 66 places de parking
Bail : 9 ans dont 6 ans ferme
Montant de l'acquisition : 2,90 M€
Rendement brut de l'actif : 6,70 %* AEM
Exploitant : Selarl Aqua Kiné Santé
Durée du bail restant à courir : 8,83 ans

25ème investissement

Siège social Millipore
Guyancourt



DATE D'ACQUISITION
05/05/2017

Nature : Siège social Millipore
Surface locative : 5 625 m², 160 places de parking
sous-sol et 40 en extérieur
Bail : 12 ans dont 6 ans ferme
Montant de l'acquisition : 17,78 M€
Rendement brut de l'actif : 6,51 %* AEM
Exploitant : Merck Millipore
Durée du bail restant à courir : 9,5 ans

26ème investissement

**Caisse Primaire d'Assurance
Maladie**
Mantes-La-Jolie



DATE D'ACQUISITION
31/05/2017

Nature : CPAM
Surface locative : 2 658 m² et 66 places de parking
sous-sol
Bail : 15 ans ferme
Montant de l'acquisition : 9,14 M€
Rendement brut de l'actif : 8,86 %* AEM
Exploitant : Caisse Primaire d'Assurance Maladie
Durée du bail restant à courir : 4,6 ans

27ème investissement

Caisse d'Assurance Maladie
Rotenburg, Lauterbach, Alsfeld
(Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
29/06/2017

Nature : Caisse d'Assurance Maladie
Surface locative : 3 029 m²
Bail : 5 ans ferme + reconduction de 3 ans
Montant de l'acquisition : 2,64 M€
Rendement brut de l'actif : 7,40 %* AEM
Exploitant : AOK
Durée du bail restant à courir : 4,5 ans

*Prix acte en mains.

Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	2T 2017	1T 2017	4T 2016	3T 2016
Capital social	151 547 200 €	120 080 800 €	90 573 600 €	70 772 000 €
Capitalisation	188 711 850 €	149 712 560 €	112 494 850 €	87 742 850 €
Nombre de parts	189 434	150 101	113 217	88 465
Nombre d'associés	4 528	3 647	2 748	2 158
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,625 €	12,625 €	12,875 €	12,875 €

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m2)	% surface totale
Lots vacants au 30/06/2017	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	545	0,55%
	Sens (89)	Eco Parc	64	0,08%
	Peitz (All)	Schulstrasse	112	0,14%
	Sens (89)	Eco Parc 2	262	0,32%
	Cottbus (All)	An der Priormühle	371	0,14%
	Lauterbach (All)	Bahnhofstrasse	136	0,14%
	Alsfeld (All)	Volkmarstrasse	130	0,14%
	Rotenburg (All)	Obertor	98	0,14%
	Total			1 718
Relocations au cours du trimestre			0	0,00%
Total			0	0,00%
Congès délivré au cours du trimestre Départ 31/12/2017	Cottbus (All)	An der Priormühle	172	0,17%
Total			172	0,17%

État du patrimoine locatif

	2T 2017	1T 2017	4T 2016	3T 2016
Superficie totale (m ²)	99 243 m ²	81 127 m ²	56 653 m ²	42 724 m ²
Surface vacante (m ²)	1 718 m ²	983 m ²	577 m ²	275 m ²
Nombre d'immeubles	29	22	16	13
Nombre de locataires	146	101	90	71
Loyers quittancés	2 308 349 €	1 561 784 €	1 208 759 €	955 918 €

Evolution des taux d'occupation physique et financier

TAUX D'OCCUPATION	2 T 2017	1 T 2017	4 T 2016	3 T 2016
Taux d'occupation financier (%)*	97,21%	98,04%	99,01%	99,12%
Taux d'occupation physique (%)**	98,27%	98,79%	98,98%	99,36%

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.

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; ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2016 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 nouveau régime fiscale applicable à compter du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 34,5 % (19 % + 15,5 % 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 des revenus et ISF

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujétiement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul ont été modifiés par la loi de Finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

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. Il comprend 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.