

Période de validité

1er janvier au 31 mars 2018

Trimestre analysé

4^{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

| Valeurs principales | 4 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

4 ordres de retrait de 81 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

Chers associés,

Au 4^{ème} trimestre 2017, la SCPI Pierval Santé a collecté 50 millions d'euros portant ainsi sa capitalisation à plus de 277 millions d'euros. La collecte globale de l'année 2017 aura donc dépassé les 165 millions d'euros en comparaison aux 79 millions d'euros de 2016 soit une progression de plus de 108 %.

Dans le même temps, les acquisitions immobilières se sont également fortement accélérées sur ce trimestre avec 6 acquisitions pour un montant global de 83 millions d'euros portant ainsi le montant total de nos investissements de l'année 2017 à 186 millions d'euros.

En France, nous avons procédé à l'acquisition de 4 actifs pour un montant global de 58.6 millions d'euros. La plus importante clinique privée de Médecine-Chirurgie-Obstétrique de la Guadeloupe (201 lits) et l'une des plus performantes des Caraïbes pour un montant de 29.2 millions d'euros acte en main (rendement brut AEM* de 7.5 %). Un nouveau bail a été signé, au moment de l'acquisition, avec l'exploitant (Groupe Kapa Santé) pour une durée ferme de 12 années. Un portefeuille de 3 Ehpads dont deux sont situés en région parisienne (95) et un en proche banlieue de Rouen, ce dernier présentant la particularité d'être à 100 % spécialisé dans la prise en charge de résidents atteints de la maladie d'Alzheimer. Cette acquisition, d'un montant de 29.4 millions d'euros acte en main (rendement brut AEM de 5.45 %), a été conclue dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 11.8 années avec le Groupe Vivalto Vie qui gère, à ce jour, 16 établissements.

En Allemagne, nous avons réalisé 2 acquisitions pour un montant global de 24.7 millions d'euros. Dans le Land de Saxe-Anhalt à Bitterfeld-Wolfen, un complexe très original d'hébergement intergénérationnel adaptatif et médicalisé dont la partie soins (services de soins à domicile et Ehpads) est exploitée par une association à but non lucratif très connue en Allemagne : Arbeiter Samariter Bund pour un montant de 17.9 millions d'euros (rendement brut AEM de 6.72 %). Enfin, dans le Land de Saxe à Hartha, un Ehpads de 82 lits pour un montant de 6.7 millions d'euros (rendement brut AEM de 6.62 %) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme restante de 14.7 années.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de notre SCPI est constitué de 36 lignes (39 immeubles), représentant une valeur vénale globale de 249 millions d'euros, localisé en France à hauteur de 63 % et en Allemagne à hauteur de 37 %.

Lors de la réunion de votre conseil de surveillance du 5 décembre 2017 ont été analysées les récentes acquisitions du trimestre ainsi que les anticipations des opérations d'investissement, au regard de la forte augmentation de la collecte de l'exercice, qui ont permis de maintenir le même niveau de résultat distribuable sur l'ensemble de l'année.

Ainsi, la distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 12,625 euros par part, soit un dividende de 50,50 euros au titre de l'année 2017 équivalent à un rendement annualisé de 5.05 %.

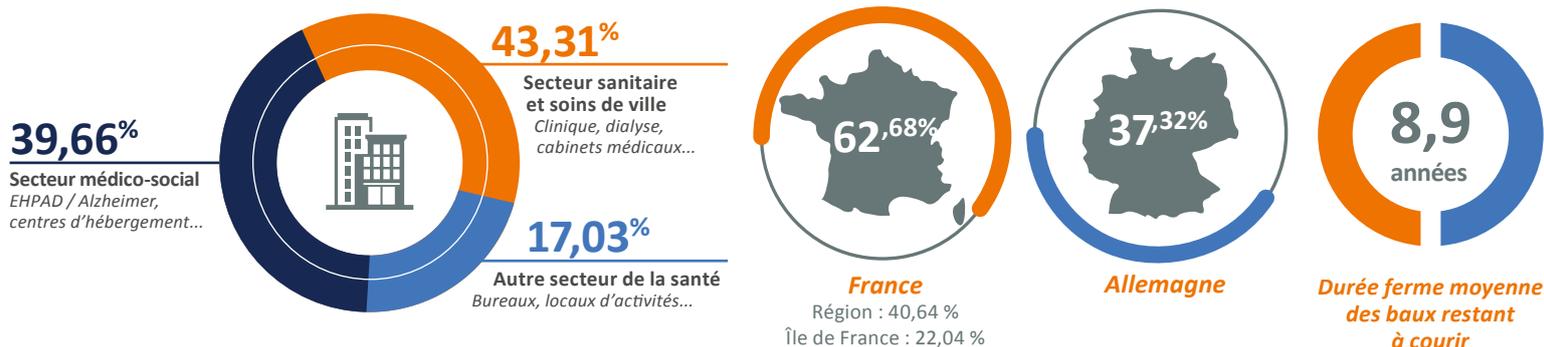
Enfin, au nom de toute l'équipe d'Euryale Asset Management nous vous souhaitons nos meilleurs vœux de santé et de prospérité pour cette nouvelle année 2018.

* AEM: prix acte en main.

David FINCK
 Directeur Général

Patrick VANDENBERG
 Directeur Général Délégué

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



Acquisitions du trimestre

Hébergement intergénérationnel adaptatif et médicalisé Bitterfeld-Wolfen (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
23/11/2017

Nature : Résidence médicalisée
Surface locative : 18 607 m²
Bail : 350 baux d'habitation + Ehpad
Montant de l'acquisition : 17,95 M€
Rendement brut de l'actif : 6,72%* AEM
Exploitant : Arbeiter Samariter Bund et résidents particuliers

Clinique MCO Baie Mahault (Guadeloupe)



DATE D'ACQUISITION
24/11/2017

Nature : Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique (MCO)
Surface locative : 11 086 m²
Bail : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans
(dont 6 ans ferme)
Montant de l'acquisition : 29,23 M€
Rendement brut de l'actif : 7,54 %* AEM
Exploitant : Groupe Kapa Santé
Durée du bail restant à courir : 11,9 ans ferme

EHPAD Hartha (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
27/11/2017

Nature : EHPAD
Surface locative : 3 000 m²
Bail : 15 ans ferme
Montant de l'acquisition : 6,72 M€
Rendement brut de l'actif : 6,62 %* AEM
Exploitant : Seniorenpflegeheim Gerson & Schmidt GmbH
Durée du bail restant à courir : 14,7 ans ferme

EHPAD Saint-Leu-la-Forêt (95)



DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

Nature : EHPAD
Surface locative : 2 250 m²
Bail : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 10,85 M€
Rendement brut de l'actif : 5,37 %* AEM
Exploitant : Vivalto Vie
Durée du bail restant à courir : 11,8 ans ferme

EHPAD Saint-Prix (95)



DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

Nature : EHPAD
Surface locative : 4 500 m²
Bail : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 15,32 M€
Rendement brut de l'actif : 5,55 %* AEM
Exploitant : Vivalto Vie
Durée du bail restant à courir : 11,8 ans ferme

EHPAD Grand-Couronne (76)



DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

Nature : EHPAD
Surface locative : 1 489 m²
Bail : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 3,28 M€
Rendement brut de l'actif : 5,48 %* AEM
Exploitant : Vivalto Vie
Durée du bail restant à courir : 11,8 ans ferme

* AEM: prix acte en main.

Arbitrage du trimestre

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

| CHIFFRES CLES | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 | 1T 2017 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Capital social | 222 632 800 € | 182 440 000 € | 151 547 200 € | 120 080 800 € |
| Capitalisation | 277 568 850 € | 227 327 850 € | 188 711 850 € | 149 712 560 € |
| Nombre de parts | 278 291 | 228 050 | 189 434 | 150 101 |
| Nombre d'associés | 6 462 | 5 355 | 4 528 | 3 647 |
| Parts en attente de retrait | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acompte sur dividendes (par part) | 12,625 € | 12,625 € | 12,625 € | 12,625 € |

Gestion locative

Situation locative du trimestre

| | Ville | Adresse | Surface (m2) | % surface totale | |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|---------------|
| Lots vacants au 31/12/2017 | Bordeaux (33) | 114, avenue d'Arès | 545 | 0,34 % | |
| | Sens (89) | Eco Parc | 64 | 0,04 % | |
| | Peitz (All) | Schulstrasse | 112 | 0,07 % | |
| | Sens (89) | Eco Parc 2 | 135 | 0,09 % | |
| | Cottbus (All) | An der Priormühle | 543 | 0,34 % | |
| | Lauterbach (All) | Bahnhofstrasse | 136 | 0,09 % | |
| | Alsfeld (All) | Volkmarstrasse | 130 | 0,08 % | |
| | Rotenburg (All) | Obertor | 98 | 0,06 % | |
| | Ansbach (All) | Welserstrasse | 1 880 | 1,19 % | |
| | Bitterfeld-Wolfen (All) | Ernst-Borbach-Strasse | 1 000 | 0,63 % | |
| Total | | | 4 643 | 2,93 % | |
| Relocations au cours du trimestre | | | 0 | 0,00 % | |
| | Total | | 0 | 0,00 % | |
| Congès délivré au cours du trimestre | Départ 01/06/2018 | Dunkerque (59) | 3, rue des Mariniers | 47 | 0,03 % |
| | Départ 31/05/2018 | Sens (89) | Eco Parc | 138 | 0,09 % |
| | Départ 31/03/2018 | Peitz (All) | Schulstrasse | 112 | 0,07 % |
| | Total | | | 297 | 0,19 % |

État du patrimoine locatif

| | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 | 1T 2017 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Superficie totale (m ²) | 158 611 m ² | 117 679 m ² | 99 243 m ² | 81 127 m ² |
| Surface vacante (m ²) | 4 643 m ² | 1 763 m ² | 1 718 m ² | 983 m ² |
| Nombre d'immeubles | 39 | 33 | 29 | 22 |
| Nombre de locataires | 512 | 156 | 146 | 101 |
| Loyers quittancés | 3 674 808 € | 2 859 547 € | 2 308 349 € | 1 561 784 € |

Evolution des taux d'occupation physique et financier

| TAUX D'OCCUPATION | 4T 2017 | 3T 2017 | 2T 2017 | 1T 2017 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Taux d'occupation financier (%)* | 97,00 % | 98,25 % | 97,21 % | 98,04 % |
| Taux d'occupation physique (%)** | 97,07 % | 98,50 % | 98,27 % | 98,79 % |

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.