

Période de validité

1er avril au 30 juin 2017

Trimestre analysé

1er 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 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 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

2 ordres de retrait de 10 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 20 255 - 75 281 Paris Cedex 06

Chers associés,

Dans la continuité du trimestre précédent, la collecte du 1er trimestre 2017 s'est élevée à 36,8 millions d'euros portant ainsi la capitalisation de PIERVAL SANTE à près de 150 millions d'euros. Cet afflux de capitaux nous a permis de réaliser, sur ce trimestre, 6 investissements pour un montant total de 36,2 millions d'euros.

Ainsi, nous avons réalisé en France l'acquisition de deux cliniques de Médecine Chirurgie (Cognac et Châtellerauld) exploitées par le groupe Kapa Santé pour un montant total de 21,8 millions d'euros (rendement 7 % AEM\*) dans le cadre de baux fermes de 12 années avec prise d'effet au 28/02/2017 et un centre médico-social à Sens d'une surface de 927 m<sup>2</sup> pour un montant de 2,41 millions d'euros (rendement 7,32 % AEM\*) loué à des professionnels de la santé (cabinet dentaire, cabinet d'infirmières et médecins libéraux).

Nous avons également acquis en Allemagne dans le Land de Basse-Saxe pour un montant de 10,8 millions d'euros deux Ehpad dans le cadre de baux de très longues durées (20 ans) avec un rendement de 6,94 % AEM\*. L'Ehpad de Zorge dispose de deux unités spécialisées pouvant accueillir 35 résidents atteints de la maladie Alzheimer et celui de Wieda présente la particularité d'être organisé en petites unités de vie permettant de conserver des espaces préservés pour des résidents de plus en plus dépendants. Enfin, nous nous sommes portés acquéreur d'une clinique à Hanau dans la banlieue de Francfort, spécialisée dans le traitement psychiatrique en ambulatoire des enfants et des adolescents, exploitée par le groupe Vitos pour un montant de 1,18 millions d'euros (rendement 7,18 % AEM\*).

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte désormais 22 actifs pour 100 locataires et affiche un taux d'occupation financier de 98,04%.

Notre résultat comptable du 1er trimestre 2017 s'élève à 1 260 955,09 euros, en comparaison au résultat du 1er trimestre 2016 de 546 114 euros, nous permettant de verser un acompte trimestriel sur dividende d'un montant de 12,625 € par part en pleine jouissance équivalent à un rendement annualisé de 5,05 %.

Enfin, nous vous ferons parvenir prochainement le projet des résolutions soumises aux votes de l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 21 juin 2017 au siège de l'Institut du Cerveau et de la Moelle Epinière (« ICM »), sis 47 boulevard Hôpital 75013 Paris. Pour préparer cette assemblée les différents éléments comptables de l'exercice 2016 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.

**David FINCK**  
 Directeur Général

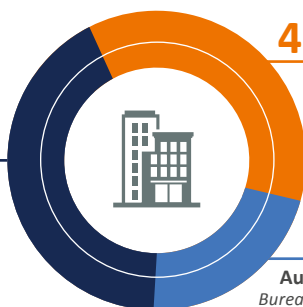
**Patrick VANDENBERG**  
 Directeur Général Délégué

\*Prix acte en mains.

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

**39,01%**

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



**46,97%**

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

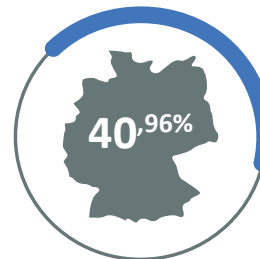
**14,02%**

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



**France**

Région : 55,94%  
Île de France : 3,10%



**Allemagne**



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

## Acquisitions du trimestre

### 17ème investissement

#### Clinique Médecine-Chirurgie Cognac



DATE D'ACQUISITION  
**28/02/2017**

**Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie  
**Surface locative** : 9 144 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans  
(dont 6 ans fermes)  
**Montant de l'acquisition** : 14,72 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,75 %\* AEM  
**Exploitant** : Groupe Kapa Santé  
**Durée du bail restant à courir** : 12 ans ferme

### 18ème investissement

#### Clinique Médecine-Chirurgie Châtelleraut



DATE D'ACQUISITION  
**28/02/2017**

**Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie  
**Surface locative** : 4 919 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans  
(dont 6 ans fermes)  
**Montant de l'acquisition** : 7,09 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 7,61 %\* AEM  
**Exploitant** : Groupe Kapa Santé  
**Durée du bail restant à courir** : 12 ans ferme

### 19ème investissement

#### EHPAD Wieda (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**23/03/2017**

**Nature** : EHPAD (71 lits)  
**Surface locative** : 2 509 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 20 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 4,10 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,94 %\* AEM  
**Exploitant** : Seniorenheime LAMM  
**Durée du bail restant à courir** : 20 ans ferme

### 20ème investissement

#### EHPAD Zorge (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**23/03/2017**

**Nature** : EHPAD (85 lits)  
**Surface locative** : 5 561 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 20 ans ferme  
**Montant de l'acquisition** : 6,70 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 6,94 %\* AEM  
**Exploitant** : Seniorenheime LAMM  
**Durée du bail restant à courir** : 20 ans ferme

### 21ème investissement

#### Clinique Psychiatrique Hanau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
**23/03/2017**

**Nature** : Clinique Psychiatrique  
**Surface locative** : 1 414 m<sup>2</sup>  
**Bail** : 3 ans reconductible  
**Montant de l'acquisition** : 1,18 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 7,18 %\* AEM  
**Exploitant** : Vitos  
**Durée du bail restant à courir** : 3 ans ferme

### 22ème investissement

#### Centre médico-social Sens



DATE D'ACQUISITION  
**29/03/2017**

**Nature** : Commerce de santé  
**Surface locative** : 927 m<sup>2</sup> + 41 places de parking  
**Bail** : 5 baux commerciaux et 1 bail professionnel  
**Montant de l'acquisition** : 2,41 M€  
**Rendement brut de l'actif** : 7,32 %\* AEM  
**Exploitant** : Cabinet dentaire, cabinet d'infirmières,  
médecins libéraux, AFPA  
**Durée du bail restant à courir** : 5,5 ans ferme

\*Prix acte en mains.

## Arbitrage du trimestre

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

CHIFFRES CLES	1T 2017	4T 2016	3T 2016	2T 2016
Capital social	120 080 800 €	90 573 600 €	70 772 000 €	56 793 600 €
Capitalisation	149 712 560 €	112 494 850 €	87 742 850 €	70 269 850 €
Nombre de parts	150 101	113 217	88 465	70 992
Nombre d'associés	3 647	2 748	2 158	1 712
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,625 €	12,875 €	12,875 €	12,875 €

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m2)	% surface totale
Lots vacants au 31/03/2017	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	545	0,67%
	Sens (89)	Eco Parc	64	0,08%
	Peitz (All)	Schulstrasse	112	0,14%
	Sens (89)	Eco Parc 2	262	0,32%
<b>Total</b>			<b>983</b>	<b>1,21%</b>
Relocations au cours du trimestre	Pocking	Bajuwarenstrasse	230	0,28%
<b>Total</b>			<b>230</b>	<b>0,28%</b>
Congès délivré au cours du trimestre	Bordeaux (33)	114, avenue d'Arès	262	0,32%
	Peitz (All)	Schulstrasse	112	0,14%
	Sens (89)	Eco Parc 2	262	0,32%
<b>Total</b>			<b>636</b>	<b>0,78%</b>

### État du patrimoine locatif

	1T 2017	4T 2016	3T 2016	2T 2016
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	81 127 m <sup>2</sup>	56 653 m <sup>2</sup>	42 724 m <sup>2</sup>	33 018 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	983 m <sup>2</sup>	577 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	22	16	13	10
Nombre de locataires	101	90	71	39
Loyers quittancés	1 561 784 €	1 208 759 €	955 918 €	821 269 €

### Evolution des taux d'occupation physique et financier

TAUX D'OCCUPATION	1 T 2017	4 T 2016	3 T 2016	2 T 2016
Taux d'occupation financier (%)*	98,04%	99,01%	99,12%	99,03%
Taux d'occupation physique (%)**	98,79%	98,98%	99,36%	99,17%

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 (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.