

Période de validité

1<sup>er</sup> Octobre au 31 Décembre 2016

Trimestre analysé

3<sup>ème</sup> trimestre 2016

N°11

**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'entreprise classiques.**

## CARACTERISTIQUES PIERVAL SANTE

**Nature:** SCPI Spécialisée  
**Forme juridique :** SCPI à Capital Variable  
**Date d'immatriculation :** 25/11/2013  
**Durée :** 99 ans  
**Capital maximum statutaire:** 100 000 000 €  
**Délai de jouissance:** 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> 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 du 22/07/2014  
**Dépositaire:** Société Générale Securities Services  
**Expert Immobilier:** Jones Lang Lasalle Expertises

Valeurs principales	3 T 2016
<b>Nominal</b>	800,00 €
<b>Prime d'émission</b>	200,00 €
<b>Prix de souscription</b>	1 000,00 €
<b>Valeur de retrait *</b>	894,90 €
<b>Valeur ISF **</b>	894,90 €
<b>Minimum de 1<sup>ère</sup> souscription</b>	5 parts

\* 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'EXECUTION DES ORDRES

Aucun ordre (de cession ou de retrait) n'a été enregistré et exécuté sur le trimestre

Chers associés,

PIERVAL SANTE connaît depuis le début de l'année 2016 une très forte augmentation de sa collecte (+207 % en comparaison sur la même période de 2015), cette montée en puissance se confirme sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 (17,5 millions d'euros) portant ainsi la capitalisation à 87,7 millions d'euros au 30 septembre 2016. Cet afflux de capitaux permet à votre SCPI de diversifier son patrimoine immobilier sur différentes natures d'actifs de santé mais également sur le plan géographique avec des investissements localisés en Allemagne.

Au cours de ce trimestre votre SCPI PIERVAL SANTE a procédé à l'acquisition de trois nouveaux actifs en Allemagne pour un montant global de 10,7 millions d'euros:

Une maison de retraite médicalisée (EHPAD) de 98 lits située à Muncheberg à 25 km à l'est de Berlin et disposant d'une unité Alzheimer Le prix d'acquisition est de 4 850 000 € avec un rendement brut immobilier de 7 % acte en main assorti à la signature d'un bail de 30 ans ferme (triple net) signé au jour de l'acquisition.

Une maison médicale à Cottbus (1h30 au sud est de Berlin) composée de professionnels de la santé : Médecins, ORL, Orthopédiste, Psychologue, Psychothérapeute et d'une pharmacie en rez-de-chaussée de l'immeuble. Le prix d'acquisition est de 3 465 000 € avec un rendement brut immobilier de 7,36 % acte en main.

Une maison médicale à Peitz (16 km de la maison médicale de Cottbus) et accueillant à la fois des professionnels de la santé (Pédiatre, Dentiste, Ergothérapeute, Gynécologue, ...) ainsi qu'une pharmacie en rez-de-chaussée et une Résidence Services Senior de 12 appartements pour personnes dépendantes gérée par « Carpe Diem » l'un des leaders de ce secteur avec plus de 640 appartements en Allemagne. Le prix d'acquisition est de 2 345 650 € avec un rendement brut immobilier de 7,40 % acte en main.

Ainsi, le patrimoine immobilier en Allemagne est constitué, à ce jour, de 5 actifs dont 4 dans le Land de Brandebourg (Berlin) pour une valeur globale acte en main de 26 millions d'euros.

Notre résultat comptable du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 1 996 839,46 euros nous permettant de verser un acompte trimestriel sur dividende d'un montant de 12,875 € par part en pleine jouissance équivalent à un rendement annualisé de 5,15 %.

Enfin, nous avons le plaisir de vous annoncer la mise en place d'un «service client dédié» qui prendra en charge l'ensemble des traitements administratifs des souscriptions et qui sera également en charge de répondre à toutes les questions concernant la vie de votre investissement. Ce service est disponible du lundi au vendredi de 9h00 à 17h30 par mail ([serviceclients@euryle-am.fr](mailto:serviceclients@euryle-am.fr)) par téléphone (01 53 62 41 38) ou par courrier (PIERVAL SANTE - TSA 20555 – 75281 Paris cedex 06).

**David FINCK**  
Directeur Général

**Patrick VANDENBERG**  
Directeur Général Délégué

## CHIFFRES CLES DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

CHIFFRES CLES	3 T 2016	2T 2016	1 T 2016	4 T 2015
Capital social	70 772 000 €	56 793 600€	41 998 400 €	33 968 800 €
Capitalisation	87 742 850 €	70 269 850€	51 775 850 €	41 738 850 €
Nombre de parts	88 465	70 992	52 498	42 461
Nombre d'associés	2 158	1 712	1 221	951
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,875 €	12,875 €	12,875 €	13 €

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACTIFS SOUS GESTION

Dept	Ville	Type	% de détention	Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité prévisionnelle	Date d'acquisition
13	Salon-de-Provence	Clinique MCO	100%	Ramsay Général de Santé	4 629 m <sup>2</sup>	5 927 242 €	7,40%	Mars 2014
13	Arles	Centre de Dialyse	100%	Diaverum Marseille	1 040 m <sup>2</sup>	2 573 938 €	7,10%	Mars 2014
33	Bordeaux	Centre de Consultation	100%	Médecins libéraux spécialisés (18)	1 471 m <sup>2</sup>	4 299 500 €	7,70 %	Décembre 2014
59	Dunkerque	Pôle Santé (imagerie, analyse, ...)	100%	Médecins libéraux spécialisés (4)	1 947 m <sup>2</sup>	3 740 000 €	8,02 %	Juin 2015
58	Nevers	Laboratoire de biologie médicale	100%	SCP Laboratoire biologie médicale	800 m <sup>2</sup>	1 224 500 €	8,45 %	Septembre 2015
89	Sens	Centre médico-social	100%	CAF de l'Yonne, Associations, professions libérales (10)	1 526 m <sup>2</sup>	3 250 000 €	7,61 %	Septembre 2015
Allemagne	Guben	EHPAD	100%	Kursana	6 751 m <sup>2</sup>	9 360 000 €	7,01 %	Décembre 2015
Allemagne	Böhlen	EHPAD	100%	Interparès	5 130 m <sup>2</sup>	6 100 500 €	7,11 %	Décembre 2015
69	Pusignan	Bureaux et activité Santé	100%	Stryker France	6 379 m <sup>2</sup>	8 333 333 €	7,20 %	Mars 2016
77	Croissy Beaubourg	Bureaux et activité Santé	100%	Théradiag	3 345 m <sup>2</sup>	3 600 000 €	7,67 %	Juin 2016

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Dept	Ville	Type	% de détention	Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité prévisionnelle	Date d'acquisition
Allemagne	Müncheberg	EHPAD	100%	Altenpflegeheim Müncheberg	5 525 m <sup>2</sup>	4 850 000 €	7,00 %	Juillet 2016
Allemagne	Peitz	Maison médicale	100%	Professions médicales, pharmacie, résidence services (19)	2 175 m <sup>2</sup>	2 345 650 €	7,40 %	Septembre 2016
Allemagne	Cottbus	Maison médicale	100%	Professions médicales, pharmacie (12)	2 006 m <sup>2</sup>	3 465 000 €	7,36 %	Septembre 2016

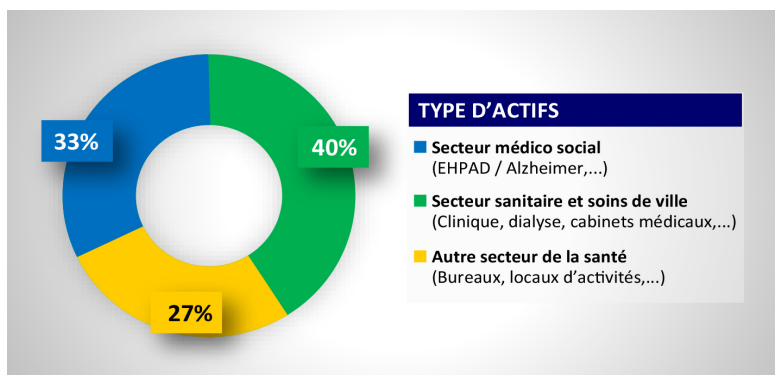
### ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

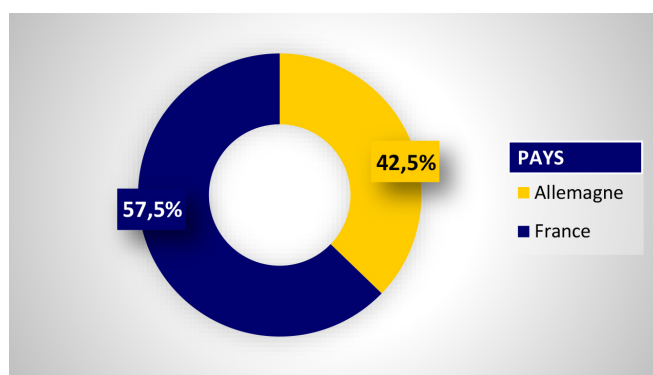
# COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

## REPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS



## REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS



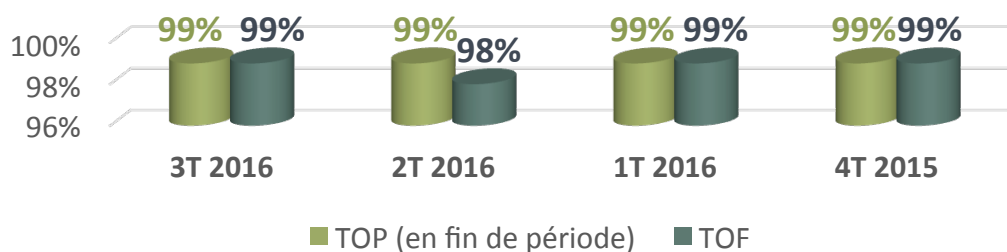
## ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTE

	Ville	Type	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Locaux vacants au 30/09/2016	Bordeaux	Centre de Consultation	Sans objet	211 m <sup>2</sup>	< 1 %
	Sens	Centre Médico Social	Sans objet	64 m <sup>2</sup>	< 1 %

	Ville	Date d'effet	Surface (m <sup>2</sup> )	Commentaire
Relocations au cours du trimestre	Sens	14/04/2016	64 m <sup>2</sup>	Signature du bail au 01/09/2016
Congés délivrés au cours du trimestre	Néant			

	3T 2016	2T 2016	1T 2016	4 T 2015
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	42 724 m <sup>2</sup>	33 018 m <sup>2</sup>	29 673 m <sup>2</sup>	23 294 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	275 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	13	10	9	8
Nombre de locataires	72	39	39	38
Loyers quittancés	955 918 €	821 269 €	667 399 €	578 130 €

## EVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



# INFORMATIONS GENERALES

## 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).

Le nouveau régime fiscale applicable à compter du 1<sup>er</sup> 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 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année	4%	1,60 %
De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> 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'assujétissement 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-propiété 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 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> 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

### Rappel

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.