

Période de validité

1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016

Trimestre analysé

4<sup>ème</sup> trimestre 2015

N° 8

**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

Chers associés,

Tout d'abord nous sommes heureux de vous confirmer que votre SCPI a réalisé l'acquisition de deux nursing home (EHPAD) en Allemagne, une première pour PIERVAL SANTE dont les actifs étaient, jusqu'à présent, situés en France métropolitaine.

Le premier investissement d'une superficie de 5.130 m<sup>2</sup> (85 lits) est situé à Böhlen, à proximité de Leipzig dans la Saxe, et a fait l'objet d'une rénovation intégrale pour un montant de 4,2M€ entre 2007 et 2009. Cet établissement dispose d'une unité spécialisée permettant d'accueillir des patients atteints de la maladie d'Alzheimer. L'acquisition pour un montant de 6,1M€, soit un rendement net en mains (AEM) de 7,11% est réalisée dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 25 années. La nursing home est louée à Interpares, professionnel de la prise en charge de la dépendance également propriétaire de 6 établissements.

Le deuxième investissement d'une superficie de 6 751 m<sup>2</sup>, situé à Guben dans le Brandebourg, avec une capacité d'hébergement de 113 lits (dont 20 lits pour des patients atteints de la maladie d'Alzheimer) a été acquis pour un montant de 9,4M€, soit un rendement de 7,01% AEM. L'Ehpad est loué à Kursana (quatrième acteur allemand des maisons de retraite avec 116 établissements et filiale du groupe Dussmann dont le CA annuel est proche de 2Mds €) dans le cadre d'un bail initial ferme de 20 années (durée restante de 9 ans, avec une option de prorogation du bail de 5 ans).

Conforme à notre stratégie d'investissement, ces dernières acquisitions participent à la diversification du portefeuille d'actifs de PIERVAL SANTE d'un point de vue géographique mais également en matière de nature d'actif de santé (clinique, centre de dialyse, EHPAD). La durée exceptionnellement longue des baux que l'on trouve en Allemagne assure une plus grande stabilité des revenus locatifs de la SCPI. De plus, les rendements élevés pour cette classe d'actifs contribuent à soutenir la rentabilité de PIERVAL SANTE, déjà au-dessus de la moyenne des autres SCPI de rendement. Dans ce contexte l'acompte sur dividende au titre du 4<sup>ème</sup> Trimestre 2015 s'élève à 13 € par part en pleine jouissance et aura permis de servir un DVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) de 5,175 % sur l'année 2015.

Nous vous informons de notre déménagement au 10, rue La Fayette 75009 PARIS (merci par avance de prendre en compte ce changement dans toutes vos correspondances). Enfin, et au nom de toute l'équipe d'Euryale AM, nous tenons à vous présenter tous nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2016.

Valeurs principales	4T 2015
Nominal	800 €
Prime d'émission	200 €
Prix de souscription	1 000 €
Valeur de retrait *	894,9 €
Valeur ISF **	894,9 €
Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription	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

1 ordre de retrait de 5 parts a été enregistré et exécuté sur le trimestre

David FINCK  
Directeur Général

Patrick VANDENBERG  
Directeur Général Délégué

## CHIFFRES CLES DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

CHIFFRES CLES	4 T 2015	3 T 2015	2 T 2015	1 T 2015
Capital social	33 968 800 €	26 692 000 €	21 958 400 €	17 400 800 €
Capitalisation	41 743 850 €	32 642 850 €	26 725 850 €	20 818 850 €
Nombre de parts	42 461	33 365	27 448	21 751
Nombre d'associés	951	707	536	408
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	13 €	13 €	12,75 €	13 €

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Dept. / Pays	Ville	Type	% de détention	Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité brute	Date d'acquisition
--------------	-------	------	----------------	------------	---------------------------	-----------------------------------	-------------------	--------------------

### ACTIFS SOUS GESTION

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)	1 485 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)	1 576 m <sup>2</sup>	3 250 000 €	7,61 %	Septembre 2015

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Allemagne	Guben	EHPAD	100%	Kursana	6 751 m <sup>2</sup>	9 360 000 €	7,01 %	Décembre 2015
Allemagne	Boehlen	EHPAD	100%	Interparès	5 130 m <sup>2</sup>	6 100 000 €	7,11 %	Décembre 2015

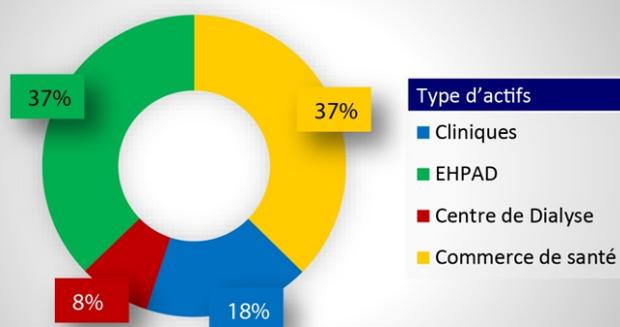
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

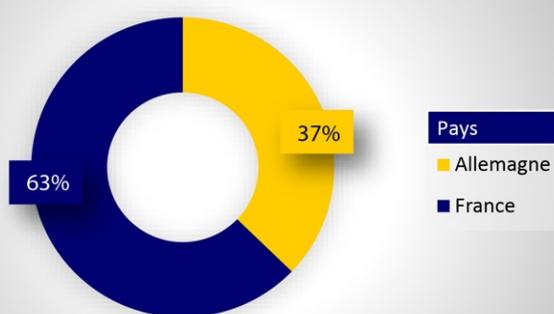
## COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

### REPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS



### REPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS

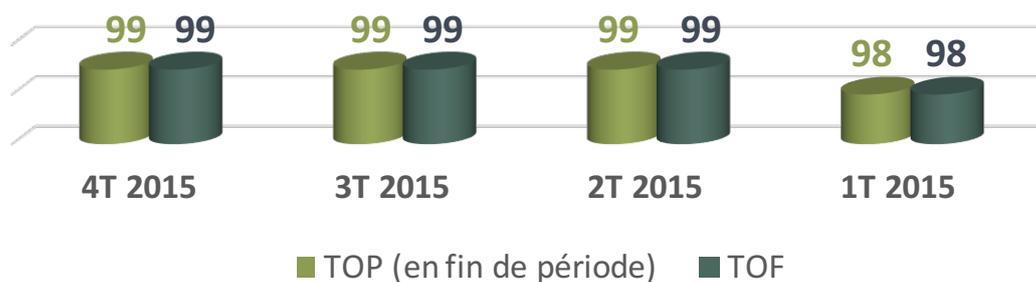


## ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTE

	Ville	Type	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Locaux vacants au 31/12/2015	Bordeaux	Centre de Consultation	Sans objet	180 m <sup>2</sup>	< 1 %
Relocations au cours du trimestre	Néant				
Congés délivrés au cours du trimestre	Néant				

	4 T 2015	3 T 2015	2 T 2015	1 T 2015
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	22 515 m <sup>2</sup>	11 477 m <sup>2</sup>	9 101 m <sup>2</sup>	7 154 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	180 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	8	6	4	3
Loyers quittancés	578 130 €	414 064 €	258 504 €	206 717 €

## 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 2013** pour l'exercice en cours).

## Fiscalité des plus-values 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 a/c 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	-	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'assujétiissement 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 Pieval 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 HT) 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 produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, 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.