

Période de validité

1er janvier au 31 mars 2017

N°12

Trimestre analysé

4ème trimestre 2016

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.

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 : 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 du 22/07/2014
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Expert Immobilier : Jones Lang Lasalle Expertises

Chers associés,

PIERVAL SANTÉ a connu sur le 4ème trimestre 2016 une collecte exceptionnellement élevée de 32,8 millions d'euros portant ainsi sa capitalisation à 112,5 millions d'euros.

Cet afflux de capitaux nous a permis de poursuivre la diversification de nos investissements avec notamment l'acquisition de notre premier EHPAD (97 lits) en France pour un montant de 4,5 millions d'euros (rendement de 7% AEM). Cet actif, situé en centre-ville de Bastia, fera l'objet en 2017 d'un programme de travaux d'agrandissement et de rénovation pour un montant d'environ 1,5 million d'euros. Un nouveau bail a été signé avec l'exploitant (Clinéo) pour une durée ferme de 12 années.

Toujours en France, et pour accompagner le développement d'un de nos locataires (le groupe STRYKER) sur son site à proximité de l'aéroport de Lyon St Exupéry, nous avons acquis un bâtiment d'une surface de 5812 m² (4896 m² de locaux d'activités et 916 m² de bureaux) pour un montant de 3,9 millions d'euros (rendement 6,7 % AEM). L'actif est loué à la société Stryker France SAS dans le cadre d'un bail de 10 ans (7,5 ans fermes) avec une prise d'effet au 01/01/2017.

En Allemagne, nous avons acquis un centre d'hébergement médico-social à Pocking (Land de Bavière) pour un montant 7,4 millions d'euros (rendement 8,10% AEM) loué au Land de Bavière, via son département immobilier, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans assorti de 2 périodes reconductibles de 3 ans et représentant plus de 90% du rendement locatif global de l'investissement.

Un ordre de retrait de 8 021 parts a été exécuté en novembre 2016 et correspond à la sortie programmée d'un associé institutionnel fondateur ayant permis le lancement de la SCPI et dont la durée d'investissement était fixée, dès l'origine, à 3 années. Ce retrait a été compensé par les souscriptions de la même période.

Notre résultat comptable du 4ème trimestre 2016 s'élève à 2 883 162,46 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 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 18 janvier 2017 n'a pu procéder aux votes des résolutions faute de quorum (50% des droits de vote). Elle se tiendra donc dans le cadre sa 2ème convocation, le 7 février 2017, afin notamment de porter le capital de la SCPI de 100 millions à 300 millions d'euros.

Les mandats de tous les membres du conseil de surveillance arrivent à leur terme lors de la prochaine assemblée générale. Dans ce cadre, nous devons désigner 7 à 9 associés pour une durée de 3 ans. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur curriculum vitae en indiquant leur adresse, téléphone et courriel, avant le 15 mars 2017 directement à la société de gestion Euryale AM 10, rue La Fayette 75009 Paris.

Enfin, au nom de toute l'équipe d'Euryale AM, nous vous souhaitons tous nos vœux de bonheur et de santé pour cette nouvelle année 2017.

David FINCK
Directeur Général

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Valeurs principales	4 T 2016
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 2016 **	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

1 ordre de retrait de 8 021 parts a été enregistré et exécuté sur le trimestre.

CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

CHIFFRES CLÉS	4 T 2016	3T 2016	2 T 2016	1 T 2016
Capital social	90 573 600 €	70 772 000 €	56 793 600 €	41 998 400 €
Capitalisation	112 494 850 €	87 742 850 €	70 269 850 €	51 775 850 €
Nombre de parts	113 217	88 465	70 992	52 498
Nombre d'associés	2 748	2 158	1 712	1221
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	12,875 €	12,875 €	12,875 €	12,875 €

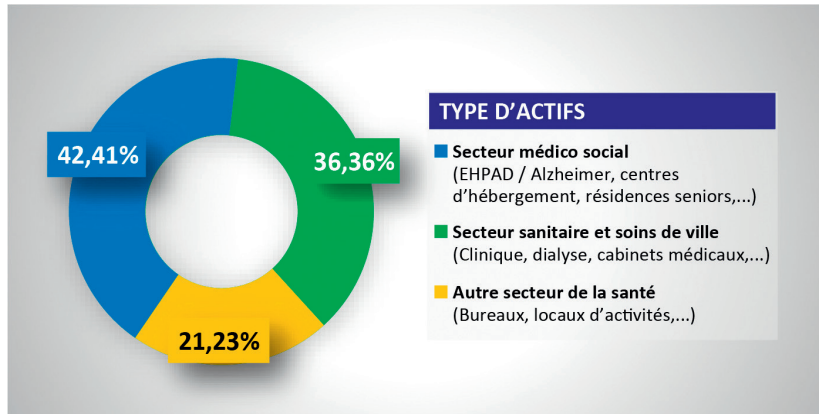
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACTIFS SOUS GESTION								
Dept	Ville	Type	% de détention	Locataires	Surface (m²)	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité prévisionnelle	Date d'acquisition
13	Salon-de-Provence	Clinique MCO	100%	Almaviva Santé	4 629 m²	5 927 242 €	7,40%	Mars 2014
13	Arles	Centre de Dialyse	100%	Diaverum Marseille	1 040 m²	2 573 938 €	7,10%	Mars 2014
33	Bordeaux	Centre de Consultation	100%	Médecins libéraux spécialisés (18)	1 471 m²	4 299 500 €	7,70 %	Décembre 2014
59	Dunkerque	Pôle Santé (imagerie, analyse, ...)	100%	Médecins libéraux spécialisés (4)	1 947 m²	3 740 000 €	8,02 %	Juin 2015
58	Nevers	Laboratoire de biologie médicale	100%	SCP Laboratoire biologie médicale	800 m²	1 224 500 €	8,45 %	Septembre 2015
89	Sens	Centre médico-social	100%	CAF de l'Yonne, Associations, professions libérales (10)	1 526 m²	3 250 000 €	7,61 %	Septembre 2015
Allemagne	Guben	EHPAD	100%	Kursana	6 751 m²	9 360 000 €	7,01 %	Décembre 2015
Allemagne	Böhlen	EHPAD	100%	Interparès	5 130 m²	6 100 500 €	7,11 %	Décembre 2015
69	Pusignan	Bureaux et activité Santé	100%	Stryker France	6 379 m²	8 333 333 €	7,20 %	Mars 2016
77	Croissy Beaubourg	Bureaux et activité Santé	100%	Théradiag	3 345 m²	3 600 000 €	7,67 %	Juin 2016
Allemagne	Müncheberg	EHPAD	100%	Altenpflegeheim Müncheberg	5 525 m²	4 850 000 €	7,00 %	Juillet 2016
Allemagne	Peitz	Maison médicale	100%	Professions médicales, pharmacie, résidence services (19)	2 175 m²	2 345 650 €	7,40 %	Septembre 2016
Allemagne	Cottbus	Maison médicale	100%	Professions médicales, pharmacie (12)	2 006 m²	3 465 000 €	7,36 %	Septembre 2016
INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE								
Dept	Ville	Type	% de détention	Locataires	Surface (m²)	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité prévisionnelle	Date d'acquisition
Allemagne	Pocking	Centre d'hébergement médico-social	100%	Land de Bavière (90%)	4 545 m²	7 407 650 €	8,10 %	Novembre 2016
2B	Bastia	EHPAD	100%	Clinéo	3 529 m²	4 500 000 €	7,00 %	Décembre 2016
69	Pusignan	Bureaux et activité Santé	100%	Stryker France	5 812 m²	3 955 000 €	6,70 %	Décembre 2016
ARBITRAGE DU TRIMESTRE								
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé								

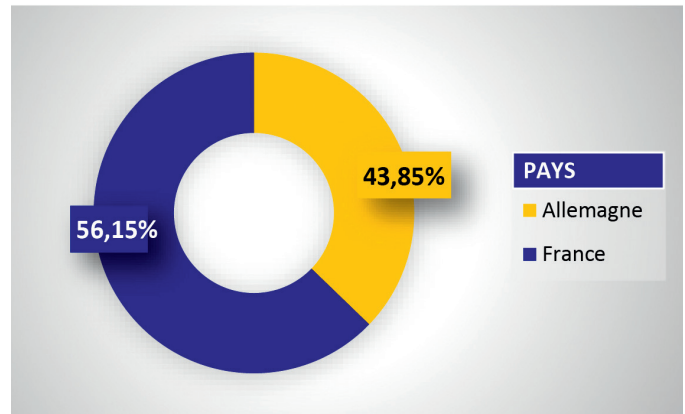
COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

RÉPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS



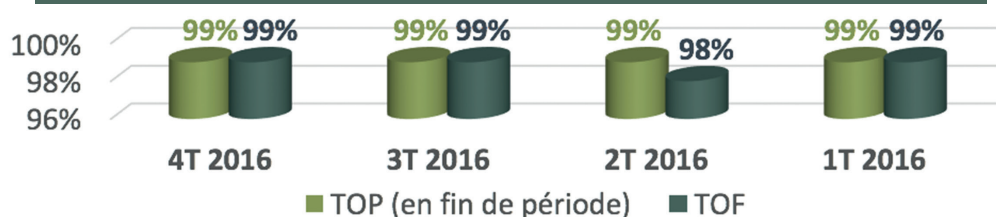
ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

	Ville	Type	Locataire	Surface (m²)	% surface totale
Locaux vacants au 31/12/2016	Bordeaux	Centre de Consultation	Sans objet	283 m²	20 %
	Sens	Centre médico-social	Sans objet	64 m²	< 1 %
	Pocking	Centre d'hébergement médico-social	Sans objet	230 m²	5 %

	Ville	Date d'effet	Surface (m²)	Commentaire
Congés délivrés au cours du trimestre	Bordeaux	25/02/2017	71 m²	
Relocations au cours du trimestre	Sens ADAPT	01/10/2016	64 m²	Prise de possession du bail 01/10/2016

	4T 2016	3T 2016	2T 2016	1T 2016
Superficie totale (m²)	56 653 m²	42 724 m²	33 018 m²	29 673 m²
Surface vacante (m²)	577 m²	275 m²	275 m²	180 m²
Nombre d'immeubles	16	13	10	9
Nombre de locataires	90	71	39	39
Loyers quittancés	1 208 759 €	955 918 €	821 269 €	667 399 €

ÉVOLUTION 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 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'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-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

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.