

Période de validité

1^{er} Octobre au 31 Décembre 2016

Trimestre analysé

3^{ème} 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^{er} 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 du 22/07/2014
Dépositaire: Société Générale Securities Services
Expert Immobilier: Jones Lang Lasalle Expertises

Valeurs principales

3 T 2016

| | |
|--|------------|
| Nominal | 800,00 € |
| Prime d'émission | 200,00 € |
| Prix de souscription | 1 000,00 € |
| Valeur de retrait * | 894,90 € |
| Valeur ISF ** | 894,90 € |
| Minimum de 1^{ère} 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

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^{ème} 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^{ème} 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@euryale-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 (m²) | Prix d'acquisition Actes en mains | Rentabilité prévisionnelle | Date d'acquisition |
|-----------|-------------------|-------------------------------------|----------------|--|--------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 13 | Salon-de-Provence | Clinique MCO | 100% | Ramsay Général de 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 |

INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

| Dept | Ville | Type | % de détention | Locataires | Surface (m²) | Prix d'acquisition Actes en mains | Rentabilité prévisionnelle | Date d'acquisition |
|-----------|------------|-----------------|----------------|---|--------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 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 |

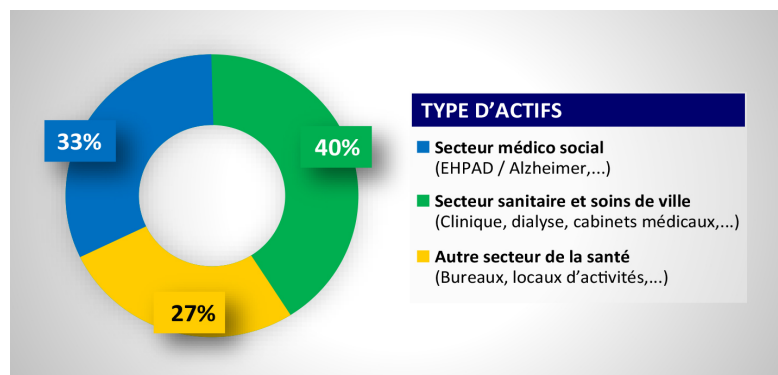
ARBITRAGE DU TRIMESTRE

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

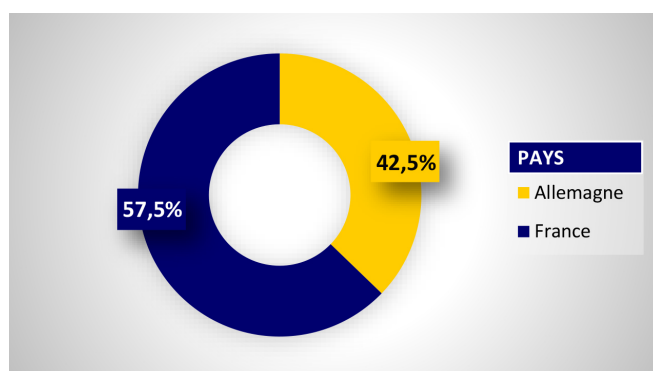
COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

REPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS



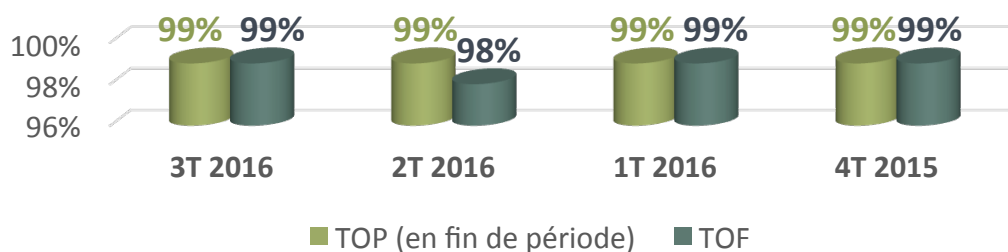
ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTE

| | Ville | Type | Locataire | Surface (m²) | % surface totale |
|------------------------------|----------|------------------------|------------|--------------|------------------|
| Locaux vacants au 30/09/2016 | Bordeaux | Centre de Consultation | Sans objet | 211 m² | < 1 % |
| | Sens | Centre Médico Social | Sans objet | 64 m² | < 1 % |

| | Ville | Date d'effet | Surface (m²) | Commentaire |
|---------------------------------------|-------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Relocations au cours du trimestre | Sens | 14/04/2016 | 64 m² | 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 (m²) | 42 724 m² | 33 018 m² | 29 673 m² | 23 294 m² |
| Surface vacante (m²) | 275 m² | 275 m² | 180 m² | 180 m² |
| 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^{er} 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 ^{ème} à la 21 ^{ème} année | 6 % | 1,65 % |
| 22 ^{ème} année | 4% | 1,60 % |
| De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} 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'immmeubles détenus « en direct ».

Déclaration des revenus et ISF

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement 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 1^{er} jour du 3^{ème} 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.