

Période de validité

1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

Trimestre analysé

1<sup>er</sup> trimestre 2016

N° 9

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,

Ce premier trimestre de l'année 2016 aura été marqué par l'acquisition de notre neuvième actif. Celui-ci est situé à proximité immédiate de l'aéroport de Lyon-St Exupéry dans la ZAE Satolas Green. L'immeuble, livré en 2003, est composé d'un ensemble de 2 bâtiments d'une surface locative de 6 241 m<sup>2</sup> (2862 m<sup>2</sup> de bureaux et 3379 m<sup>2</sup> de plateforme supply-chain) qui a fait l'objet en 2015, d'importants travaux d'aménagement et de rénovation (climatisation / chauffage).

L'acquisition a été réalisée pour un montant de 9 887 800 € TTC (soit 8 333 333 € HT) assurant un rendement acte en mains (AEM) de 7,20 % dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans (dont 9 ans fermes).

Notre locataire en lien direct avec le secteur de la santé est la société Stryker, leader mondial du marché de l'orthopédie et de la distribution de dispositifs médicaux auprès des cliniques et hôpitaux.

C'est avec la plus grande satisfaction que nous avons enregistré le triplement de la collecte du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 (10,077 millions d'euros) en comparaison à celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (3,141 millions d'euros). Dans ce contexte, notre dernière acquisition nous a permis d'investir la totalité de la collecte de ce trimestre.

La capitalisation de notre SCPI a ainsi dépassé les 50 millions d'euros et le nombre d'associés est aujourd'hui supérieur à 1 200. Ces chiffres démontrent la pertinence de notre stratégie mais également l'intérêt avéré des investisseurs à diversifier leur épargne sur le secteur de l'immobilier de santé.

Notre résultat comptable du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 s'élève à 546 114 euros, en comparaison au résultat du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 de 177 689 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 vous ferons parvenir prochainement le projet des résolutions soumises aux votes de l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra en juin 2016.

Dans cette attente nous restons plus que jamais mobilisés, comme nous l'avons fait ce trimestre, sur la parfaite adéquation entre la collecte réalisée et les acquisitions immobilières.

| Valeurs principales                      | 1 T 2016 |
|--|----------|
| Nominal                                  | 800 €    |
| Prime d'émission                         | 200 €    |
| Prix de souscription                     | 1 000 €  |
| Valeur de retrait *                      | 894,90 € |
| Valeur ISF **                            | 894,90 € |
| 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 40 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                     | 1T 2016      | 4 T 2015     | 3 T 2015     | 2 T 2015     |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Capital social                    | 41 998 400 € | 33 968 800 € | 26 692 000 € | 21 958 400 € |
| Capitalisation                    | 51 775 850 € | 41 738 850 € | 32 642 850 € | 26 725 850 € |
| Nombre de parts                   | 52 498       | 42 461       | 33 365       | 27 448       |
| Nombre d'associés                 | 1 221        | 951          | 707          | 536          |
| Parts en attente de retrait       | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Acompte sur dividendes (par part) | 12,875 €     | 13 €         | 13 €         | 12,75 €      |

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACTIFS SOUS GESTION

| Dept      | Ville             | Type                                | % de détention | Locataires   | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition<br>Actes en mains | Rentabilité<br>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)                       | 1 485 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     |
| Allemagne | Guben             | EHPAD Alzheimer                     | 100%           | Kursana  | 6 751 m <sup>2</sup>      | 9 360 000 €                          | 7,01 %                        | Décembre 2015      |
| Allemagne | Boehlen           | EHPAD Alzheimer                     | 100%           | Interparès   | 5 130 m <sup>2</sup>      | 6 100 000 €                          | 7,11 %                        | Décembre 2015      |

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

| Dept   | Ville    | Type                      | % de détention | Locataires     | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition<br>Actes en mains | Rentabilité<br>prévisionnelle | Date d'acquisition |
|--------|----------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| France | Pusignan | Bureaux et activité Santé | 100%           | Stryker France | 6 277 m <sup>2</sup>      | 8 333 333 €                          | 7,20 %                        | Mars 2016          |

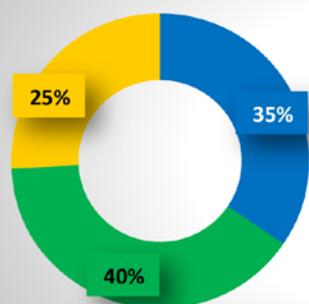
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

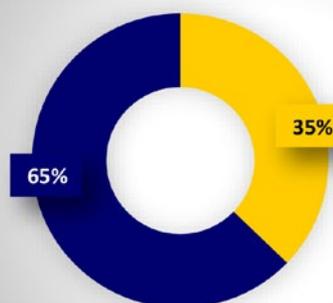
### REPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS



#### Type d'actifs

- Secteur médico social (EHPAD / Alzheimer, ...)
- Secteur Sanitaire et soins de ville (Clinique, Dialyse, Cabinets médicaux, ...)
- Autre secteur de la santé (Bureaux, locaux d'activité, ...)

### REPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS



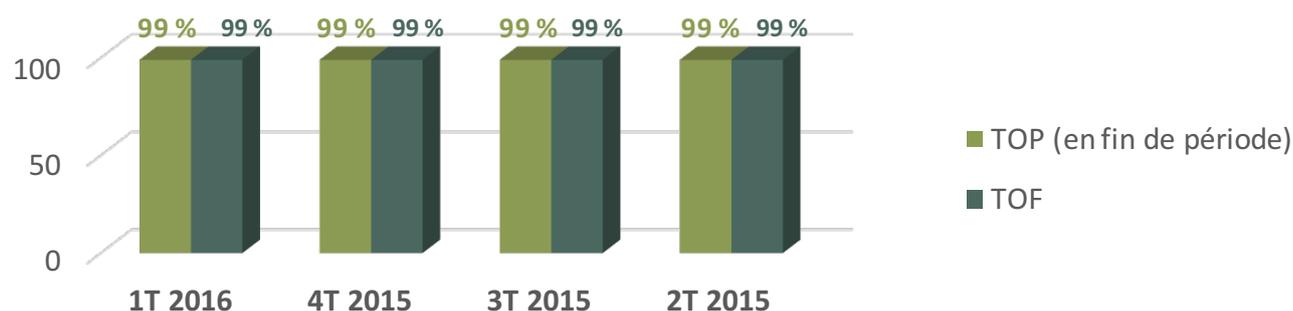
- Pays
- Allemagne
- France

## ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTE

|                                       | Ville    | Type                   | Locataire  | Surface (m <sup>2</sup> ) | % surface totale |
|---------------------------------------|----------|------------------------|------------|---------------------------|------------------|
| Locaux vacants au 31/03/2016          | 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    |                        |            |                           |                  |

|                                     | 1T 2016               | 4 T 2015              | 3 T 2015              | 2 T 2015             |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> ) | 28 756 m <sup>2</sup> | 22 515 m <sup>2</sup> | 11 477 m <sup>2</sup> | 9 101 m <sup>2</sup> |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )   | 180 m <sup>2</sup>    | 180 m <sup>2</sup>    | 118 m <sup>2</sup>    | 118 m <sup>2</sup>   |
| Nombre d'immeubles                  | 9                     | 8                     | 6                     | 4                    |
| Nombre de locataires                | 39                    | 38                    | 35                    | 24                   |
| Loyers quittancés                   | 667 399 €             | 578 130 €             | 414 064 €             | 258 504 €            |

### 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-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 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'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 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 chronologique ment **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.