

Période de validité **1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015**

Trimestre analysé **4<sup>ème</sup> trimestre 2014**

**N° 4**

**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.**

Chers associés,

L'augmentation importante de la collecte sur le dernier trimestre de l'année (environ 8 millions d'euros), le quasi doublement du nombre d'associés, une capitalisation proche des 18 millions d'euros ainsi qu'un DVM de 5,2 % annuel s'inscrivant dans les plus performants de sa catégorie confirment le succès grandissant de la SCPI PIERVAL SANTE dans l'univers des SCPI. PIERVAL SANTE, SCPI spécialisée dans l'univers de la santé permet ainsi aux particuliers d'accéder à une classe d'actifs jusqu'à présent réservée aux seuls investisseurs institutionnels.

Notre troisième investissement, l'acquisition du Centre de Cardiologie de la Clinique Saint Augustin à Bordeaux, a été réalisé le 29/12/2014 pour un montant de 4.299.500 € à un taux de rendement brut de 7,70 % AEM. Le centre de dialyse, situé sur le Centre Hospitalier Joseph Imbert à Arles, sera livré tel que prévu à son locataire, la société DIAVERUM, au début du mois de février 2015 et sera inauguré officiellement le 12 mars 2015.

Enfin un acompte sur dividende au titre du quatrième trimestre 2014, vous sera versé fin janvier sur une base de 13 € par part soit un DVM de 5,2 % annuel.

Notre objectif principal pour l'année 2015 reste de faire progresser la collecte de manière significative et ce afin d'optimiser la mutualisation et la diversification de la SCPI PIERVAL SANTE par le biais d'acquisitions de qualité en adéquation avec notre stratégie d'investissement.

Au nom de toute l'équipe d'EURYALE ASSET MANAGEMENT nous vous souhaitons une excellente année 2015 !

**Patrick VANDENBERG**  
Directeur Général délégué

**David FINCK**  
Directeur Général

CHIFFRES CLES	30/09/2014	31/12/2014	PRINCIPALES VALEURS	4T 2014
Capital social	8 316 000 €	14 720 000 €	Nominal	800 €
Capitalisation	9 985 630 €	17 677 850 €	Prime d'émission	200 €
Nombre de parts	10 395	18 400	Prix de souscription	1 000 €
Nombre d'associés	161	285	Valeur de retrait	894,9 €
Parts en attente de retrait	0	0	Valeur ISF*	894,9 €
			Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription	5 parts

#### Caractéristiques PIERVAL SANTE

- **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

\* 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 sur la période.**

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Locataires	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition Actes en mains	Rentabilité prévisionnelle	Date d'acquisition
------	-------	------	-------------	------------	---------------------------	--------------------------------------	----------------------------	--------------------

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

33	Bordeaux	Centre de Consultation	100%	Médecins libéraux spécialisés	1 485 m <sup>2</sup>	4 299 500 €	7,70 %	29/12/2014
----	----------	------------------------	------	-------------------------------	----------------------	-------------	--------	------------

### ACTIFS SOUS GESTION

13	Salon-de-Provence	Clinique MCO	100%	Général de Santé	4 629 m <sup>2</sup>	5 927 242 €	7,40%	31/03/2014
13	Arles	Centre de Dialyse	100%	Diaverum Marseille	1 040 m <sup>2</sup>	2 573 938 €	7,10%	25/03/2014

#### COMMENTAIRES :

Le locataire du centre de dialyse prendra possession des locaux au début du mois de février 2015 et ce en phase avec le planning de travaux initialement établi.

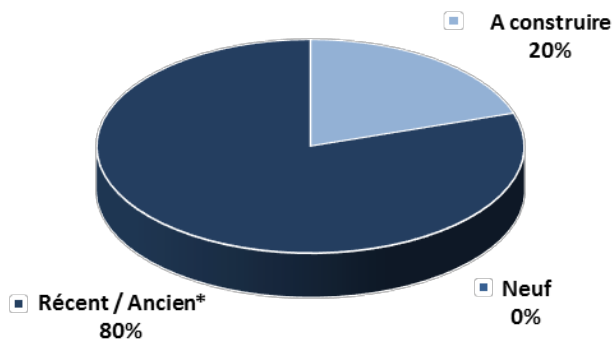
#### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

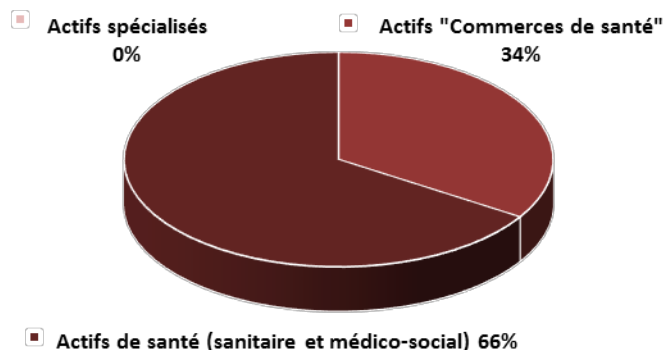
(par référence aux valeurs d'acquisition)

### ETAT DES ACTIFS



\*Immeuble de + de 10 ans

### PAR TYPE



## SITUATION LOCATIVE DE LA SCPI PIERVAL SANTE

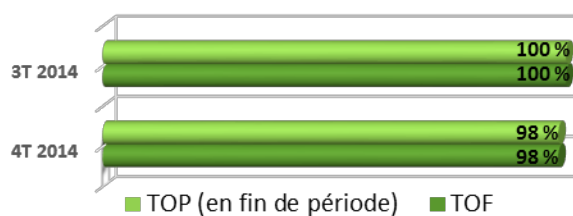
	Ville	Type	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Locaux vacants au 31/12/2014	Bordeaux	Centre de Consultation		118 m <sup>2</sup>	1,65 %
Relocations au cours du trimestre	Pas de relocation				
Congés délivrés au cours du trimestre	Bordeaux	Centre de Consultation	Docteur ELLIE	30 m <sup>2</sup>	< 1 %

#### Montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

- Le loyer de la clinique MCO a été encaissé pour un montant net de € 109 654,
- Les premiers loyers du Centre de Dialyse et du Centre de Consultation seront perçus au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

	3T 2014	4T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	5 669 m <sup>2</sup>	7 154 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	2	3

### 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 an 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-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 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 cotitulaires 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.