

Période de validité

1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015

Trimestre analysé

3<sup>ème</sup> trimestre 2015

N° 7

**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,

Dans un environnement marqué par des incertitudes macro-économiques et géopolitiques croissantes, le niveau de rendement servi par les SCPI associé à une faible volatilité attire de plus en plus d'épargnants. Il n'est donc pas surprenant que dans ce contexte la collecte nette globale réalisée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 par les SCPI et les OPCV grand public (3,1 Milliards €) affiche un nouveau record confirmant ainsi leur place dans le paysage de l'épargne immobilière.

La collecte des seules SCPI sur la première partie de l'année (1,85 Milliard €) est en très forte progression, de près de 50 % en comparaison au 1<sup>er</sup> semestre 2014, ce qui laisse entrevoir une collecte record de l'ordre de 4 milliards € pour 2015.

A l'image de la tendance générale évoquée précédemment, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 confirme le succès grandissant de PIERVAL SANTE auprès des particuliers investisseurs :

- une collecte d'environ 6 millions €
- une capitalisation de l'ordre de 33 millions € au 30/09/2015 (+22 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015)
- 707 associés (+ 32 % par rapport au trimestre précédent)
- 6 investissements réalisés depuis sa création pour un montant total acte en mains (AEM) de 21 millions €

Au cours du trimestre écoulé, deux nouveaux investissements ont été finalisés par votre SCPI :

- un laboratoire d'analyses médicales dans le centre de Nevers (58) pour un montant de 1 224 500 € avec un rendement de 8,45 % AEM
- un centre médico-social à Sens(89) pour un montant de 3 250 000 € HT avec un rendement de 7,61 % AEM.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement sur le secteur médico-social hébergement de personnes âgées dépendantes et atteintes de maladies neurodégénératives de type Alzheimer), la SCPI PIERVAL SANTE finalisera au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 l'acquisition d'un « Nursing Home » (EHPAD de 85 lits) à Bôlhen en Allemagne pour laquelle le transfert économique bénéficiera d'un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2015 permettant ainsi, d'ores et déjà, d'intégrer ces revenus locatifs sur le 3<sup>ème</sup> trimestre. Cet investissement s'inscrit dans une stratégie de diversification géographique globale sur un territoire où les besoins sont d'autant plus importants que l'Allemagne se classe comme le deuxième pays le « plus vieux du monde » derrière le Japon.

Enfin, un acompte sur dividende d'un montant de 13 € sera versé fin octobre au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 et ce pour chaque part ayant une jouissance intégrale sur le trimestre.

Valeurs principales	3T 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

Aucun ordre (de cession ou de retrait) n'a été enregistré sur la période.

**David FINCK**  
Directeur Général

**Patrick VANDENBERG**  
Directeur Général Délégué

## CHIFFRES CLES DE LA SCPI PIERVAL SANTÉ

CHIFFRES CLES	3 T 2015	2 T 2015	1 T 2015	4 T 2014
Capital social	26 692 000 €	21 958 400 €	17 400 800 €	14 720 000 €
Capitalisation	32 642 850 €	26 725 850 €	20 818 850 €	17 677 850 €
Nombre de parts	33 365	27 448	21 751	18 400
Nombre d'associés	707	536	408	285
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	13 €	12,75 €	13 €	13 €

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

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

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

58	Nevers	Laboratoire de biologie médicale	100%	SCP Laboratoire biologie médicale	800 m²	1 224 500 €	8,45 %	18/09/2015
89	Sens	Centre médico-social	100%	CAF de l'Yonne, Associations, professions libérales (10)	1 576 m²	3 250 000 €	7,61 %	30/09/2015

### ACTIFS SOUS GESTION

13	Salon-de-Provence	Clinique MCO	100%	Ramsay Général de Santé	4 629 m²	5 927 242 €	7,40%	31/03/2014
13	Arles	Centre de Dialyse	100%	Diaverum Marseille	1 040 m²	2 573 938 €	7,10%	25/03/2014
33	Bordeaux	Centre de Consultation	100%	Médecins libéraux spécialisés (18)	1 485 m²	4 299 500 €	7,70 %	29/12/2014
59	Dunkerque	Pôle Santé (imagerie, analyse, ...)	100%	Médecins libéraux spécialisés (4)	1 947 m²	3 740 000 €	8,02 %	02/06/2015

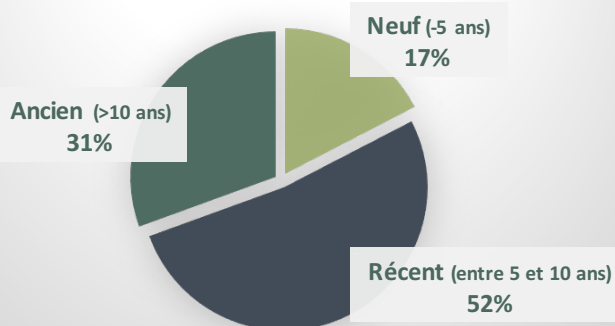
### ARBITRAGES DU TRIMESTRE

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

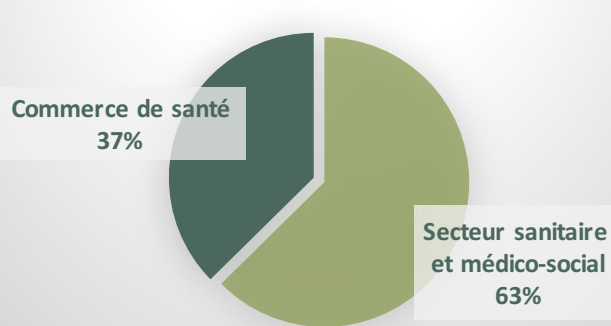
## COMPOSITION DU PATRIMOINE

(par référence aux valeurs d'acquisition)

### REPARTITION PAR ANCIENNETE DES ACTIFS



### REPARTITION PAR NATURE DES ACTIF

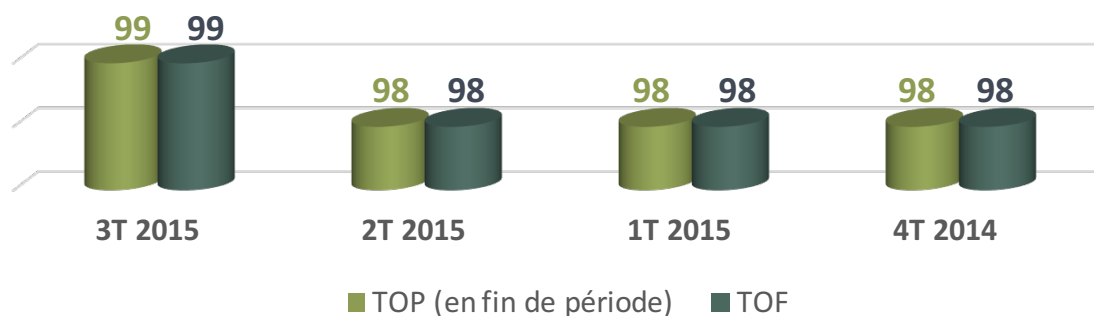


## ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF DE LA SCPI PIERVAL SANTE

	Ville	Type	Locataire	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Locaux vacants au 30/09/2015	Bordeaux	Centre de Consultation	Sans objet	118 m <sup>2</sup>	1 %
Relocations au cours du trimestre	Néant				
Congés délivrés au cours du trimestre	Néant				

	3 T 2015	2 T 2015	1 T 2015	4 T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	11 477 m <sup>2</sup>	9 101 m <sup>2</sup>	7 154 m <sup>2</sup>	7 154 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	6	4	3	3
Loyers quittancés	414 064 €	258 504 €	206 717 €	109 654 €

### 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'assujétiement 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 CNL 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.