

# SCPI d'entreprise à capital variable

## PIERVAL SANTÉ

Au 31 décembre 2017

EHPAD  
SAINT-PRIX (95)



Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Créée en 2013,  
Pierval Santé est une SCPI  
d'entreprise thématique  
à capital variable, dédiée aux actifs  
immobiliers de santé.

### PERFORMANCES

#### Taux de rentabilité interne (TRI) et taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

Taux de rentabilité interne<sup>(1)</sup> (TRI)

**4 ans (2013-2017) : 1,85 %**

SCPI créée en 2013 ne permettant pas d'afficher un TRI 5 ans ou 10 ans

Taux de distribution sur valeur de marché<sup>(2)</sup> (TDVM)

	2014	2015	2016	2017
Evolution du prix de part	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché	5,20 %	5,17 %	5,15 %	5,05 %

(1) TRI (Taux de rentabilité Interne) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.  
(2) Taux de distribution correspondant 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. Méthodologie ASPIM / Source Euryale Asset Management.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

#### CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE (EN MILLIONS €)



#### REVENUS NETS DISTRIBUÉS PAR LA SCPI (EN €/PART)



\*\*\* La 1<sup>re</sup> distribution de dividende s'est faite à compter du 31 2014

Date de création	décembre 2013
Capital maximum statutaire	300 000 000 €
Capitalisation	277 568 850 €
Nombre de parts	278 291
Nombre d'associés	6 462
Revenus potentiels soumis à la décision de l'AG des associés	trimestriels
Revenus distribués en 2017	50,50 € <sup>(1)</sup>
Prix de la part	1 000 €
Valeur de retrait <sup>(2)</sup>	894,90 €
Délai de jouissance	le 1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription
Durée de placement recommandée	10 ans
Minimum de souscription	5 parts pour une 1 <sup>re</sup> souscription. Tout souscripteur déjà associé de la SCPI peut souscrire un nombre quelconque de parts
Commission de souscription	10,09 % HT, soit 10,51 % TTC (incluse dans le prix de souscription).
Commission de gestion	7,00 % HT, soit 8,4 % TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.
Commission d'acquisition ou de cession	maximum 3 % HT du prix d'acquisition ou de cession de l'actif immobilier dans le cas où la société de gestion ne fait pas appel à un intermédiaire immobilier extérieur

(1) Sans affectation de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

(2) Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.



## Exemple d'investissement 2017

Ville : Bitterfeld-Wolfen (Allemagne)  
Date d'acquisition : 4<sup>e</sup> trimestre 2017  
Quote-part SCPI : 100 %  
Surface : 18 600 m<sup>2</sup>  
Multi locataires  
Exemple d'investissement déjà réalisé.  
Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

La SCPI Pierval Santé est destinée à tous types d'investisseurs. Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr).

## PATRIMOINE

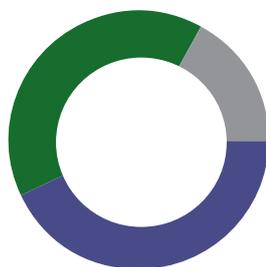
Superficie	<b>159 012 m<sup>2</sup></b>
Nombre de propriétés immobilières en direct	<b>40</b>
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	<b>97 %</b>
Nombre de baux directs	<b>512</b>

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) 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.

## Concentration locative, poids des principaux actifs

	Poids loyer annuel
Clinique MCO (Guadeloupe)	12,19 %
Hébergement intergénérationnel (Bitterfeld Wolfen)	6,67 %
Siège social Merck Millipore (Guyancourt)	6,08 %
Clinique MCO (Cognac)	5,49 %
Centre médical (Ansbach)	5,36 %
Siège social CPAM (Mantes-la-Jolie)	4,81 %
EHPAD Asli (Saint-Prix)	4,63 %
Clinique SSR (Guadeloupe)	4,09 %
EHPAD (Guben)	3,64 %
Siège social Stryker (Pusignan)	3,37 %

## Répartition sectorielle (valeur vénale)



**43,31 %** Secteur sanitaire  
**39,66 %** Secteur médico-social  
**17,03 %** Autres secteurs de la santé

## Répartition géographique (valeur vénale)



**40,64 %** Régions  
**37,32 %** Allemagne  
**22,04 %** Ile-de-France

**Rappel de la politique d'investissement immobilier (détaillée dans la note d'information) :** constitution d'un patrimoine de biens immobiliers diversifiés sur des actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé.

## RISQUES ASSOCIÉS

En tant qu'investisseurs dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Montant investi : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier,

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans,

Risque de perte en capital : cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement,

Absence de liquidité : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation,

Investissement à crédit : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus

fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence,

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers), sur la durée totale du placement et en fonction de la constitution du portefeuille,

- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale Constitutive du 17 octobre 2013 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la double limite d'un plafond de 20 % de la valeur comptable des actifs immobiliers de la société et de 50 % de la valeur de l'actif dont l'acquisition est envisagée.

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF : SCPI n° 13-36, en date du 6 décembre 2013. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n° 151, du 18 décembre 2013 et n° 9 du 13 février 2017. La société Euryale Asset Management est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014, immatriculée au RCS sous le numéro 518 574 033. Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.



**Euryale Asset Management**  
14, rue La Fayette 75009 Paris  
Tél. 01 48 78 22 08 - Fax 01 48 78 04 51  
[www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)



**La Française AM Finance Services**  
326 817 467 RCS PARIS  
128, boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. 01 73 00 73 00 - Fax 01 73 00 73 01  
Une société du Groupe La Française  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)