



# Introduction

Chers associés,

L'année 2017 vient confirmer très largement le succès commercial de votre SCPI PIERVAL SANTE, comme l'indiquent les organes de gestion et de contrôle de la Société dans le rapport annuel 2017 qui vous est présenté ci-après. Avec une collecte brute 2017 de 165 millions d'euros contre 79 millions d'euros l'exercice précédent soit une progression de + 108 %, la SCPI PIERVAL SANTE devient incontournable sur le secteur de l'immobilier de santé.

Face à cette dynamique commerciale, l'équipe de gestion d'Euryale Asset Management a une nouvelle fois démontré sa capacité à faire face à cette montée en puissance, en réalisant pour le compte de PIERVAL SANTE son plus important programme annuel d'acquisition. Avec un prix de revient global des acquisitions 2017 de plus de 186 millions d'euros, réparti dans 24 actifs qualitatifs bénéficiant le plus souvent de flux locatifs sécurisés (durée ferme moyenne des baux restant à courir de près de 9 années sur l'ensemble du patrimoine), votre SCPI a poursuivi la mutualisation de son patrimoine.

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale hors droit des actifs immobiliers détenus par votre SCPI s'élève à près de 250 millions d'euros, en progression de + 249 % grâce notamment à son programme d'acquisitions particulièrement actif en 2017.

A fin 2017, le patrimoine de votre SCPI, composé de 40 actifs, bénéficie d'une bonne mutualisation avec une répartition des risques à hauteur de 39,7 % sur le secteur médico-social (Ehpad Alzheimer, hébergement médico-social, ...), 43,3 % sur le secteur sanitaire et soins de ville (Clinique, centre de dialyse, cabinets médicaux, ...) et 17,0 % sur les autres secteurs de la santé (bureaux, locaux d'activités). Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique, sur le plan national (avec 22% des loyers facturés portant sur des actifs situés en île de France et 41% portant sur des immeubles situés en régions), mais aussi sur le plan européen (avec près de 37 % des loyers facturés au titre de la détention d'actifs sur le territoire allemand). Pour information, la part des revenus de la SCPI provenant des immeubles situés en Allemagne permet de faire bénéficier aux associés de la SCPI d'une fiscalité avantageuse dans le cadre de la convention fiscale franco-allemande.

D'autre part, la superficie globale du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL SANTE s'élève au 31 décembre 2017 à plus de 159 000 m<sup>2</sup>, en progression de + 169 % par rapport à l'exercice précédent. Son taux d'occupation financier 2017 s'élève à 97,6 % contre près de 99 % en 2016, principalement en raison de l'acquisition en 2017, de deux actifs situés en Allemagne comportant des surfaces libres (à Ansbach et Bitterfeld-Wolfen respectivement pour 1 880 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>) qui offrent des perspectives de relocations partielles courant 2018.

Par ailleurs, les bons résultats de votre SCPI ont permis de servir un excellent taux de distribution (DVM) de 5,05 % à mettre en regard du rendement moyen des SCPI (toutes classes d'actifs confondues) de 4,44 % (source IEIF : marché des parts et performances 2017).

En 2017, votre SCPI a permis la collecte de plus de 80 000 € au profit de la recherche médicale de la fondation ICM, au travers de son fonds de partage mais aussi grâce à vos dons et ceux des réseaux de distribution qui accompagnent le développement commercial de PIERVAL SANTE, notamment La Française AM et Crédit mutuel Nord Europe.

Pour 2018, PIERVAL SANTE continuera d'accompagner le développement des acteurs du secteur à la fois sur le domaine médico-social et sanitaire en France et en Europe, par le portage de leur immobilier dans une perspective de long terme. Votre SCPI devrait même, de manière sélective, participer à des opérations de construction d'établissements neuf pour leurs exploitants, ceci permettant une maîtrise encore plus grande des qualités intrinsèques des investissements immobiliers.

Au nom de toute l'équipe d'Euryale Asset Management, je vous remercie de votre confiance.



**David FINCK**  
Directeur Général

# Sommaire

- 4** Organes de direction et de contrôle
- 5** Chiffres clés
- 6** Le marché de l'immobilier
- 10** Rapport de gestion
- 22** Rapport d'Euryale Asset Management présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire
- 23** Rapport d'Euryale Asset Management présenté à l'Assemblée Générale Extraordinaire
- 26** Rapport du Conseil de surveillance
- 27** Rapport du Commissaire aux comptes
- 37** Comptes au 31 décembre 2017
- 41** Annexe des comptes annuels
- 53** Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire
- 55** Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire

# Organes de Direction & de Contrôle



**EURYALE**  
ASSET MANAGEMENT

## **SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE**

Société Anonyme au capital de  
720.000 euros

Siège social :  
14, rue La Fayette - 75009 PARIS  
Agrément AMF : GP 14000027

## **REPARTITION DU CAPITAL**

SARL GROUPE ELIENCE : 68.43 %  
SAS NEXTAM : 21.50 %  
Monsieur David FINCK : 10 %  
Autres : 0.07 %

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Jean-Jacques OLIVIE,  
Président du Conseil d'administration

Joël LAMANDE, Administrateur  
Pierre SABATIER, Administrateur  
Lior DEHRY, Administrateur  
Marc BERTRAND, Administrateur

## **DIRECTION**

David FINCK,  
Directeur Général

Patrick VANDENBERG,  
Directeur Général Délégué



## **SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

Siège social :  
14, rue La Fayette - 75009 PARIS  
Visa AMF n° 13-36 du 6 décembre 2013

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Jean-Pierre CAVE,  
Président, représentant d'AGMF Prévoyance

Martine VELY,  
Vice-Présidente, représentante de MUTLOG Garanties

Jacques FRENEA,  
Représentant de MUTLOG

Lucien TULLIO,  
Représentant de la SCI MENCHIR AEDIFICIUM

Monsieur Jacques IGALENS  
Monsieur Michel CATTIN  
Monsieur Jean-Louis DERVIN  
Monsieur Daniel GEORGES  
Monsieur Jean de DEMANDOLX DEDONS

## **Fin de mandat :**

À l'issue de l'assemblée générale de 2020  
statuant sur les comptes 2019

## **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Jacques Potdevin & Associés (JPA), Titulaire  
Auditeurs et Conseils d'Entreprise (ACE), Suppléant

## **Fin de mandat :**

À l'issue de l'assemblée générale de 2020  
statuant sur les comptes 2019

## **EXPERT IMMOBILIER**

Jones Lang LaSalle Expertises

## **Fin de mandat :**

À l'issue de l'assemblée générale de 2018  
statuant sur les comptes 2017. Le renouvellement du mandat  
est proposé dans le cadre de l'assemblée générale arrêtant les  
comptes de 2017.

## **DEPOSITAIRE**

Société Générale Securities Services

## **Fin de mandat :**

Mandat à durée indéterminée

# Chiffres Clés

La SCPI Pierval Santé a été immatriculée le 25 novembre 2013 pour une durée de 99 ans. PIERVAL SANTÉ est une SCPI a capital variable d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé (Visa AMF n°13-36 en date du 6 décembre 2013).

Détails	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	6 462	2 748
Nombre de parts en souscription	278 291	113 217
Valeur vénale HD du patrimoine immobilier	249 514 284	71 493 829
Valeur comptable	228 389 729	94 704 820
Valeur de réalisation	235 959 979	97 051 902
Valeur de reconstitution	286 341 179	113 808 185
Capitalisation <sup>(1)</sup>	277 568 850	112 494 850
Résultat par part <sup>(2)</sup>	53,19	50,00
Dividende par part <sup>(2)</sup>	50,50	51,50
Report à nouveau par part <sup>(2)</sup>	4,10	1,57
Nombre d'actifs	40	16
Surface en m <sup>2</sup>	159 012	56 653
Taux d'occupation financier <sup>(3)</sup>	97%	99%
Prix de souscription	1 000,00	1 000,00
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	894,90	894,90
Nombre de parts créées sur l'exercice	165 674	78 893
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	600	8 137
Nombre de parts en attente de cession	0	0
Nombre de parts créées sur l'exercice	165 674	78 893
Nombre de parts existantes à la fin de l'exercice	278 291	113 217

<sup>(1)</sup> Calculé pour une part en jouissance sur l'année.

<sup>(2)</sup> Report à nouveau par part après affectation du résultat.

<sup>(3)</sup> Le 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.

<sup>(4)</sup> Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Environnement économique

L'année 2017 aura été à la hauteur des attentes : des performances boursières records, des risques géopolitiques finalement absorbés et une croissance mondiale annuelle meilleure qu'escomptée.

Les motifs d'inquiétude ne manquaient pourtant pas au début de l'année 2017 : remontée des taux et des cours pétroliers, aléas politiques en Europe, atonie du commerce mondial, endettement chinois. La plupart de ces nuages se sont dissipés en cours d'année, le rythme de croissance de l'économie mondiale a dépassé celui de 2016 avec un taux de l'ordre de 3.7% et les entreprises ont retrouvé le chemin de l'investissement aux Etats-Unis et en zone Euro.

Après une forte hausse en début d'année le prix du pétrole s'est stabilisé et l'inflation est restée inférieure aux attentes.

Les BRICS ont bénéficié de la bonne tenue des matières premières et des échanges extérieurs : le Brésil et la Russie sont sortis de récession, l'Inde a consolidé son avance et la Chine a démontré une gestion efficace de son ralentissement.

Aux Etats-Unis, la croissance du PIB en 2017 a progressé de +2,3 % contre +1,5 % en 2016. En Zone Euro, l'Allemagne a continué de dégager des soldes excédentaires plaidant pour plus d'investissement et une hausse des salaires. En France, les indicateurs continuent d'être au beau fixe avec des carnets de commandes bien garnis, et un secteur de la construction mieux orienté.

Malgré les tensions politiques environnantes en Espagne et en Italie, la consommation des ménages est restée soutenue et les indicateurs de créations d'emplois ne semblent pas s'essouffler. Seul le Royaume-Uni a connu un ralentissement de la croissance de son PIB en 2017 à 1,8 % contre +1,9 % en 2016.

Ainsi, l'expansion cyclique actuelle offre une occasion idéale de procéder à des réformes. Tous les pays ont pour priorités de mettre en œuvre des réformes structurelles qui accroîtront la production potentielle pour mieux partager les bienfaits de la croissance. Étant donné le faible niveau de l'inflation et des capacités de production encore inemployées dans bon nombre de pays avancés la politique monétaire doit donc rester accommodante.

# Marché de l'immobilier tertiaire

Selon BNP Paribas Real Estate, 26,4 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en 2017 (en recul de 17 % par rapport à 2016).

Ce ralentissement s'explique principalement par le nombre limité d'actifs à vendre : les investisseurs ayant de grandes difficultés à trouver de nouveaux actifs hésitent à vendre alors même qu'ils ont déjà procédé à de nombreux arbitrages en 2015 et 2016. Cependant les bonnes perspectives du marché locatif et les taux obligataires, toujours faibles, devraient permettre une bonne orientation du marché de l'investissement en 2018.

Les investisseurs français restent les principaux acteurs du marché avec une part qui demeure majoritaire en 2017 à 74 % selon BNP Paribas Real Estate. Avec 13 % des engagements, les européens sont revenus en première ligne, suivis par les Nord-Américains (8 %).

Grâce à un niveau de collecte exceptionnel, avec 7,1 Mds€ investis, les SCPI et OPCI représentent une part très majoritaire du marché en 2017.

## LE BUREAU



16,2 Mds€ ont été investis sur le marché francilien en 2017 (18,1 Mds€ sur l'ensemble du territoire). Il s'agit d'un volume en recul de 8 % par rapport à 2016 mais supérieur de 35 % à la moyenne de long terme.

Selon les prévisions de l'IEIF, la dynamique devrait se poursuivre en 2018 mais l'activité immobilière des bureaux en Ile-de-France pourrait plafonner à l'horizon 2020 si le scénario de remontée progressive des taux d'intérêt se confirme.

Les taux de rendement des bureaux à Paris QCA sont restés stables d'une année sur l'autre, aux alentours de 3 %, et restent sur un écart de taux avec l'OAT 10 ans supérieur à 200 pbs.

## LE COMMERCE



Selon CBRE, le marché du commerce est celui qui souffre le plus, enregistrant un recul de 28 % sur un an avec 3,2 Mds€ échangés sur l'année (3,9 Mds€ selon Knight Frank). Les boutiques de pied d'immeubles ont pris le relais des centres commerciaux, malgré peu de transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

Les taux de rendement des commerces ont atteint leur niveau plancher fin 2016 et se sont depuis stabilisés : selon Knight Frank, ils sont de l'ordre de 2,8 % pour les rues commerçantes, de 4 % pour les centres commerciaux et de 4,8 % pour les retail parks.

## INDUSTRIE ET LOGISTIQUE



L'industrie et la logistique a connu une année exceptionnelle en 2017 avec 4,1 Mds€ d'investissements. Il s'agit du meilleur exercice jamais enregistré selon CBRE.

La dynamique est européenne avec le souhait de certains nouveaux entrants de prendre position via des logiques de portefeuilles internationaux. Les portefeuilles ont dominé avec 55 % des volumes investis. On peut notamment citer le portefeuille Axxel acheté par Green Oak pour près de 130 M€.

# Focus sur l'immobilier de santé

Le marché de la santé est de plus en plus international et les acteurs français tiennent le 1er rôle. Les opportunités de développement sont nombreuses.

Depuis 2014, les volumes d'investissement dans le secteur progressent de manière significative pour atteindre 6,7 Mds€ en 2016, en hausse de 10 % sur un an. En 2017, faute d'opérations de grande ampleur, le volume est en recul, se situant aux alentours de 5 Mds€.

Soucieux de se recentrer sur leur cœur de métier, les exploitants ont longtemps cherché à arbitrer leurs murs afin de dégager du cash. Certains exploitants de premier plan profitent des taux bas pour se renforcer dans l'immobilier en acquérant les murs d'exploitation dont ils sont aujourd'hui locataires. Aujourd'hui la profondeur du marché provient moins des externalisations d'opérateurs que des institutionnels et foncières qui arbitrent leur patrimoine. Il faut également souligner la stratégie pan-européenne des exploitants, notamment français (Korian, Orpea), qui répond à celle des investisseurs intéressés de plus en plus à réaliser des acquisitions en Europe.

Les actifs de santé continuent d'attirer une part croissante d'investisseurs car les perspectives sont positives grâce au vieillissement de la population. Les principaux axes de développement sont les soins en Allemagne et en France, où des volumes importants d'investissement ont été atteints l'an dernier.

Le marché n'ayant pas enregistré cette année de cessions significatives de portefeuilles, le volume de transactions a baissé de 67% par rapport à 2016 pour atteindre un niveau de 600 M€. L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 26,4Mds€)



France

La vente à la découpe des murs de maisons de retraite (EHPAD) plafonne les rendements « prime » pour les investisseurs institutionnels (4,5%), qui sont néanmoins toujours intéressés par ce secteur.

Les baux sont d'une durée moyenne de 12 ans, et les rendements « prime » restent attractifs dans le secteur MCO (5,5%), rééducation et psychiatrie (5%), même s'ils ont continué à subir une érosion.

Après une année 2016 record, le marché allemand revient à environ 1Md€ en 2017, proche de sa moyenne historique. L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 57Mds€).



Allemagne

Les exploitants ont systématiquement recours à l'externalisation immobilière dans le secteur des maisons de retraite, mais ils conservent en général la gestion immobilière dans le secteur hospitalier car les travaux de construction et de maintenance sont financés par des subventions publiques.

Au sein des maisons médicales, les exploitants ont de plus en plus tendance à externaliser l'immobilier. De nombreux investisseurs internationaux ont profité du marché fragmenté allemand et quelques transactions primaires importantes ont été observées en 2017, accélérant ainsi le processus de consolidation.

Les baux régularisés sont toujours de longue durée (20/25 ans) et les rendements restent attractifs (environ 5,5 % en moyenne), mais en tendance baissière.

Le volume de transaction en 2017 est en hausse d'environ 60 % par rapport à 2016 à 240M€. L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 11,4Mds€).



Italie

En raison d'un marché très fragmenté, il est encore difficile d'identifier des portefeuilles de taille significative.

La régularisation de baux de longue durée (15-20 ans) est depuis peu possible, et des structurations permettent d'éviter la perte de la TVA sur les loyers. Les rendements moyens se situent aux environs de 6.25%.

Avec un volume de 1,3Mds£, en augmentation d'environ 90% par rapport à la moyenne des dix dernières années, l'année 2017 est une très belle année. L'immobilier de santé représente 4% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 63Mds£).



Royaume-Uni

L'année 2017 a surtout été animée par des investisseurs domestiques sur des transactions d'externalisation primaire, les investisseurs américains s'étant montrés très discrets, malgré quelques nouveaux entrants chinois et moyen-orientaux.

L'externalisation immobilière des maisons de retraite, hôpitaux et centres médicaux est systématisée : les baux régularisés sont de très longue durée (30 ans) avec des indexations de loyers positifs.

La fourchette des rendements prime est comprise entre 4% et 5,5% (surtout dans les centres médicaux neufs et le marché londonien) où le déséquilibre offre-demande tire les prix à la hausse.

Le volume de transaction en 2017 est en baisse de 34% à 200M€. L'immobilier de santé représente 6% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 3,25Mds€).

Les exploitants des maisons de retraite ont toujours fortement recours à l'externalisation immobilière. Les cliniques et structures hospitalières ont historiquement financé leurs activités par l'emprunt, mais elles s'ouvrent davantage aujourd'hui à l'externalisation



Belgique

immobilière : Il existe plusieurs projets de reconstruction de structures hospitalières s'élevant à plusieurs centaines de millions d'euros chacun.

Le marché est caractérisé par un nombre limité d'investisseurs (une dizaine d'investisseurs immobiliers et compagnies d'assurance belges) qui investit dans l'immobilier des maisons de retraite avec des baux à très long terme (27 à 36 ans) et des rendements faibles (< 5%) et toujours en baisse.

Le volume de transaction en 2017 est d'environ 200M€. Le marché d'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 12,6Mds€).

Les exploitants financent traditionnellement leurs opérations par l'emprunt, même si les projets d'externalisation sont plus nombreux.



Espagne

Le premier véhicule local d'investissement en immobilier de santé a été créé en 2017, offrant une alternative par rapport aux investisseurs étrangers.

Les baux de très longue durée (30-35 ans) sont régularisés avec des rendements de l'ordre de 6%.

Le volume de transaction en 2017 est de 530M€, en augmentation de 15% par rapport à 2016. L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 19,5Mds€).

Le marché de l'investissement de l'immobilier de santé est caractérisé par de petites transactions en volume (en moyenne 7M€ en 2017) et le



Pays-bas

secteur des exploitants est très fragmenté.

Les investisseurs du Benelux sont aujourd'hui essentiellement actifs sur le marché néerlandais.

Les baux d'une durée de 10/20 ans sont signés avec des rendements moyens de l'ordre de 6,5%, orientés à la baisse.

Le volume de transactions en 2017 est de 160M€. Le marché d'immobilier de santé représente 6% du marché de l'investissement immobilier total en 2017 (valorisé à 2,6Mds€).



Portugal

Le marché des investissements recensés se porte en quasi-totalité sur le secteur des cliniques MCO et le rendement moyen est de l'ordre de 6,5%.

Les investissements sur le secteur de la santé (cliniques, maisons de retraite, résidences séniors) devraient attirer de plus en plus d'investisseurs en 2018.

Ainsi, l'année 2018 devrait être marquée par une hausse des volumes d'investissement jusqu'à 5,5Mds€ prévisionnels, avec des rendements à la baisse. Le manque d'actifs de qualité sur les différents marchés devrait également entraîner le développement des projets de création - construction.

En 2018, les flux de capitaux devraient aussi bénéficier aux pays d'Europe Centrale et de l'Est, sans pour autant rivaliser en volume avec les marchés traditionnels de l'Ouest.

## Les SCPI

En 2017, le montant de la collecte nette annuelle des SCPI a atteint 6,3 Mds € (5,5 Mds € en 2016) soit une augmentation de l'ordre de 15 % par rapport à 2016. La collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a ainsi atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans.

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1% par rapport à la fin 2016.

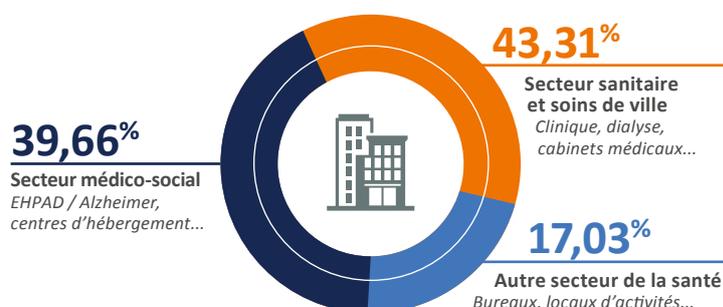
En 2017, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,44 % en moyenne (contre 4,64% en 2016). L'année 2017 a démontré la solidité des fonds d'investissement immobiliers à destination des particuliers. Il convient toutefois de souligner que le second semestre de l'année (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier géré s'explique par la « prime de risque » élevée sur les SCPI d'entreprise qui correspond à la différence entre le DVM moyen des SCPI (rendement moyen servi par les SCPI d'entreprise) et le TEC 10 (indice du rendement des emprunts d'Etat à long terme) qui s'est établie en 2017 à 3,78%, en légère baisse par rapport à 2016.

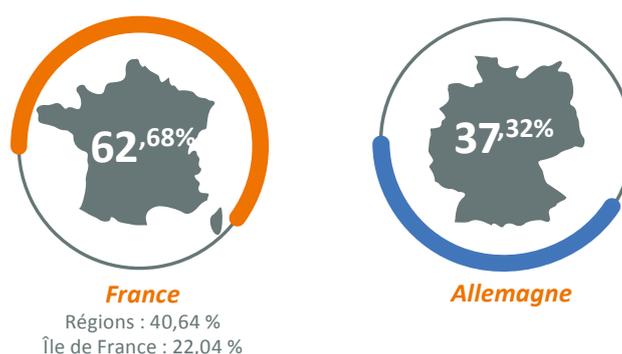
## Le Patrimoine Immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2017, 40 actifs dont 24 ont été acquis sur l'exercice 2017, développant une surface totale de 159 012 m<sup>2</sup>.

### ● Composition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale au 31/12/2017)



### ● Répartition géographique des loyers (par référence aux loyers quittancés de l'année)



### ● Évolution des valeurs

La valeur hors droits du patrimoine de PIERVAL SANTE est constituée par l'ensemble des valeurs d'acquisition qui s'élève au 31 décembre 2017 à 242 339 946 euros.

La valeur vénale hors droits du patrimoine expertisé s'élève à 249 514 284 euros, elle a été réalisée par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle Expertises. Le patrimoine immobilier a progressé en valeur d'un montant de 7 025 386 euros soit l'équivalent de 2,91%.

## ● Situation locative

Les revenus locatifs perçus par PIERVAL SANTE en 2017 s'élevèrent à 10 404 488 euros en comparaison à 3 653 345 euros pour 2016. PIERVAL SANTE compte 512 locataires au 31 décembre 2017.

Le taux d'occupation financiers (TOF) au 31 décembre 2017 : 97 %.

Surface vacante au 31 décembre 2017 : 4 643 m<sup>2</sup>

Définition du TOF : Le 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.

## ● Acquisitions de l'année

L'ensemble des acquisitions ont été réalisées directement par la SCPI.

Pays (Département)	Département	Ville	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant de l'acquisition frais et droits inclus	Date d'acquisition
France	16	Cognac	Clinique	9 144	14 709 825	28/02/2017
France	86	Châtelleraut	Clinique	4 919	7 089 081	28/02/2017
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Wieda	Ehpad	2 509	4 158 730	23/03/2017
Allemagne	Land de Basse-Saxe	Zorge	Ehpad	5 561	6 779 436	23/03/2017
Allemagne	Land de Hesse	Hanau	Clinique	1 414	1 215 546	23/03/2017
France	89	Sens 2	Maison médicale	927	2 414 170	29/03/2017
Allemagne	Land de Saxe	Halle	Maison médicale	5 907	5 688 942	25/04/2017
France	95	L'Isle Adam	Centre de rééducation	940	2 894 118	27/04/2017
France	78	Guyancourt	Bureau et activité Santé	5 625	17 768 321	05/05/2017
France	78	Mantes-La-Jolie	Bureau et activité Santé	2 658	9 078 353	31/05/2017
Allemagne	Land de Hesse	Rotenburg	Bureau et activité Santé	1 071	1 065 131	29/06/2017
Allemagne	Land de Hesse	Lauterbach	Bureau et activité Santé	903	648 380	29/06/2017
Allemagne	Land de Hesse	Alsfeld	Bureau et activité Santé	1 301	965 585	29/06/2017
Allemagne	Land de Saxe	Grossschönau	Résidence médicalisée	1 349	1 612 649	19/07/2017
Allemagne	Land de Saxe	Jonsdorf	Résidence médicalisée	2 320	2 737 938	19/07/2017
France	Guadeloupe	Les Abymes	Clinique	4 250	9 867 889	25/07/2017
Allemagne	Land de Bavière	Ansbach	Maison médicale	10 517	14 518 071	30/09/2017
France	86	Châtelleraut	Clinique (extension)	155	138 300	11/12/2017
Allemagne	Land de Saxe-Anhalt	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médicalisé	18 607	18 032 005	23/11/2017
France	Guadeloupe	Baie-Mahault	Clinique	11 086	29 163 609	24/11/2017
Allemagne	Land de Saxe	Hartha	Ehpad	3 000	6 737 407	27/11/2017
France	95	Saint-Leu-la-Forêt	Ehpad	2 250	10 820 354	21/12/2017
France	95	Saint-Prix	Ehpad	4 500	15 272 957	21/12/2017
France	76	Grand-Couronne	Ehpad	1 489	3 276 077	21/12/2017
<b>TOTAL</b>				<b>102 402</b>	<b>186 652 874</b>	

## ● Travaux

A compter de l'entrée en vigueur du nouveau plan comptable des SCPI le 1er janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) qui était constituée selon un pourcentage appliqué au montant HT des loyers, est remplacée par une provision pour gros entretien (PGE) constituée de dépenses identifiées immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Pierval Santé n'a pas effectué de gros travaux d'entretien au titre de l'exercice 2017.

La dotation annuelle de la provision pour gros entretiens est déterminée par la mise en œuvre d'un plan pluri-annuel d'entretien établi dès l'année d'acquisition de l'immeuble. La dotation au compte de résultat est linéaire et correspond à la quote-part des dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

Ainsi au 31 décembre 2017, la dotation de la provision pour gros entretiens s'est élevée à 300 657 €.

2017	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	300 657 €
Travaux réalisés en 2017	Néant
Solde de la Provision pour gros entretiens	395 912 €

## Clinique médecine-chirurgie Cognac (16)



La Clinique chirurgicale a été reconstruite en 2003 sur le site du Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac et est exploitée depuis 2008 par le groupe Kapa Santé. La Clinique partage une partie de ses locaux (2ème étage) avec le Centre Hospitalier de Cognac pour l'activité de Soins de Suite et Réadaptation de son pôle Gérontologie. A ce titre, il peut accueillir 40 personnes âgées ayant une perte d'autonomie totale ou partielle de type Alzheimer. Cette proximité Public-Privé permet désormais de faciliter les transferts de patients entre les services de médecine et l'unité de soins de suite et de réadaptation grâce à une passerelle entre les deux structures Hôpital/Clinique. En 2015, un accord tripartite a été signé concernant la gestion des urgences chirurgicales entre l'ARS, la Clinique et l'Hôpital. Le Pôle de Santé de Cognac s'est également renforcé avec l'implantation d'un laboratoire d'analyses médicales et d'un cabinet de radiologie qui viennent compléter l'offre de soins de la Clinique. Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** Clinique Médecine-Chirurgie

**Surface locative :** 9 144 m<sup>2</sup>

**Bail :** 12 ans ferme (jusqu'au 28/02/2029) et renouvellement de 9 ans dont 6 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 14,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,75 %\* AEM

**Exploitant :** Groupe Kapa Santé

## Clinique médecine-chirurgie Châtelleraut (86)



La Clinique de Châtelleraut est la seule clinique privée de la ville depuis le transfert en 2007 de l'activité de l'établissement de Sainte-Anne sur le site de Bon Secours. Elle est spécialisée en chirurgie et en médecine-cardiologie et gérée par le Groupe Kapa Santé depuis 2008.

Depuis sa création, l'établissement a connu de nombreux aménagements et de nouvelles constructions. Il dispose aujourd'hui d'un plateau technique très performant et d'espaces fonctionnels permettant d'accueillir les patients dans des conditions de sécurité et de confort optimales.

Plusieurs nouveaux projets médicaux sont également prévus sur le site afin d'améliorer la prise en charge des patients.

Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** Clinique Médecine-Chirurgie

**Surface locative :** 4 919 m<sup>2</sup>

**Bail :** 12 ans ferme (jusqu'au 28/02/2029) et renouvellement de 9 ans dont 6 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 7,1 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,61 %\* AEM

**Exploitant :** Groupe Kapa Santé

## EHPAD Wieda (Allemagne)



L'EHPAD est situé dans le centre-ville de WIEDA dans le massif montagneux du HARZ à une centaine de kilomètres au Sud-Est de Hanovre.

Le bâtiment a été rénové en 2013 et présente la particularité d'être organisé en petites unités de vie d'une vingtaine de chambres chacune. Ce modèle, aujourd'hui source d'inspiration des nouvelles constructions d'EHPAD en France, permet de conserver un espace préservé pour des résidents de plus en plus dépendants.

L'EHPAD est distant de 22 Km de celui de ZORGE ce qui permet de dégager des synergies d'ordre économique et médicale.

Un nouveau bail de 20 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD (71 lits)

**Surface locative :** 2 509 m<sup>2</sup>

**Bail :** 20 ans ferme (jusqu'au 31/03/2037)

**Montant de l'acquisition :** 4,1 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,94 %\* AEM

**Exploitant :** Seniorenheime LAMM

## EHPAD Zorge (Allemagne)



L'EHPAD est situé dans le centre-ville de ZORGE dans le massif montagneux du HARZ à une centaine de kilomètres au Sud-Est de Hanovre et seulement distant de 22 Km de celui de WIEDA ce qui permet de dégager des synergies d'ordre économique et médicale.

Le bâtiment rénové en 2013 est organisé en petites unités de vie d'une vingtaine de chambres chacune. Il dispose de deux unités spécialisées accueillant des résidents Alzheimer (35 lits).

Un nouveau bail de 20 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD (85 lits)

**Surface locative :** 5 561 m<sup>2</sup>

**Bail :** 20 ans ferme (jusqu'au 31/03/2037)

**Montant de l'acquisition :** 6,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,94 %\* AEM

**Exploitant :** Seniorenheime LAMM

## Clinique psychiatrique

Hanau (Allemagne)



L'Actif est situé à Hanau dans la banlieue résidentielle de Francfort. L'ensemble du bâtiment représente une surface de 1 414 m<sup>2</sup> et a été intégralement rénové au moment de son ouverture en 2007.

Cette clinique exploitée depuis plus de 10 ans par le groupe VITOS est spécialisée dans le traitement psychiatrique en ambulatoire des enfants et des adolescents. Elle est directement rattachée à l'établissement psychiatrique de long séjour de Herborn dont elle dépend.

**Nature :** Clinique Psychiatrique

**Surface locative :** 1 414 m<sup>2</sup>

**Bail :** 3 ans reconductible (jusqu'au 31/12/2019)

**Montant de l'acquisition :** 1,2 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,18 %\* AEM

**Exploitant :** Vitos

## Centre médico-social

Sens (89)



Le centre médico-social est situé à Sens (100 km au Sud-est de Paris) et dispose d'une très bonne accessibilité routière aux portes de l'Île-de-France, à proximité immédiate des autoroutes A19, A6 et A5.

Le bâtiment d'une surface de 927 m<sup>2</sup> est neuf a été construit en 2016 et présente les caractéristiques d'un immeuble neuf de haute qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation).

Pierval Santé est déjà propriétaire d'un autre centre médico-social de 1 526 m<sup>2</sup> acquis en septembre 2015. Cette nouvelle acquisition permet de répondre à un besoin complémentaire en terme de demande locative sur cette zone en fort développement.

**Nature :** Commerce de santé

**Surface locative :** 927 m<sup>2</sup> + 41 places de parking

**Bail :** 5 baux commerciaux et 1 bail professionnel

**Montant de l'acquisition :** 2,4 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,32 %\* AEM

**Exploitant :** Cabinet dentaire, cabinet d'infirmières, médecins libéraux, AFPA

## Maison médicale

Halle (Allemagne)



L'actif est situé à Halle, ville de 230 000 habitants localisé à 40 km au Nord-Ouest de Leipzig.

Implanté à proximité du centre-ville et proche d'un Ehpad et d'une résidence service, le centre médical regroupe une trentaine de praticiens de la santé dont un centre de dialyse, un laboratoire d'analyses médicales, un cabinet de radiologie et une pharmacie. L'immeuble est une ancienne polyclinique construite en 1974 d'une surface utile de 5.907 m<sup>2</sup> (R+2) qui a fait l'objet de rénovations successives importantes lors des 5 dernières années avec notamment le ravalement des façades et le remplacement de toutes les fenêtres.

**Nature :** Maison médicale

**Surface locative :** 5 907 m<sup>2</sup>

**Bail :** 15 ans ferme (jusqu'au 31/12/2026) et 1 renouvellement de 5 ans

**Montant de l'acquisition :** 5,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,40 %\* AEM

**Exploitant :** Halle Neustadt Gesundheitszentrum GmbH

## Centre de rééducation et de remise en forme

L'Isle-Adam (95)



Le Centre de balnéothérapie et de kinésithérapie est situé à L'Isle-Adam, ville francilienne du centre nord du Val-d'Oise, à 32 km de Paris.

Le bâtiment neuf (2015) bénéficie de la garantie décennale et présente les caractéristiques d'un immeuble de haute qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation).

Cet actif est idéalement situé sur le site de la clinique CONTI, structure de référence dans le département, exploitée par le Groupe ELSAN et spécialisée en Chirurgie Orthopédique (chirurgie du dos, des membres supérieurs: épaule et main) permettant d'accompagner les patients dans le cadre de la rééducation fonctionnelle.

**Nature :** Centre de rééducation et de remise en forme

**Surface locative :** 940 m<sup>2</sup> et 66 places de parking

**Bail :** 9 ans dont 6 ans ferme (jusqu'au 30/04/2026)

**Montant de l'acquisition :** 2,9 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,70 %\* AEM

**Exploitant :** Selarl Aqua Kiné Santé

\*AEM : prix acte en main.

## Siège social Millipore

Guyancourt (78)



DATE D'ACQUISITION  
05/05/2017

L'actif est situé à Guyancourt, à 20 km au Sud-Ouest de Paris, dans le département des Yvelines. La ville assoit son développement économique par la création de 2 nouvelles gares sur la future ligne 18 du métro du Grand Paris, qui reliera Versailles à Orly.

La société Millipore est présente sur le site depuis 1991. Son activité repose sur l'utilisation de l'eau pour ses laboratoires qui est puisée dans les nappes phréatiques situées sous le bâtiment où circulent plus de 3 km de tuyaux ainsi que des circuits de recyclage et de récupération spécifiques.

Le bâtiment est labélisé NF HQE « très bon » permettant de réduire ses consommations, son impact environnemental mais également d'améliorer la santé et le confort des utilisateurs. L'actif a fait également l'objet de travaux importants en 2015 pour un montant de l'ordre de 580 000 euros.

**Nature :** Siège social Millipore

**Surface locative :** 5 625 m<sup>2</sup>, 160 places de parking sous-sol et 40 en extérieur

**Bail :** 12 ans dont 6 ans ferme (jusqu'au 31/12/2026)

**Montant de l'acquisition :** 17,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,51 %\* AEM

**Exploitant :** Merck Millipore

## Caisse Primaire d'Assurance Maladie

Mantes-La-Jolie (78)



DATE D'ACQUISITION  
31/05/2017

L'actif est situé à Mantès-La-Jolie dans le département des Yvelines. La ville est desservie par l'autoroute A13 qui relie la ville à Paris (50 km environ). Elle est également desservie par deux lignes de Transilien : la J jusqu'à la gare Saint-Lazare et la N jusqu'à la gare Montparnasse.

L'immeuble est en excellent état d'entretien et a été construit en 2007 spécifiquement pour la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. Le bâtiment d'une superficie de 2 798 m<sup>2</sup> est à usage de bureaux et dispose également de cabinets médicaux (1er étage) permettant de réaliser des consultations médicales sur place.

L'immeuble est situé dans un environnement mixte résidentiel composé de grands ensembles collectifs, de commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, hôtel Ibis Budget,...) du Centre des Finances Publiques et de l'autre côté du boulevard de Sully, dans le quartier des Hautes Garennes, de l'hôpital François Quesnay.

**Nature :** CPAM

**Surface locative :** 2 658 m<sup>2</sup> et 66 places de parking sous-sol

**Bail :** 15 ans ferme (jusqu'au 31/12/2021)

**Montant de l'acquisition :** 9,1 M€

**Rendement brut de l'actif :** 8,86 %\* AEM

**Exploitant :** Caisse Primaire d'Assurance Maladie

## Caisse d'Assurance Maladie

Rotenburg, Lauterbach, Alsfeld (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
29/06/2017

L'actif est constitué de 3 bâtiments situés dans les villes de Rotenburg, Lauterbach et Alsfeld à proximité de Francfort.

Les bâtiments sont en excellent état d'entretien et ont fait l'objet d'une rénovation intégrale en 2009 au moment de l'entrée dans les lieux du locataire AOK. Les bâtiments d'une superficie de 3 209 m<sup>2</sup> sont à usage de bureaux permettant de recevoir le public et disposent également de cabinets médicaux permettant de réaliser des consultations médicales sur place.

**Nature :** Caisse d'Assurance Maladie

**Surface locative :** 3 209 m<sup>2</sup>

**Bail :** 5 ans ferme (jusqu'au 31/12/2021) + reconduction de 3 ans

**Montant de l'acquisition :** 2,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,40 %\* AEM

**Exploitant :** AOK

## Résidence Médicalisée pour personnes handicapées

Grosschönau et Jonsdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
19/07/2017

L'actif est constitué de 3 bâtiments situés dans les villes de Grosschönau et Jonsdorf dans le district de Dresde.

Les bâtiments sont en excellent état d'entretien et ont fait l'objet d'une rénovation intégrale en 2001. Les bâtiments d'une superficie totale de 3 669 m<sup>2</sup> sont à usage d'hébergement médicalisé pour personnes handicapées proposant des services de soins ambulatoires.

Les 2 établissements sont distants de seulement 6 Km ce qui permet de dégager des synergies d'ordre économique et médicale.

Un nouveau bail de 15 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.

**Nature :** Résidences pour personnes handicapées

**Surface locative :** 3 669 m<sup>2</sup>

**Bail :** 15 ans ferme (jusqu'au 31/07/2032) + reconduction de 5 ans (durée restante 15 ans)

**Montant de l'acquisition :** 4,3 M€

**Rendement brut de l'actif :** 7,00 %\* AEM

**Exploitant :** Oberlausitzer Plegedienst GMBH

## Clinique SSR et Psychiatrique

Les Abymes (Guadeloupe)



DATE D'ACQUISITION  
25/07/2017

La Clinique l'Espérance, anciennement appelée la Clinique Les Rosiers, a été créée en 1959 par M. et Mme Gourdon. Elle est gérée, depuis janvier 2001, par le Groupe Kapa Santé qui a réalisé d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes. La clinique dispose d'un service de psychiatrie (42 lits) et de soins de suite et de réadaptation (71 lits) en hospitalisation complète et ambulatoire. Le plateau technique de la clinique comprend notamment un centre de kinésithérapie en rééducation fonctionnelle avec une spécialisation en urologie et en rééducation de la main. A proximité immédiate de l'établissement a été construit en 2016 un centre de rééducation et de remise en forme avec balnéothérapie permettant de proposer un complément à l'offre de soins de la clinique. Le service de psychiatrie prend en charge des patients souffrant principalement de dépression et de différentes addictions. Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** Clinique SSR et Psychiatrique  
**Surface locative :** 4 250 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme (jusqu'au 25/07/2029) et renouvellement de 9 ans (dont 6 ans ferme)  
**Montant de l'acquisition :** 9,9 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 7,50 %\* AEM  
**Exploitant :** Groupe Kapa Santé

## Hébergement intergénérationnel adaptatif et médicalisé

Bitterfeld-Wolfen (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
23/11/2017

L'actif est situé dans la ville de Bitterfeld-Wolfen dans le Land de Saxe-Anhalt. L'actif d'une surface totale de 18 607 m<sup>2</sup> est situé dans un environnement bucolique de 12 hectares. Structuré comme un village de 51 maisons (362 appartements) autour desquelles s'est développé un complexe de soins à domicile complété par une résidence service médicalisée et un EHPAD. Les habitants s'installent en général au moment de leur départ à la retraite et y séjournent entre 15 et 20 ans.

Le concept d'hébergement est innovant car il repose sur le principe de la mixité intergénérationnelle en permettant à des personnes âgées de contribuer à la vie de la communauté au travers d'un service de garde d'enfants et d'aide aux devoirs scolaires. Les bâtiments sont conçus pour accueillir des personnes âgées qui bénéficieront à la demande de prestations de services adaptées (ménage, aide à domicile, livraison de leurs courses,...) ainsi que d'une offre de soins complète (soins de ville classiques, soins à domicile, unité de vie médicalisée,...). Au centre du complexe a été aménagé, par la ville, une salle de spectacle ainsi qu'une école primaire. Toutes les commodités sont également accessibles à pied (centre commercial, maison médicale,...).

**Nature :** Résidence médicalisée  
**Surface locative :** 18 607 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 350 baux d'habitation + Ehpad  
**Montant de l'acquisition :** 18,0 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 6,72%\* AEM (rendement potentiel 7,4%)  
**Exploitant :** Arbeiter Samariter Bund et résidents particuliers

\*AEM : prix acte en main.

## Centre médical

Ansbach (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2017

L'actif est situé à Ansbach, à 40 Km au sud-ouest de Nuremberg et à 140 Km au Nord de Munich dans le land de Bavière.

L'actif constitué de 2 bâtiments d'une superficie totale de 10.517 m<sup>2</sup> est situé en centre-ville à proximité immédiate de la gare principale et bénéficie d'un accès facile avec un arrêt de bus à proximité directe ainsi que de 119 places de parking sous-sol et 120 places de parking extérieurs.

L'actif est loué majoritairement à des locataires du secteur de la santé : cabinets médicaux spécialisés dans l'orthopédie, une pharmacie, une caisse d'assurance maladie, ainsi qu'à des commerces liés aux loisirs, au bien-être et au sport. La durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 5,7 ans.

**Nature :** Centre médical  
**Surface locative :** 10 517 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 17 baux commerciaux de droit Allemand  
**Montant de l'acquisition :** 14,5 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 7,40 %\* AEM  
**Locataires :** Orthospine, Schwenninger BKK, pharmacie,...

## Clinique MCO

Baie Mahault (Guadeloupe)



DATE D'ACQUISITION  
24/11/2017

La Clinique des Eaux Claires est issue du regroupement de deux cliniques du Sud Basse-Terre, anciennement situées à Saint-Claude et à Trois-Rivières. Elle bénéficie d'une excellente situation géographique à proximité immédiate de l'une des plus importantes zones d'activités industrielles et commerciales de France (Jarry-Houelbourg) laquelle regroupe 1/4 de la population et 2/3 des emplois. La clinique, gérée depuis 2001 par le Groupe Kapa Santé, exploite 201 lits en MCO. Elle bénéficie d'un plateau technique moderne composée de 12 salles d'opération et d'un service de radiologie et d'imagerie complet. La clinique dispose d'un service d'urgence 24h/24 en lien avec le SAMU, d'une maternité, d'un laboratoire d'analyses médicales, d'un centre de chimiothérapie ambulatoire et d'un centre de consultations proposant un grand nombre de spécialités telles que la chirurgie de la main, la chirurgie vasculaire, la microchirurgie, l'ophtalmologie, l'obstétrique,... En 2016, la clinique des Eaux Claires représente 50% de l'activité chirurgicale de l'île, ce qui lui confère un rôle prépondérant dans le tissu sanitaire guadeloupéen, faisant d'elle l'un des établissements de soins les plus importants et les plus performants des Caraïbes. Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.

**Nature :** Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique  
**Surface locative :** 11 086 m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans (dont 6 ans ferme)  
**Montant de l'acquisition :** 29,2 M€  
**Rendement brut de l'actif :** 7,54 %\* AEM  
**Exploitant :** Groupe Kapa Santé

## EHPAD

Hartha (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
27/11/2017

L'EHPAD est situé à Hartha entre les collines de la Saxe centrale, près du centre d'un triangle formé par les grandes villes de Dresde, Leipzig et Chemnitz.

Le bâtiment était exploité depuis 1991 comme hôtel. Des travaux importants ont été réalisés dans le cadre de sa transformation en maison de retraite en 2005 et 2006 et pour la réalisation d'une extension de 20 lits supplémentaires en 2008.

Le toit de l'établissement, entièrement refait en 2011, est équipé de panneaux photovoltaïques dont la production est revendue à la compagnie d'électricité du Land. L'ensemble du bâtiment d'une surface de 3.000 m<sup>2</sup> (R+2) comprenant 82 lits offre à ses résidents de spacieuses chambres simples ou doubles avec pour certaines balcon ou terrasse.

Un bail de 15 ans ferme a été signé en août 2017, soit une durée restante de 14.8 ans au moment de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD

**Surface locative :** 3 000 m<sup>2</sup>

**Bail :** 15 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 6,7 M€

**Rendement brut de l'actif :** 6,62 %\* AEM

**Exploitant :** Seniorenpflegeheim Gerson & Schmidt GmbH

## EHPAD

Saint-Leu-la-Forêt (95)



DATE D'ACQUISITION  
21/12/2017

L'actif est situé en plein cœur de Saint-Leu-la-Forêt à une vingtaine de kilomètres de Paris. Saint-Leu-la-Forêt présente néanmoins toutes les caractéristiques d'un village de province avec sa petite gare conviviale aux allures de «chalet normand» et son centre-ville traditionnel riche d'un patrimoine ancien restauré.

Le bâtiment d'une surface de 2 250 m<sup>2</sup> est constitué de deux parties. La première est une aile récente, confortable et moderne, la seconde est un corps de bâtiment ancien avec beaucoup de charme s'ouvrant sur un grand jardin à l'arrière.

L'Ehpad "Les Tamaris" de 60 lits disposant d'une unité protégée de 5 lits Alzheimer a fait l'objet en juillet 2017 d'une rénovation intégrale (chambre, salle de bains, parties communes) avec la création d'une véranda côté jardin. Un nouveau bail d'une durée ferme de 11 ans et 10 mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD

**Surface locative :** 2 250 m<sup>2</sup>

**Bail :** 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 10,8 M€

**Rendement brut de l'actif :** 5,37 %\* AEM

**Exploitant :** Vivalto Vie

## EHPAD

Saint-Prix (95)



DATE D'ACQUISITION  
21/12/2017

L'actif est situé à Saint-Prix dans le Val d'Oise à seulement 17 Km de Paris en bordure de la forêt de Montmorency.

Le bâtiment d'une surface de 4 500 m<sup>2</sup> a été entièrement rénové en juillet 2017 (chambre, salle de bains, parties communes). Les chambres sont vastes, bien équipées et donnent sur un grand parc avec une vue sur tout Paris.

L'Ehpad « Asli » de 96 lits dispose d'une unité protégée de 17 lits pouvant accueillir des personnes désorientées ou Alzheimer.

Un nouveau bail d'une durée ferme de 11 ans et 10 mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD

**Surface locative :** 4 500 m<sup>2</sup>

**Bail :** 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 15,3 M€

**Rendement brut de l'actif :** 5,55 %\* AEM

**Exploitant :** Vivalto Vie

## EHPAD

Grand-Couronne (76)



DATE D'ACQUISITION  
21/12/2017

L'actif est situé en périphérie de Rouen sur la petite commune de Grand Couronne.

Le bâtiment d'une surface de 1 489 m<sup>2</sup> a été construit en 2009. Son architecture de plain-pied alliant modernisme, volumes spacieux et éclairage naturel a été spécialement conçu pour le bien être des personnes très dépendantes en s'attachant en particulier à leur confort et leur sécurité.

L'Ehpad "Carola" est spécialisé dans la prise en charge de résidents atteints de la maladie Alzheimer. Cet établissement, à taille humaine de 26 lits, est constitué de deux unités de vie et dispose d'un atelier thérapeutique culinaire.

Un nouveau bail d'une durée ferme de 11 ans et 10 mois a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

**Nature :** EHPAD

**Surface locative :** 1 489 m<sup>2</sup>

**Bail :** 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme

**Montant de l'acquisition :** 3,2 M€

**Rendement brut de l'actif :** 5,48 %\* AEM

**Exploitant :** Vivalto Vie

# Résultat & Distribution

La SCPI PIERVAL SANTE a clôturé l'exercice 2017 avec un résultat par part en jouissance de 53,19 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 50,50 euros par part (pour une part ayant eu une jouissance intégrale sur l'année).

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	2017	2016	2015
Prix de souscription au 1er janvier <sup>(1)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Résultats <sup>(2)</sup>	53,19 €	50,00 €	49,46 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>(3)</sup>	50,50 €	51,50 €	51,75 €
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>	5,05%	5,15%	5,17%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(5)</sup>	2,32 €	0,80 €	1,46 €

(1) Le prix de souscription au 1er janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription

(2) Résultat de l'exercice ramené pour une part ayant eu jouissance intégrale sur l'année

(3) Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance intégrale sur l'année.

(4) DVM : division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

Du fait de sa création récente, il n'existe pas pour la SCPI PIERVAL SANTE de Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 5, 10 et 15 ans. Cependant, le TRI calculé sur 4 ans ressort à 1,85%.

# Capital & marché des parts

## ● Evolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 6 462 associés au 31 décembre 2017.

Le capital de la société était constitué par 113 217 parts au 31 décembre 2016, au cours de l'exercice 165 674 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 600 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 278 291 parts au 31 décembre 2017, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 277 568 850 euros.

L'ensemble des demandes de retraits de l'année (600 parts) ont été satisfaites assurant ainsi la liquidité du marché des parts.

Il est rappelé que le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été modifié en date du 30 Juillet 2014 par une Assemblée Générale Mixte pour être porté de 10.000.000 euros à 100.000.000 euros, divisé en 125 000 parts de 800 euros de valeur nominale chacune.

Le capital social maximum statutaire a été porté de 100 000 000 € à 300 000 000 € (divisé en 375 000 parts de 800 € de valeur nominale chacune) par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 février 2017.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC de la société de gestion, lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix souscription au 31 décembre
2017	222 632 800 €	165 074 000 €	278 291	6 462	17 190 832,29 €	1 000 €
2016	90 573 600 €	70 756 000 €	113 217	2 748	8 167 801,48 €	1 000 €
2015	33 968 800 €	24 061 000 €	42 461	951	2 486 910,83 €	1 000 €
2014	14 720 000 €	17 677 850 €	18 400	285	1 211 595,00 €	1 000 €

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2017 à 1.000 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription TTI, est de 894.90 euros.

PIERVAL SANTE est une SCPI à capital variable, le prix de souscription de la part est donc fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2017 : 1 028,93 €).

## ● Evolution du marché des parts *(retrait OU cession)*

600 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'année 2017.

Aucune cession de gré à gré n'est intervenue sur l'exercice.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2014	0	0	0	0	0
2015	5	0,01 %	0	30 jours	0
2016	8 137	7,18 %	0	30 jours	0
2017	600	0,22%	0	30 jours	0

# Évolution par part en jouissance des résultats financiers de l'exercice (en € et % des revenus)

2017		2016		2015		2014	
MONTANT	% DU REVENU TOTAL						

Revenus								
Recettes locatives brutes	66,07	98,85%	63,36	98,62%	58,24	98,23%	31,52	99,91%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,29	0,43%	0,84	1,31%	0,85	1,44%	0,03	0,09%
Produits divers	0,46	0,69%	0,05	0,08%	0,20	0,33%	0,00	0,00%
Transfert de charges	0,02	0,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>66,84</b>	<b>100,00%</b>	<b>64,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>59,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>31,55</b>	<b>100,00%</b>

Charges								
Commission de gestion	5,28	7,90%	5,06	7,87%	4,96	8,37%	2,65	8,40%
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	4,83	7,22%	4,14	6,44%	1,76	2,96%	2,47	7,82%
Entretien du patrimoine	0,33	0,50%	0,16	0,25%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	0,67	1,00%	1,94	3,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,30	0,45%	0,86	1,34%	0,59	0,99%	0,67	2,13%
Sous total charges externes	11,41	17,07%	12,16	18,92%	7,31	12,32%	5,79	18,35%
Amortissements nets	0,33	0,50%	0,91	1,42%	1,88	3,17%	0,00	0,00%
Dotations nettes aux provisions	1,91	2,86%	1,18	1,83%	0,71	1,19%	0,00	0,00%
Sous total charges internes	2,24	3,36%	2,09	3,25%	2,59	4,36%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13,65</b>	<b>20,42%</b>	<b>14,25</b>	<b>22,17%</b>	<b>9,89</b>	<b>16,69%</b>	<b>5,79</b>	<b>18,35%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT FISCALITE ETRANGERE<sup>(2)</sup></b>	<b>55,07</b>	<b>82,40%</b>	<b>51,59</b>	<b>80,30%</b>	<b>49,40</b>	<b>83,31%</b>	<b>25,76</b>	<b>81,65%</b>

<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>53,19</b>	<b>79,58%</b>	<b>50,00</b>	<b>77,83%</b>	<b>49,40</b>	<b>83,31%</b>	<b>25,76</b>	<b>81,65%</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,06</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>53,19</b>	<b>79,58%</b>	<b>50,00</b>	<b>77,83%</b>	<b>49,46</b>	<b>83,41%</b>	<b>25,76</b>	<b>81,65%</b>
Report à nouveau	4,10	6,14%	1,57	2,44%	2,65	4,47%	4,78	15,15%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	50,50	75,56%	51,50	80,15%	51,75	87,28%	20,99	66,52%
Revenus distribués après prélèvement obligatoire	50,44	75,46%	51,25	79,76%	51,75	87,28%	20,99	66,52%

<sup>(1)</sup> Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, les honoraires de commercialisation et d'expertise de patrimoine, les frais de publication, les frais d'acte, les impôts, les frais du conseil de surveillance et des assemblées générales, les frais bancaires, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscriptions.

<sup>(2)</sup> La SCPI Pierval Santé investit significativement dans des actifs situés en Allemagne depuis 2015. Les revenus fonciers générés par les immeubles détenus en Allemagne font l'objet d'un impôt prélevé à la source et acquitté par la SCPI directement pour le compte des associés. Retraiter cette fiscalité étrangère semble plus pertinent pour analyser le revenu courant et son évolution. En effet, la SCPI étant une société fiscalement transparente elle ne prend pas en compte la fiscalité des associés (propre à chacun d'eux) pour ce qui concerne les revenus fonciers issus du patrimoine français alors qu'elle prend en compte la fiscalité sur les revenus fonciers issus du patrimoine allemand.

Les revenus de la SCPI s'élevaient à 66,84 euros par part en pleine jouissance dont 66,07 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élevaient à 13,65 euros par part, soit 20,42 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 53,19 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2017.

La distribution de dividendes est de 50,50 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2017, de 4,10 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

# Valeur de la SCPI au 31/12/2017

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur historique résultant de l'état du patrimoine,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	241 944 033,74
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-13 554 304,92
<b>Valeur comptable</b>	<b>228 389 728,82</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>820,69</b>
Valeur des immeuble «actuelle»	249 514 284,06
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-13 554 304,92
Retraitement des grosses réparations	0,00
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>235 959 979,14</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>847,89</b>
Frais d'acquisition des immeubles (8,50%)	21 208 714,15
Commission de souscription (10,51% TTI)	29 172 486,14
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>286 341 179,42</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>1 028,93</b>

# Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	112 494 850,00	165 074 000,00	277 568 850,00
Emprunt	2 935 533,82	-66 825,11	2 868 708,71
Achat d'immeubles	-69 338 425,78	-172 004 284,06	-241 342 709,84
Commission de souscription	-11 866 307,31	-17 190 832,29	-29 057 139,60
Frais d'acquisition des immobilisations	-6 689 883,89	-14 684 447,57	-21 374 331,46
Reconstitution du report à nouveau	-180 040,96	-132 399,05	-312 440,01
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00
Frais de caution bancaire	0,00	0,00	0,00
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>27 355 725,88</b>	<b>-39 035 473,69</b>	<b>-11 649 062,20</b>

Au 31 décembre 2017, la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 105,72% de sa collecte nette. Il est à noter que l'acquisition de l'Ehpad de Hartha (Allemagne) acquis le 27/11/2017 pour un montant acte en main de 6,7 millions d'euros n'a fait l'objet d'un règlement vendeur qu'en janvier 2018.

## Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

FACTURES RECUES	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 j (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures	23					17
Montant des factures concernées	2 975 614,97	541 152,00	1 511 369,94	1719736,78	6030,42	3 778 289,14
% du montant des Achats	8,48%	1,54%	4,31%	4,90%	0,02%	10,76%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : une fois et demi le taux d'intérêt légal Délais légaux : taux d'intérêt légal					

FACTURES EMISES	Article D. 441 I.-1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 j (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures	80,00					40
Montant des factures	1 845 908,36	0,00	90 801,78	195 379,23	107 565,92	393 746,93
% du montant du Chiffre d'affaires	15,93%	0,00%	0,78%	1,69%	0,93%	3,40%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : en fonction des baux signés Délais légaux : N/A					

## Rapport de la société de gestion présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire

Mesdames, Messieurs,

En 2017, la capitalisation de PIERVAL SANTE a plus que doublé passant de 112 millions d'euros à 277 millions d'euros, au 31 décembre 2017, grâce à une collecte nette de 165 millions d'euros. Le nombre d'associés a également fortement progressé passant de 2 748 à 6 462 confirmant l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé.

### 1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

En 2017, PIERVAL SANTE a réalisé 24 acquisitions pour un montant total de 186 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, nous comptons sur le secteur purement médical 5 Cliniques + 1 immeuble d'extension, 6 EHPAD, 2 Résidences médicalisées, 1 centre d'hébergement médicalisé intergénérationnel, 3 maisons médicales, 1 centre de rééducation fonctionnel et 5 locaux à usage de bureaux et logistique sur le secteur de la santé.

La diversification patrimoniale s'est confirmée sur le plan géographique avec 37% de notre patrimoine qui est détenu en Allemagne en raison des rendements immobiliers plus élevés qu'en France et des durées de baux longues (entre 15 et 30 ans).

### 2 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

L'activité locative en 2017 s'est très nettement développée avec près de 154.000 m2 loués permettant de générer des revenus locatifs de 10 404 488 euros en comparaison à 3 653 345 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2017, à 53.19 euros par part en pleine jouissance sur l'année à comparer à 50.00 euros pour l'exercice précédent. Nous vous proposons de mettre en distribution 50.50 € au titre de l'exercice et d'affecter le solde au report à nouveau.

Le montant du report à nouveau représentera, après affectation du résultat 646 005 euros soit l'équivalent de 22 jours de loyer annuel en comparaison à 90 477 euros et 9 jours de loyer annuel pour l'exercice précédent.

### 3 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

La société n'a pas connu de difficultés particulières au titre de l'exercice concerné.

### 4 - EVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

Notre objectif principal pour l'année 2018 est de poursuivre notre politique active d'investissement sur le secteur de la santé à la fois en France et en Europe, en s'intéressant désormais à l'acquisition d'actifs neufs à construire tout en maintenant notre dividende annuel au même niveau que celui de 2017.

## Rapport de la société de gestion présenté à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote diverses modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI. Ces modifications concernent des modifications qui touchent le développement et la stratégie d'investissement de votre SCPI (Chapitre I) et quelques précisions ou clarifications dans la gestion de votre SCPI (Chapitre II).

### CHAPITRE I : MODIFICATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ET LA STRATEGIE DE VOTRE SCPI

#### 1- MODIFICATION DU CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé par les statuts.

Le niveau de collecte actuel de la SCPI « PIERVAL SANTE » nous a permis de réaliser à ce jour 42 investissements immobiliers et les anticipations de collecte à venir vont nous permettre d'atteindre rapidement le niveau prévu au titre de l'augmentation de capital fixée à 300 000 000 euros.

Nous vous indiquons que cette augmentation de capital est indispensable pour faire face à la demande croissante de souscriptions et donc à la fluidité du produit, mais également nécessaire à la diversification patrimoniale de notre stratégie d'investissement ciblée sur des actifs de santé.

**Nous vous proposons d'augmenter le capital social maximum statutaire plafond, en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, en le portant de 300 000 000 € à 800 000 000 €.**

Enfin, nous vous précisons qu'il n'y a aucune incidence particulière de cette modification proposée sur la situation de chaque titulaire de parts de capital de la Société.

La réalisation de cette augmentation de capital emporterait une modification corrélative des statuts (article 8) de la Société et de la note d'information.

#### 2- MODIFICATION DU FINANCEMENT DES ACQUISITIONS AVEC AUTORISATION À CONSENTIR DES GARANTIES ET SÛRETÉS SUR LE PATRIMOINE

Nous attirons votre attention sur le fait que l'Assemblée Générale Constitutive de la SCPI du 17 octobre 2013 a autorisé la Société de gestion 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 SCPI souhaite financer en partie ses acquisitions par recours à l'endettement dans un contexte de baisse généralisée des taux d'emprunts. A titre d'exemple, les obligations assimilables au Trésor français à 10 ans (OAT 10 ans) ont un rendement moyen inférieur à 0,86% en mars 2018 et les rendements des actifs de la SCPI « Pierval Santé » sont bien plus élevés avec un rendement moyen brut de l'ordre de 6.9%.

Dans un contexte de compression des taux de rendement immobilier, la société souhaite bénéficier d'un fort effet de levier, en empruntant à des taux faibles pour réaliser des acquisitions au rendement élevé afin de continuer de servir un Taux de dividende sur valeur de marché (« TDVM ») supérieur à 5% annuel. Pour information, au 31 décembre 2017, notre SCPI était surinvestie à hauteur de 105%.

De plus et afin de maîtriser davantage nos investissements immobiliers, la société souhaite réaliser des acquisitions immobilières à construire dans le cadre d'opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et/ou contrats de promotion immobilière (CPI) qui sont considérés juridiquement comme des engagements financiers avec paiement à terme.

**Pour prendre en compte à la fois le financement des acquisitions par emprunt et les acquisitions en VEFA et CPI, nous vous proposons d'autoriser la Société de gestion, au nom de la SCPI et dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenue directement ou indirectement à :**

- **contracter des emprunts, assumer des dettes et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la SCPI,**
- **procéder à des acquisitions payables à terme.**

Cette autorisation concernera également, dans le cadre des acquisitions indirectes d'immobiliers réalisées par la SCPI, toutes les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I de l'article 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquels la Société détient une participation (cf. Chapitre II : MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVEES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRECISIONS OU DES CLARIFICATIONS § IV : Acquisitions indirectes au travers de sociétés).

Nous vous proposons également d'autoriser la Société de gestion à consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées aux 2° du I de l'article L. 214-115 dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social au titre des acquisitions indirectes d'immobiliers réalisées par la SCPI (cf. Chapitre II : MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVEES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRECISIONS OU DES CLARIFICATIONS § IV : Acquisitions indirectes au travers de sociétés).

## **CHAPITRE II : MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVEES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRECISIONS OU DES CLARIFICATIONS**

### **1- ELARGISSEMENT DES CONDITIONS D'ACQUISITIONS IMMOBILIERES (CPI / VEFA)**

Il était déjà prévu dans la note d'information de la Société que les acquisitions immobilières pourraient s'effectuer au travers d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs en l'état futur d'achèvement (acquisition sous forme dite de « VEFA »).

La stratégie de Pierval Santé est d'accompagner le développement d'exploitants relevant du secteur de la santé sur le long terme, et ce à la fois dans le domaine médico-social et sanitaire. Cet accompagnement se fera également par la construction d'établissements neufs afin de maîtriser davantage la qualité des investissements immobiliers de la SCPI.

**Afin de sécuriser ces acquisitions, nous vous proposons de préciser dans la stratégie d'investissement que les acquisitions immobilières à construire pourront être réalisées soit dans le cadre d'opération de vente en état futur d'achèvement (VEFA) soit dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI).**

### **2- ACQUISITIONS INDIRECTES AU TRAVERS DE SOCIETES**

Il était déjà prévu dans la note d'information la possibilité pour la Société d'acheter des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de sociétés civiles immobilières en fonctions, le cas échéant, des modifications réglementaires.

Il est fréquent que des opérations immobilières de tailles importantes soient logées dans des structures immobilières ad-hoc et que le vendeur, pour des raisons souvent d'ordre fiscal, préfère vendre les titres de la société plutôt que les actifs immobiliers.

**Nous vous proposons alors de préciser dans la stratégie d'investissement que la SCPI pourra acheter des actifs immobiliers de façon directe ou indirecte et notamment au travers de parts de sociétés de personnes tel que prévu par l'article 214-115 du Code monétaire et financier, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.**

### **3- INVESTISSEMENT DANS D'AUTRES FONDS GERES PAR EURYALE ASSET MANAGEMENT**

La société Euryale Asset Management est spécialisée sur le secteur de la santé. Dans le cadre de l'extension de son agrément auprès de l'AMF, Euryale Asset Management est autorisée depuis juillet 2017 à gérer des Organismes Professionnels de Placement Collectifs Immobiliers (OPPCI).

Ces véhicules d'investissements collectifs à destination d'investisseurs professionnels (institutionnels par exemple) pourraient eux-mêmes investir dans le secteur de la santé.

**Aussi, nous vous proposons de préciser dans la stratégie d'investissement que la SCPI pourra également investir dans tout type de fonds immobiliers (OPC ou FIA) gérés par Euryale Asset Management dans la double limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier et de 10% des parts ou actions du fond immobilier (OPC ou FIA).**

La société de gestion s'engage à ne pas percevoir :

- de commission de gestion sur les revenus tirés de ces investissements,
- de frais de souscription et de rachat dans le cadre de l'investissement dans le fond sous-jacent.

#### 4- MODIFICATION DES CONDITIONS DE DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les 9 membres du Conseil de Surveillance actuellement en fonction ont été nommés, par l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2017, pour une durée de trois années. Leurs mandats prendront fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019.

Dans les statuts de la Société il était prévu que les renouvellements ultérieurs s'opéreraient partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Cette rédaction n'est pas compatible avec la nomination pour une durée de 3 années des membres du Conseil de Surveillance et ne permettrait pas à ces derniers de pouvoir réaliser leur mission de contrôle permanent sur une période si courte.

**Nous vous proposons donc de supprimer le paragraphe suivant de l'article 25 des statuts:**

**« Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination ».**

# Rapport du Conseil de Surveillance

## Rapport du conseil de surveillance présenté à l'Assemblée Générale Annuelle

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Le 28 mars 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

### CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTE a augmenté fortement au titre de cet exercice puisqu'elle est passée de 79 millions d'euros en 2016 à 165 millions d'euros en 2017. Ainsi, au 31 décembre 2017, le capital social de la société s'élève à 222 632 800 euros divisé en 278 291 parts réparties entre 6 462 associés. La capitalisation s'établit à 277 568 850 euros. 600 parts ont fait l'objet de demandes de retrait sur l'exercice. L'ensemble des demandes de retrait ont été compensé par les souscriptions de l'exercice. Compte tenu des perspectives de collecte, il est proposé par la Société de gestion de porter le capital maximum de 300 millions à 800 millions d'euros.

### PATRIMOINE

La SCPI PIERVAL SANTE s'est porté acquéreur en 2017 de 24 actifs pour un montant total de 186,7 millions d'euros en comparaison à 8 actifs en 2016 pour 38,6 millions d'euros acte en mains. La SCPI est donc propriétaire à ce jour de 10 Ehpad (831 lits), 6 cliniques (712 lits), 6 maisons médicales et centre de consultation, 1 centre de dialyse, 4 centres d'hébergement médico-social (491 lits), 1 laboratoire d'analyses médicales ainsi que 9 bureaux et locaux d'activité loués à des acteurs de la santé. L'ensemble des acquisitions réalisées depuis l'origine de la SCPI s'est fait de manière directe. Aucune cession d'actif n'est intervenue depuis la création de la SCPI.

### VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés depuis leur acquisition. En effet, l'expertise du patrimoine réalisée par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle fait état d'une valeur du patrimoine hors droits et hors frais au 31 décembre 2017 de 249 514 284 euros en comparaison à sa valeur d'acquisition de 242 339 946 euros. Le Conseil, de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

### COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice ressort à 8 376 189,55 euros soit 53,19 euros par part. Votre société de gestion propose la distribution d'un dividende de 50,50 € par part en pleine jouissance au titre de l'année 2017.

### CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

### PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolution qui ont été présentés lors de notre réunion du 28 mars 2018 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous proposons de les approuver dans leur ensemble.

# Rapport du Commissaire aux Comptes



JPA  
Audit  
France – Paris

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 Décembre 2017

### PIERVAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège Social : 10, rue La Fayette  
75009 – PARIS

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 Décembre 2017

Aux associés,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale Ordinaire Constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERVAL SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> Janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Avis n°98-06 du CNC et Règlements CRC n°99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels;
- Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs d'acquisition de ces immeubles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion, un expert immobilier indépendant a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 11 Mai 2018

Le Commissaire aux Comptes

JPA



Hervé PUTEAUX

# **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS VISÉS À L'ARTICLE L.214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

## **PIERVAL SANTE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège Social : 10, rue La Fayette  
75009 – PARIS



## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.214-76 du code monétaire et financier**

**Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 Décembre 2017**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVEES EN ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L214-76 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

### **Avec la société EURYALE ASSET MANAGEMENT:**

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes:

#### **Rémunération sur les augmentations de capital:**

- Commission de souscription d'un montant de 10,09% HT soit 10,51% TTC du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2017 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 17.190.832,29 euros.

#### **Rémunération sur la gestion du patrimoine:**

- Commission de gestion d'un montant de 7,00% HT soit 8,4% TTC des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2017 s'élève à 831.223,84 euros.

### Rémunération sur les mouvements d'actifs immobiliers:

- Commission de mouvement d'un montant maximum de 3,00% HT du prix d'acquisition ou de cession d'un actif immobilier dans le cas où la société de gestion ne fait pas appel à un intermédiaire immobilier extérieur.

Le montant comptabilisé en charge et imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2017 s'élève à 540.000 euros.

Fait à Paris, le 11 Mai 2018

Le Commissaire aux Comptes

JPA



Hervé PUTEAUX

# Comptes au 31 décembre 2017

## État du patrimoine 2017

SITUATION AU 31/12/2017		SITUATION AU 31/12/2016	
VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES

PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>242 339 945,74</b>	<b>249 514 284,06</b>	<b>69 242 002,05</b>	<b>71 493 829,00</b>
Terrains et constructions	238 768 771,84	245 718 095,07	66 764 487,78	68 953 829,00
Constructions sur sol d'autrui	2 573 938,00	2 650 000,00	2 573 938,00	2 540 000,00
Immobilisations corporelles en cours	1 146 188,99	1 146 188,99		
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	-148 953,09		-96 423,73	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-395 912,00</b>		<b>-95 255,12</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-395 912,00		-95 255,12	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>241 944 033,74</b>	<b>249 514 284,06</b>	<b>69 146 746,93</b>	<b>71 493 829,00</b>

SITUATION AU 31/12/2017		SITUATION AU 31/12/2016	
VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES

### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

<b>Actifs immobilisés</b>	<b>9 120,00</b>	<b>9 120,00</b>	<b>9 120,00</b>	<b>9 120,00</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	9 120,00	9 120,00	9 120,00	9 120,00
<b>Créances</b>	<b>3 289 085,71</b>	<b>3 289 085,71</b>	<b>428 375,56</b>	<b>428 375,56</b>
Locataires et comptes rattachés	2 328 571,89	2 328 571,89	373 949,29	373 949,29
Provisions pour dépréciation de créances				
Créances fiscales	712 209,71	712 209,71	23 765,56	23 765,56
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	248 304,11	248 304,11	30 660,71	30 660,71
Provisions pour dépréciation et autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>7 037 131,11</b>	<b>7 037 131,11</b>	<b>31 714 823,32</b>	<b>31 714 823,32</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 037 131,11	7 037 131,11	31 714 823,32	31 714 823,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>-23 389 060,39</b>	<b>-23 389 060,39</b>	<b>-6 596 430,40</b>	<b>-6 596 430,40</b>
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	-2 868 708,71	-2 868 708,71	-2 935 533,82	-2 935 533,82
- Dépôts et cautionnements reçus	-1 989 335,81	-1 989 335,81	-461 728,21	-461 728,21
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	-14 083 660,21	-14 083 660,21	-1 647 602,55	-1 647 602,55
- Locataires et comptes rattachés	-173 116,57	-173 116,57	-182 001,76	-182 001,76
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	-485 150,55	-485 150,55	-117 527,78	-117 527,78
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer	-2 737 410,01	-2 737 410,01	-1 007 207,78	-1 007 207,78
- Autres dettes diverses	-1 051 678,53	-1 051 678,53	-244 828,50	-244 828,50
<b>TOTAL II</b>	<b>-13 053 723,57</b>	<b>-13 053 723,57</b>	<b>25 555 888,48</b>	<b>25 555 888,48</b>

### COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	20 281,36	20 281,36	2 184,45	2 184,45
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-520 862,71	-520 862,71	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>-500 581,35</b>	<b>-500 581,35</b>	<b>2 184,45</b>	<b>2 184,45</b>

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>228 389 728,82</b>		<b>94 704 819,86</b>	
<b>VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)</b>		<b>235 959 979,14</b>		<b>97 051 901,93</b>

# Variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation de résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>	<b>90 573 600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132 059 200,00</b>	<b>222 632 800,00</b>
Capital souscrit	90 573 600,00		132 059 200,00	222 632 800,00
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission</b>	<b>4 040 742,04</b>	<b>0,00</b>	<b>1 070 181,09</b>	<b>5 110 923,13</b>
Prime d'émission	21 921 250,00		33 014 800,00	54 936 050,00
Prélèvement sur prime d'émission	-18 736 232,16		-32 007 678,91	-50 743 911,07
Ecart sur remboursement de parts	855 724,20		63 060,00	918 784,20
<b>Prime de fusion</b>				
<b>Ecart de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>176 692,61</b>	<b>-86 214,79</b>	<b>132 399,05</b>	<b>222 876,87</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	2 883 162,46	-2 883 162,46		0,00
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			8 376 189,55	8 376 189,55
Acomptes sur distribution N-1	-2 969 377,25	2 969 377,25		0,00
Acomptes sur distribution N			-7 953 060,73	-7 953 060,73
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>94 704 819,86</b>	<b>0,00</b>	<b>133 684 908,96</b>	<b>228 389 728,82</b>

# Compte de résultat 2017

CHARGES	31/12/2017	31/12/2016
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	10 404 488,33	3 653 345,44
Charges refacturées	1 180 959,30	474 251,06
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	72 567,08	2 787,23
Reprises de provision		
Transfert de charges immobilières	3 385,06	
<b>TOTAL 1: PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>11 661 399,77</b>	<b>4 130 383,73</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 167 926,18	-511 759,46
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-52 103,86	-9 103,10
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-300 656,88	-67 908,44
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-52 529,36	-52 529,36
Autres charges immobilières	-60 453,64	-12 132,48
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL 2: CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1 633 669,92</b>	<b>-653 432,84</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (1-2)</b>	<b>10 027 729,85</b>	<b>3 476 950,89</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL 1: PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-831 223,84	-291 587,48
Charges d'exploitation de la société	-703 007,24	-238 540,29
Diverses charges d'exploitation	-57 335,25	-15,35
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL 2: CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 591 566,33</b>	<b>-530 143,12</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)</b>	<b>-1 591 566,33</b>	<b>-530 143,12</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	45 277,42	48456,3
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>45 277,42</b>	<b>48 456,30</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-105 074,89	-112 101,61
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL 2: CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-105 074,89</b>	<b>-112 101,61</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C= (1-2)</b>	<b>-59 797,47</b>	<b>-63 645,31</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Charges exceptionnelles	-176,50	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-176,50</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)</b>	<b>-176,50</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 376 189,55</b>	<b>2 883 162,46</b>

# Annexe des Comptes Annuels

## ● Informations générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- aux règles spécifiques applicables aux SCPI issues du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1 janvier 2017.

## ● Informations sur les règles générales d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

Dérogations

- aux règles générale d'établissement et de présentation des comptes annuels : NEANT.
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : NEANT.
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : NEANT.

Principales règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens.

Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou de la durée de concession.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « Valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

### Immeubles acquis en vefa

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour le montant des sommes versées en contrepartie des travaux réellement effectués. Le versement au titre des appels de fonds se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte fournisseur d'immobilisation.

### Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. En 2017, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 17 190 832,29 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. En 2017, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2017, s'élèvent à 14 684 447,57 euros, et ont été prélevés sur la prime d'émission.

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI PIERVAL SANTÉ, il peut être prélevé sur la prime d'émission et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2017, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 132 399,05 euros.

Les frais de constitution sont également prélevés sur la prime d'émission.

## ● Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Jones Lang LaSalle en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Jones Lang LaSalle Expertises a procédé sur cet exercice à 16 expertises. Les 24 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertises du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE sont de 249 514 284 euros hors droits.

## ● Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations.

Selon son rapport annuel 2016, la SCPI PIERVAL Santé détermine sa dotation annuelle de la provision pour grosses réparation par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 5 ans le montant provisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision annuelle au moins égale à 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

A compter du 1er janvier 2017 la référence à un plan quinquennal répond aux nouvelles obligations comptables et il ne paraît plus possible de faire référence au montant des loyers quittancés au cours de l'exercice. Il est également indispensable de prévoir une provision individualisée par immeuble.

Ainsi, selon l'article 141-23 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ces dernières dotent désormais chaque année une provision correspondant à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date provisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

La dotation pour gros entretien de l'exercice s'établit ainsi à 300 656,88 euros. La dotation qui aurait été constituée selon la méthode basée sur une provision de 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent aurait entraîné la constatation d'une provision moins importante que celle effectuée au titre de l'année 2017 (182 667 euros).

Aucun travaux de gros d'entretien n'a été réalisé sur l'exercice 2017. Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretien s'établit à 395 912 euros.

## ● Provision pour dépréciation des créances

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Les créances sont alors dépréciées, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

## ● Faits essentiels au titre de l'exercice 2017

La société PIERVAL SANTE a été constituée le 17 octobre 2013 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 25 novembre 2013. La société PIERVAL SANTE a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° 13-36 en date du 6 décembre 2013.

L'année 2017 a été marquée par une accélération de la collecte brute qui s'établit à plus de 165 millions d'euros à comparer aux 76 millions d'euros en 2016. Cette collecte nous a permis de continuer la diversification de notre patrimoine immobilier avec la détention au 31 décembre 2017 de 40 actifs contre 16 actifs à fin 2016.

Nous avons réalisé en 2017 plus d'acquisitions que pendant les 3 premières années de l'existence de notre fonds avec plus de 186 millions d'euros d'acquisitions dans des actifs de qualité.

La composition de notre patrimoine est équilibrée tant sur les différentes classes d'actifs de santé que sur le plan géographique où nous restons sur une répartition de l'ordre de 63 % en France et 37% en Allemagne.

## ● Contrôle interne, conformité et risque

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Directeur général de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
  - Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
  - Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
  - Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
  - Connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
  - Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne sont :
  - la couverture des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
  - la définition précise des fonctions et des tâches,
  - le développement et l'application des normes et procédures,
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques.

#### Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1er niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2e degré sont réalisés à tous

les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

• **Le contrôle permanent de 2e niveau** est assuré par la personne en charge des contrôles.

A ce titre, elle contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients).

### **Conformité**

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Euryale Asset Management.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres à la note d'information du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM,
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.

## ● Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

### **Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire**

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale Asset Management est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

### **Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel**

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale Asset Management à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 5.5 équivalents temps plein) s'est élevé à 478 927 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 393 249 euros, soit 82.11 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 85 678 € euros, 17.89 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

### **Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêts**

Les rémunérations variables attribuées au personnel sont déterminées en combinant l'évaluation des performances des collaborateurs concernés, de l'unité opérationnelle à laquelle il appartient. Cette évaluation des performances objectives prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée.

La politique de rémunération variable vise un alignement des intérêts entre les salariés de la société de gestion et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le montant de la collecte investie ou sur le rendement du fonds).

## ● Inventaire détaillé des investissements immobiliers au 31 décembre 2017

Pays (dpt)	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition	Dont frais acquisitions prélevés sur prime d'émission
France (13)	Centre Hospitalier Jean Imbert	Arles	Centre de Dialyse	25/03/2014	1 040	2 602 149	28 211
France (13)	114 avenue Paul Bourret	Salon de Provence	Clinique	31/03/2014	4 629	6 144 450	571 291
France (33)	114 avenue d'Arès	Bordeaux	Consultations médicales	29/12/2014	1 471	4 385 110	365 110
France (59)	3 rue des Mariniers	Dunkerque	Pôle médical	25/06/2015	1 947	3 837 140	343 640
France (58)	13 rue de Charleville	Nevers	Analyses médicales	18/09/2015	800	1 228 804	137 304
France (89)	Eco Parc	Sens	Bureau et activité Santé	30/09/2015	1 526	3 330 550	80 550
Allemagne (Land Brandebourg)	Berliner Strasse 13-16	Guben	Ehpad	01/12/2015	6 751	9 601 750	1 399 750
Allemagne (Land Saxe)	Clara-Zetkin Str.9	Böhlen	Ehpad	15/12/2015	5 130	6 299 253	558 753
France (69)	ZA de Satolas Green	Pusignan	Bureau et activité Santé	25/03/2016	6 379	8 336 433	564 100
France (77)	14 rue Ambroise Croizet	Croissy-Beaubourg	Bureau et activité Santé	23/06/2016	3 345	3 587 430	334 404
Allemagne (Land Brandebourg)	Am Kirchberg 1c	Müncheberg	Ehpad	12/07/2016	5 525	4 918 327	493 327
Allemagne (Land Brandebourg)	Schulstrasse 8a	Peitz	Maison médicale	29/09/2016	2 175	2 378 423	268 423
Allemagne (Land Brandebourg)	An der Priormühle 15	Cottbus	Maison médicale	30/09/2016	2 006	3 495 995	399 995
Allemagne (Land Bavière)	15 Bajuwarenstrasse	Pocking	Hébergement Médico-Social	25/11/2016	4 545	7 465 112	629 412
France (2B)	Chemin de l'Annonciade	Bastia	Ehpad	09/12/2016	3 529	4 504 900	299 210
France (16)	ZA de Satolas Green	Pusignan	Bureau et activité Santé	21/12/2016	5 812	3 957 900	261 820
France (86)	71 avenue d'Angoulême	Cognac	Clinique	28/02/2017	9 144	14 709 825	1 209 825
France (13)	17 rue de Verdun	Châtelleraut	Clinique	28/02/2017	4 919	7 089 081	589 081
Allemagne (Land de Basse-Saxe)	Schulstrasse 12	Wieda	Ehpad	23/03/2017	2 509	4 158 730	334 980
Allemagne (Land de Basse-Saxe)	Walsdaumweg 20-24	Zorge	Ehpad	23/03/2017	5 561	6 779 436	540 686
Allemagne (Land de Hesse)	Geibelstrasse 18	Hanau	Clinique	23/03/2017	1 414	1 215 546	158 443
France (89)	41 rue du 19 mars 1962	Sens 2	Maison médicale	29/03/2017	927	2 414 170	44 170
Allemagne (Land de Saxe)	Albert Einstein Strasse 1,3	Halle	Maison médicale	25/04/2017	5 907	5 688 942	518 942
France (95)	5 chemin des 3 sources	L'Isle Adam	Centre de rééducation	27/04/2017	940	2 894 118	244 118
France (78)	1 rue Jacques Monod	Guyancourt	Bureau et activité Santé	05/05/2017	5 625	17 768 321	938 341

Pays (dpt)	Adresse	Ville	Typologie	Date d'acquisition	Surface (m2)	Valeur d'acquisition	Dont frais acquisitions prélevés sur prime d'émission
France (78)	7 rue Georges Bizet	Mantes-La-Jolie	Bureau et activité Santé	31/05/2017	2 658	9 078 353	878 353
Allemagne (Land de Hesse)	Obertor 10	Rotenburg	Bureau et activité Santé	29/06/2017	1 071	1 065 131	80 131
Allemagne (Land de Hesse)	Bahnhofstrasse 62	Lauterbach	Bureau et activité Santé	29/06/2017	903	648 380	113 380
Allemagne (Land de Hesse)	Volkmarstrasse 13	Alsfeld	Bureau et activité Santé	29/06/2017	1 301	965 585	135 585
Allemagne (Land de Saxe)	Prof Krumbholz Strasse 1a	Grosschönau	Résidence médicalisée	19/07/2017	1 349	1 612 649	166 950
Allemagne (Land de Saxe)	Zittauer Strasse 58	Jonsdorf	Résidence médicalisée	19/07/2017	2 320	2 737 938	251 637
France (Guadeloupe)	Providence	Les Abymes	Clinique	25/07/2017	4 250	9 867 889	867 889
Allemagne (Land de Bavière)	Draisstrasse 2, Welserstrasse 17,19	Ansbach	Maison médicale	30/09/2017	10 517	14 518 071	978 071
France (86)	86 rue d'Antran	Châtelleraut	Clinique (extension)	11/12/2017	155	138 300	10 800
Allemagne (Land de Saxe-Anhalt)	Ernst Borsbach Strasse	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médicalisé	23/11/2017	18 607	18 032 005	1 532 005
France (Guadeloupe)	Moudong	Baie-Mahault	Clinique	24/11/2017	11 086	29 163 609	2 163 609
Allemagne (Land de Saxe)	Am Kieselbach 24	Hartha	Ehpad	27/11/2017	3 000	6 737 407	537 407
France (95)	20 rue de Boissy	Saint-Leu-la-Forêt	Ehpad	21/12/2017	2 250	10 820 354	865 954
France (95)	2 rue Reinebourg	Saint-Prix	Ehpad	21/12/2017	4 500	15 272 957	1 219 657
France (76)	2 rue du Clos Samson	Grand-Couronne	Ehpad	21/12/2017	1 489	3 276 077	268 577
					<b>159 012</b>	<b>262 726 599</b>	<b>21 383 889</b>

La valeur d'acquisition hors droits du patrimoine de PIERVAL SANTE s'élève au 31 décembre 2017 à 241 342 710 euros.

L'actif de Bastia (Ehpad) a fait l'objet en 2017 de gros travaux d'extension comptabilisés en immobilisations en cours pour un montant de 1 146 188,99 euros qui seront achevés en mai 2018. Ces travaux feront l'objet d'un avenant au bail dans le cadre d'une augmentation de loyer.

Conformément à la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », il est précisé que l'effet de levier au 31 décembre 2017 calculé selon la méthode brute et celle de l'engagement au sens du Règlement européen du 19 décembre 2012 s'élève respectivement à 0,98 et 0,98. L'effet de levier de PIERVAL SANTE calculé selon la méthode brute au sens de la Directive AIFM correspond à la valeur vénale du patrimoine de la SCPI (hors disponibilités) augmenté de l'éventuel nominal des swaps de taux d'intérêt et divisé par sa valeur de réalisation. L'effet de levier calculé selon la méthode de l'engagement ne prend pas en compte les swaps de taux d'intérêt.

# ● Implantations géographiques des actifs au 31 décembre 2017



EHPAD  
Grand-Couronne



CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE  
Mantes-La-Jolie



EHPAD  
Wieda (Allemagne)



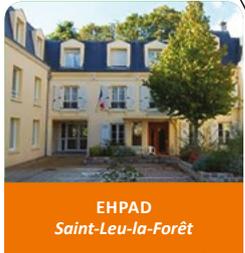
EHPAD  
Zorge (Allemagne)



CLINIQUE  
Hanau (Allemagne)



MAISON MÉDICALE  
Sens



EHPAD  
Saint-Leu-la-Forêt



CENTRE DE RÉÉDUCATION  
L'Isle Adam



BUREAU ET ACTIVITÉ SANTÉ  
Guyancourt



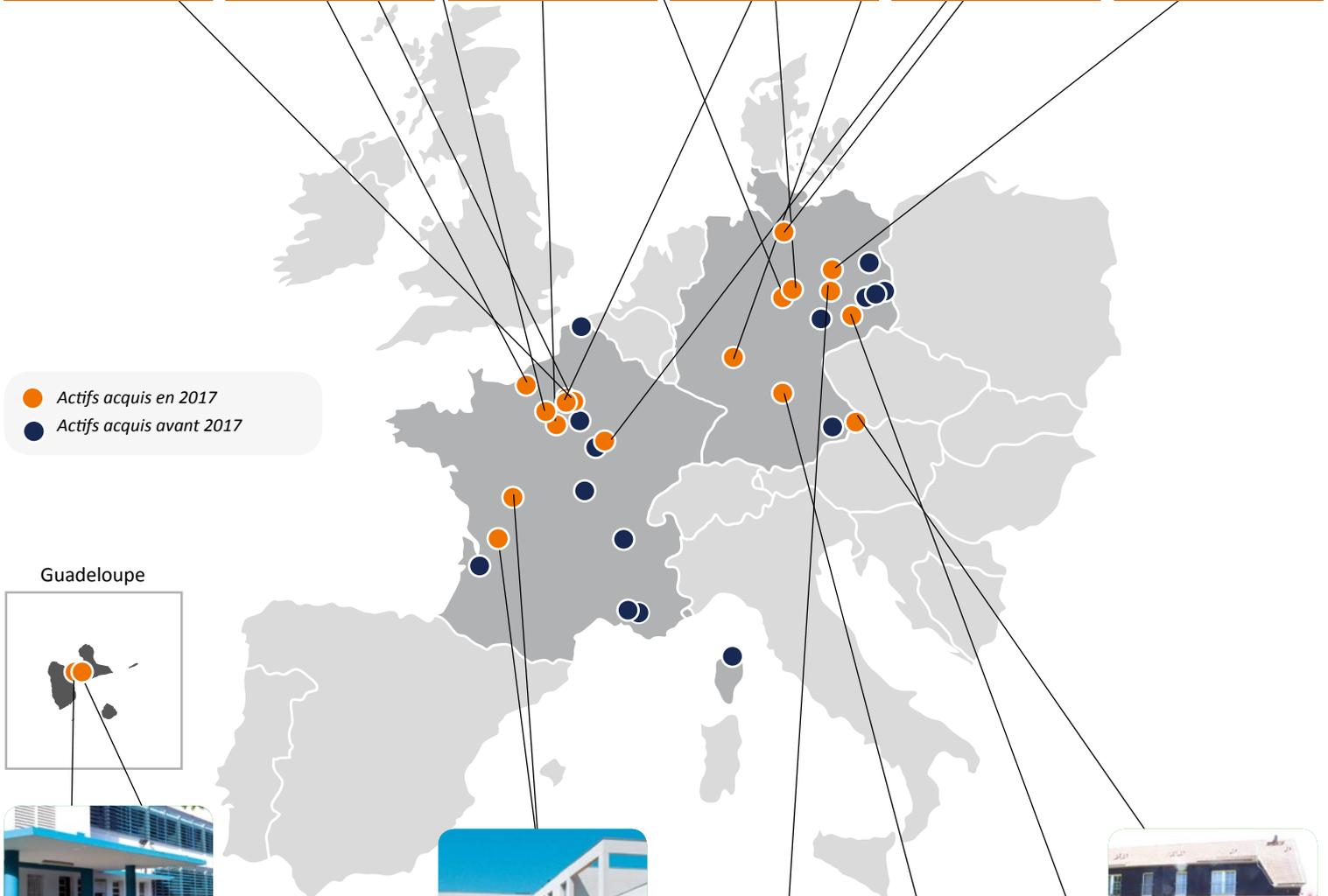
EHPAD  
Saint-Prix



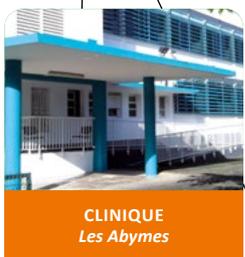
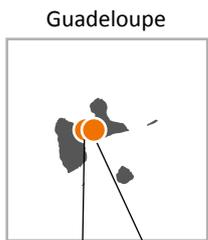
CAISSE D'ASSURANCE MALADIE  
Rotenburg (Allemagne)



MAISON MÉDICALE  
Halle (Allemagne)



- Actifs acquis en 2017
- Actifs acquis avant 2017



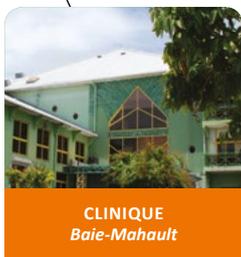
CLINIQUE  
Les Abymes



CLINIQUE  
Cognac



RÉSIDENCE MÉDICALISÉE  
Grosschönau (Allemagne)



CLINIQUE  
Baie-Mahault



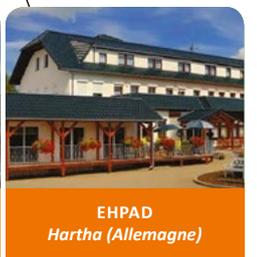
CLINIQUE  
Châtelleraut



HÉBERGEMENT MÉDICALISÉ  
Bierfeld-Wolfen (Allemagne)



CENTRE MÉDICAL  
Ansbach (Allemagne)



EHPAD  
Hartha (Allemagne)

## ● Tableau récapitulatif des investissements immobiliers au 31 décembre 2017

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Sanitaire / Soins de ville	106 122 701	108 084 604	25 208 097	25 886 000
Médico-social	93 118 589	97 803 511	29 408 889	30 886 390
Autres secteurs Santé	42 101 419	42 479 980	14 721 439	14 721 439
<b>TOTAL</b>	<b>241 342 709</b>	<b>248 368 095</b>	<b>69 338 425</b>	<b>71 493 829</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
Sanitaire / Soins de ville	0,00	0,00	0,00	0,00
Médico-social	1 146 188,99	1 146 188,99		
Autres secteurs Santé				
<b>TOTAL</b>	<b>1 146 188,99</b>	<b>1 146 188,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>242 488 898</b>	<b>249 514 284</b>	<b>69 338 425</b>	<b>71 493 829</b>

## ● Chiffres significatifs

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE (1)	31/12/2017	31/12/2016
Produits de la SCPI	43 581 957,05	15 969 227,61
Dont loyers	10 404 488,33	3 653 345,44
Total des charges	35 205 767,50	13 086 065,15
Résultat	8 376 189,55	2 883 162,46
Dividende	7 953 060,73	2 969 377,25

ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE	31/12/2017	31/12/2016
Capital social	222 632 800,00	90 573 600,00
Total capitaux propres	228 389 728,82	94 704 819,86
Immobilisations locatives	242 339 945,74	69 242 002,05

Autres informations (1)	TOTAL 2017	PAR PART 2017
Bénéfices	8 376 189,55	53,19
Dividende	7 953 060,73	50,50

Patrimoine(2)	TOTAL 2017	PAR PART 2017
Valeur comptable	228 389 728,82	820,69
Valeur réalisation	235 959 979,14	847,89
Valeur de reconstitution	286 341 179,42	1 028,93

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)	PAR PART 2017
Résident français	859,24
Résident étranger	538,60

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance sur l'année

(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice

# Détail de l'état du patrimoine

## ● Amortissements

AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2016	DOTATION 2017	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2017
Agencement, aménagement, installation	0,00	0,00	0,00
Construction sur sol d'autrui	96 423,73	52 529,36	148 953,09
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>96 423,73</b>	<b>52 529,36</b>	<b>148 953,09</b>

L'immeuble d'Arles (Centre de dialyse) acquis en VEFA a été livré en mars 2015 dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 50 ans avec le centre hospitalier Joseph Imbert à Arles. La dotation aux amortissements de l'exercice s'est élevée à 52 529,36 euros.

## ● Provisions

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Provision pour gros entretiens	95 255	300 657	0	395 912
Provision pour créances douteuses	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>95 255</b>	<b>300 657</b>	<b>0</b>	<b>395 912</b>

## ● Détail des créances locataires

CREANCES LOCATAIRES	31/12/2017	31/12/2016
Locataires	2 239 655,29	268 173,41
Locataires: factures à établir	88 916,60	105 775,88
Locataires: créances douteuses	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 328 571,89</b>	<b>373 949,29</b>

## ● Détail des créances fiscales

CREANCES FISCALES	31/12/2017	31/12/2016
TVA à décaisser Allemagne	11 718,80	0,00
TVA déductible France	81 646,91	0,00
Crédit de TVA	546 903,00	18 792,00
TVA sur factures non parvenues	15 440,00	4 973,56
Taxes aménagement à recevoir	56 501,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>712 209,71</b>	<b>23 765,56</b>

## ● Détail des autres Créances

AUTRES CREANCES	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs débiteurs	17 769,68	17 769,68
Autres factures à établir	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs (notaire,...)	218 782,02	0,00
Rémunération comptes bancaires	11 752,41	12 891,03
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>248 304,11</b>	<b>30 660,71</b>

## ● Disponibilités et valeurs mobilières de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2017	31/12/2016
Banque Palatine	2 045 749,32	19 525 359,68
Caisse Epargne	4 991 381,79	12 189 463,64
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 037 131,11</b>	<b>31 714 823,32</b>

## ● Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2017	31/12/2016
Emprunt bancaires	2 868 708,71	2 935 533,82
Dépôts de garanties reçus des locataires	1 989 335,81	461 728,21
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 858 044,52</b>	<b>3 397 262,03</b>

Le financement de l'acquisition de l'immeuble de Böhlen a été réalisé avec la reprise d'un prêt auprès de la banque DKB pour un montant de 3 000 000 euros remboursable au 30/09/2023 pour un montant de 2 434 166 euros.

## ● Détail des dettes d'exploitation

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2017	31/12/2016
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 753 904,31	1 552 271,06
Fournisseurs d'immobilisation <sup>(1)</sup>	6 200 000,00	0,00
Fournisseurs factures non parvenues	1 129 755,90	95 331,49
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 083 660,21</b>	<b>1 647 602,55</b>

<sup>(1)</sup> L'Ehpad de Hartha (Allemagne) acquis hors droits pour 6,2 millions d'euros le 27 novembre 2017 a été réglé en janvier 2018.

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2017	31/12/2016
Compte locataires créditeurs	102 082,82	168 965,15
Locataires: avoir à établir	71 033,75	13 036,61
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173 116,57</b>	<b>182 001,76</b>

## ● Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2017	31/12/2016
Prélèvement forfaitaire RCM	9 854,55	14 576,32
TVA collectée Allemagne	47 910,30	542,46
Régularisation TVA	32 691,00	0,00
TVA sur facture à établir	1 600,00	0,00
Impôts foncier Allemagne	12 430,71	0,00
Impôts Allemagne	377 196,97	91 696,00
CRL	3 467,02	10 713,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>485 150,55</b>	<b>117 527,78</b>

ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	31/12/2017	31/12/2016
Associés dividende à payer	2 732 825,02	1 007 207,78
Associés dividendes bloqués	4 584,99	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 737 410,01</b>	<b>1 007 207,78</b>

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2017	31/12/2016
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	1 023 787,40	228 625,00
Commissions bancaires	26 891,13	16 203,50
Autres comptes créditeurs (solde dépôt garantie)	1 000,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 051 678,53</b>	<b>244 828,50</b>

# Compte de résultat

## Détail des charges

### ● Détail des charges immobilières refacturées

CHARGES REFACTUREES	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives	386 361,29	172 872,13
Taxe foncière	699 607,53	297 185,00
Taxes CRL	33 629,02	10 712,80
Taxes bureaux et stationnement	21 857,00	0,00
Loyer Bail à construction Arles	-18 272,78	9 152,78
Prime d'assurance	44 744,12	21 836,75
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 167 926,18</b>	<b>511 759,46</b>

### ● Détail des charges immobilières non-refacturées

CHARGES NON REFACTUREES	31/12/2017	31/12/2016
Assurance	7 209,84	0,00
Travaux d'entretien	52 103,86	9 103,10
Charges locatives	52 670,56	0,00
Honoraires mise en location	573,24	12 132,48
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>112 557,50</b>	<b>21 235,58</b>

### ● Détail des charges d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2017	31/12/2016
Rémunération de la société de gestion	831 223,84	291 587,48
Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)	211 319,13	76 478,80
Informations associés	48 454,81	22 032,39
Commission de mouvement et frais de banque	102 906,11	48 618,94
Publicités juridiques (Balo, Bodacc, greffe)	3 740,76	205,50
Quote-part TVA non déductible	-6 806,75	-2 965,34
Frais déplacement du conseil de surveillance	1 225,02	0,00
Don ICM	7 889,00	2 407,00
Impôts et taxes (CFE, Impôt Allemagne)	334 279,16	91 763,00
Charges sur opérations non réalisées et refacturées	57 264,81	0,00
Autres charges de gestion	70,44	15,35
<b>AUTRES CHARGES</b>	<b>1 591 566,33</b>	<b>530 143,12</b>

### ● Détail des charges financières

CHARGES FINANCIERES	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts bancaires	105 074,89	112 101,61
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>105 074,89</b>	<b>112 101,61</b>

### ● Détail des charges exceptionnelles

CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2017	31/12/2016
Pénalités et amendes	176,50	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>176,50</b>	<b>0,00</b>

# Compte de résultat

## Détail des produits

### ● Détail des produits immobiliers

PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	10 404 488,33	3 653 345,44
Charges locatives	1 180 959,30	474 251,06
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 585 447,63</b>	<b>4 127 596,50</b>

### ● Détail des autres produits immobiliers

AUTRES PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2017	31/12/2016
Ecart de règlement	2,83	5,23
Refacturation don ICM	7 889,00	2 407,00
Article 700	3 271,62	375,00
Refacturation opérations non réalisées	61 403,63	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>72 567,08</b>	<b>2 787,23</b>

### ● Détail des produits financiers

PRODUITS FINANCIERS	31/12/2017	31/12/2016
Produits de placement de trésorerie	45 277,42	48 456,30
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>45 277,42</b>	<b>48 456,30</b>

### ● Détail des produits exceptionnels

PRODUITS EXCEPTIONNELS	31/12/2017	31/12/2016
Régularisation frais bancaires	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Rappel de l'affectation du résultat 2016

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31/12/2016
Résultat 2016	2 883 162,46
Report à nouveau antérieur	176 692,61
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>3 059 855,07</b>
Dividendes distribués	2 969 377,25
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>2 969 377,25</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	90 477,82

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 21 juin 2017 a procédé à l'affectation du bénéfice de l'exercice 2016.

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

## Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2018

### Première résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2017, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate et arrête le montant du capital social de la société au 31 décembre 2017 à la somme de 222 632 800 euros, divisé en 278 291 parts de 800 euros chacune de nominal.

### Troisième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion Euryale Asset Management au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

### Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

### Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que, pour assurer l'égalité entre les associés et pour chaque nouvelle part émise en 2017, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 132 399,05 euros sur le compte « prime d'émission », avec affectation de ladite somme au compte « report à nouveau » de sorte que le montant du compte « report à nouveau » de l'exercice initialement de 90 477,82 euros s'établit au 31 décembre 2017 à la somme de 222 876,87 euros.

### Sixième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 s'élève à la somme de 8 376 189,55 euros et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 953 060,73 euros correspondant au total des acomptes déjà versés
- au report à nouveau une somme de 423 128,82 euros

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2017, et décidés par la société de gestion conformément à l'article L.214-103 du code monétaire et financier, à valoir sur le dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 228 389 728,82 euros soit 820,69 euros par part
- valeur de réalisation 235 959 979,14 euros soit 847,89 euros par part
- valeur de reconstitution 286 341 179,42 euros soit 1 028,93 euros par part

## Huitième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

## Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2017 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2018 mais que les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

## Dixième résolution

### **Changement du siège social– Modification corrélative de l'article 4 des statuts.**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance ratifie le transfert du siège social de la Société du 10 rue La Fayette 75009 Paris au 14, rue La Fayette 75009 Paris décidé par la Société de Gestion et des modifications statutaires comme suit :

#### **Article 4– SIEGE SOCIAL**

##### **Ancienne version :**

Le siège social est fixé à Paris (9ème) – 10 rue La Fayette  
(...) Le reste de l'article demeure inchangé

##### **Nouvelle version :**

Le siège social est fixé à Paris (9ème) – 14 rue La Fayette

Il pourra être transféré en toute autre endroit dans la même ville ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

## Onzième résolution

### **Renouvellement du mandat d'expert immobilier**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris acte de l'expiration du mandat de l'expert immobilier renouvelle en qualité d'expert immobilier la société Jones Lang LaSalle Expertises 40/42 rue de la Boétie 75008 Paris, pour une durée de cinq années.

Le mandat expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## Douzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs aux porteurs de l'original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, à l'effet d'accomplir tous dépôts, toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur et d'une manière générale, faire le nécessaire.

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

## Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2018

Dans le cadre d'un vote favorable des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, les résolutions numéro 2 à 5 n'entreraient en application qu'après l'autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers délivrant son visa sur les modifications.

### Première résolution : Augmentation du capital maximum statutaire

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de porter le capital social maximum de trois cents millions (300 000 000) euros à huit cents millions d'euros (800 000 000) euros. L'article 8 des statuts sera donc modifié comme suit :

Précédente Version	Nouvelle version
Le capital statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à trois cents millions d'euros (300.000.000 €). La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois cents millions d'euros (300.000.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. (...) Le reste de l'article demeure inchangé.	Le capital statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, il est fixé à <b>huit cents millions d'euros (800.000.000 €)</b> . La Société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de <b>huit cents millions d'euros (800.000.000 €)</b> par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. (...) Le reste de l'article demeure inchangé.

### Deuxième résolution : Modification du financement des acquisitions avec autorisation à consentir des garanties et sûretés sur le patrimoine

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de gestion, au nom de la société, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement à :

- contracter des emprunts, assumer des dettes et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ;
- procéder à des acquisitions payables à terme.

Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée précédemment, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Cette autorisation concerne les actes pris par la Société mais également toutes les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquels la Société détient une participation.

La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le Chapitre « INTRODUCTION - Article 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI - b) Financement », de la note d'information :

Précédente Version	Nouvelle version
<p>« La SCPI Pierval Santé pourra financer ses investissements en ayant recours à l'endettement et à des acquisitions payables à terme afin de bénéficier d'un poids financier supplémentaire lié aux techniques de financement.</p> <p>La société de gestion a sollicité l'accord de l'Assemblée Générale constitutive pour faire appel à l'effet de levier, dans la double limite d'un plafond de 20 % de la valeur comptable des actifs de la société et de 50 % de la valeur de l'actif immobilier visé.</p> <p>En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes.</p> <p>Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro, à taux fixe ou à taux variable, par combinaison des deux ou par crédit remboursable à terme dits « in fine » lorsque les conditions le permettent, et ce en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI ».</p>	<p>« La SCPI Pierval Santé pourra financer ses investissements en ayant recours à l'endettement et à des acquisitions payables à terme afin de bénéficier d'un poids financier supplémentaire lié aux techniques de financement.</p> <p>La société de gestion est autorisée à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,</li> <li>• procéder à des acquisitions payables à terme.</li> </ul> <p>Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée précédemment, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.</p> <p>Cette autorisation concerne les actes pris par la Société mais également toutes les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article 214-115 du Code monétaire et financier dans lesquels la Société détient une participation.</p> <p>La Société de Gestion peut également consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courants aux sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.</p> <p>En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes.</p> <p>Ces emprunts pourront être contractés en euro ou en devise.</p> <p>Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, à taux fixe ou à taux variable par combinaison des deux ou par crédit remboursable à terme dits « in fine » lorsque les conditions le permettent, et ce en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.</p> <p>La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à l'actif de la SCPI et figureront le cas échéant dans les éléments de hors bilan ».</p>

### Troisième résolution : Elargissement des conditions d'acquisition immobilière (CPI/VEFA)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI en y insérant la possibilité pour cette dernière de conclure des contrats de promotion immobilière.

L'assemblée générale extraordinaire décide donc de modifier le Chapitre « INTRODUCTION - Article 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI - a) Stratégie d'investissement, de la note d'information :

Précédente Version	Nouvelle version
<p>Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement.</p>	<p>Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière.</p>

## Quatrième résolution : Acquisitions indirectes au travers de sociétés

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide de préciser que la SCPI pourra acheter des actifs immobiliers de façon directe ou indirecte tel que prévu par l'article 214-115 du Code monétaire et financier et notamment au travers des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le Chapitre « INTRODUCTION - Article 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI - a) Stratégie d'investissement, de la note d'information :

Précédente Version	Nouvelle version
La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de société civiles immobilières en fonctions des modifications réglementaires en la matière ».	La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers des parts de sociétés civiles immobilières, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ».

## Cinquième résolution : Investissement dans d'autres fonds gérés par Euryale Asset Management

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance décide d'ajouter la possibilité pour la SCPI d'investir dans tout type d'OPC ou de FIA ayant un rapport direct avec le secteur de la santé (SCPI / OPC...) géré par Euryale Asset Management ou une société liée dans la double limite de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI et de 10% des parts ou actions du fonds (OPC ou FIA). La société de gestion s'engage à ne pas percevoir :

- de commission de gestion sur les revenus tirés de ces investissements ;
- de frais de souscription et de rachat dans le cadre de l'investissement dans le fonds sous-jacent.

L'assemblée générale extraordinaire décide donc de modifier le Chapitre « INTRODUCTION - Article 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI - a) Stratégie d'investissement, de la note d'information :

Précédente Version	Nouvelle version
La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers de société civiles immobilières...	<p>La SCPI pourra également investir dans tout type d'OPC ou de FIA ayant un rapport direct avec le secteur de la santé et géré par Euryale Asset Management ou une société liée, dans la double limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier et de 10% du véhicule d'investissement. La société de gestion ne percevra aucune commission de gestion sur les revenus tirés de ces investissements ni de frais de souscription ou de rachat sur ces prises de participation réalisées.</p> <p>La SCPI pourra également acheter en totalité des actifs immobiliers en direct ou de manière indirecte au travers des parts de sociétés civiles immobilières...</p>

## Sixième résolution : Modification des conditions de désignation des membres du Conseil de Surveillance – Modification corrélative de l'article 25 des statuts

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance de modifier corrélativement le §2 de l'article 25 des statuts comme suit :

Précédente Version	Nouvelle version
<p>A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.</p> <p>Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.</p> <p>En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.</p>	<p>A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.</p> <p><del>Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.</del></p> <p>En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.</p>

## Septième résolution : Pouvoirs

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs aux porteurs de l'original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, à l'effet d'accomplir tous dépôts, toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur et d'une manière générale, faire le nécessaire.





14, rue La Fayette 75 009 Paris

Visa AMF SCPI n°13-36 en date du 6 décembre 2013