

SCPI



Pierval
santé



2015 Rapport Annuel



EURYALE
ASSET MANAGEMENT



INTRODUCTION

Chers associés,

Avec une collecte de plus de 24 millions d'euros, une capitalisation en hausse de 136 % (environ 42 millions d'euros), un triplement du nombre de nos associés (951 associés), cinq nouvelles acquisitions (un Pôle Santé à Dunkerque, un Laboratoire de biologie médicale à Nevers, un centre médico-social à Sens et deux EHPAD en Allemagne), PIERVAL SANTE a démontré sa performance dans le domaine de l'univers des SCPI d'immobilier d'entreprise.

Cette réussite commerciale s'est également confirmée par le prix remporté par PIERVAL SANTE en tant que « meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans » dans le cadre des Victoires de la Pierre-Papier 2015 organisées par le magazine Gestion de Fortune.

Nous sommes très optimistes sur la croissance de notre fond immobilier pour 2016 qui connaît un véritable engouement auprès du grand public parce ce dernier recherche, au-delà de la simple rentabilité immobilière, un sens à son investissement par la nature même des actifs de santé mais aussi par la notion de partage qui se traduit par le don que notre SCPI réalise au profit de la fondation ICM et que nous proposons également à nos souscripteurs.

Notre stratégie d'investissement repose sur la diversification de notre patrimoine immobilier par nature d'actifs (clinique, Ehpad, centre de dialyse, établissements spécialisés sur l'hébergement des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, cabinets médicaux...) mais également par zone géographique (France et Europe). A ce titre, nous avons réalisé en fin d'année deux acquisitions en Allemagne sur le secteur des résidences médicalisées avec des unités spécialisées permettant d'accueillir des patients Alzheimer.

Enfin, notre SCPI a été en mesure de vous servir un DVM (taux de distribution sur valeur de marché) de 5,175 %, sachant que le rendement moyen des SCPI en 2015 (toutes classes confondues) s'est élevé à 4,85 %.

Le rapport annuel de l'exercice 2015 de PIERVAL SANTE présente l'activité de votre SCPI pour l'année écoulée ainsi que les rapports successifs des organes de gestion et de contrôle de la société (société de gestion, conseil de surveillance et le commissaire aux comptes).

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

David FINCK
Directeur Général



SOMMAIRE

5

Organes de direction et de contrôle

6

Chiffres clés

7

Le marché de l'immobilier

11

Rapport de gestion

18

Rapport d'Euryale Asset Management

19

Rapport du Conseil de surveillance

20

Rapport du Commissaire aux comptes

26

Comptes au 31 décembre 2015

30

Annexe des comptes annuels

39

Résolutions présentées aux assemblées générale



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Anonyme au capital de
720.000 euros

Siège social :

10, rue La Fayette - 75009 PARIS
Agrément AMF : GP 14000027

REPARTITION DU CAPITAL

SAS GROUPE ELIENCE : 69.93 %
SAS NEXTAM : 25 %
Monsieur David FINCK : 5 %
Autres : 0.07 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Jacques OLIVIE,
Président du Conseil d'administration

Joël LAMANDE, Administrateur
Laurent GAYET, Administrateur
Lior DEHRY, Administrateur
Grégory NEULAT, Administrateur

DIRECTION

David FINCK,
Directeur Général

Patrick VANDENBERG,
Directeur Général Délégué



SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social :

10, rue La Fayette - 75009 PARIS
Visa AMF n° 13-36 du 6 décembre 2013

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Pierre CAVE,
Président d'AGMF Prévoyance

Martine VELY,
Vice-Présidente de MUTLOG Garanties

Jean DAUTRY,
Représentant d'Espoir Alzheimer

Jean-Jacques VERCHAY
Représentant d'U.R.2.S

Jacques FRENEA,
Représentant de MUTLOG

Assurances Crédit Mutuel Nord Vie

Monsieur Jean de Demandolx Dedons

FIN DE MANDAT :

A l'issu de l'assemblée générale de 2017
statuant sur les comptes 2016

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

FIN DE MANDAT :

A l'issu de l'assemblée générale de 2020
statuant sur les comptes 2019

EXPERT IMMOBILIER

Jones Lang LaSalle Expertises

FIN DE MANDAT :

A l'issu de l'assemblée générale de 2018
statuant sur les comptes 2017

DEPOSITAIRE

Société Générale Securities Services

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Pierval Santé a été immatriculée le 25 novembre 2013 pour une durée de 99 ans. PIERVAL SANTÉ est une SCPI à capital variable d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé.

Détails	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	951	285
Valeur vénale du patrimoine immobilier	34 427 938	11 337 408
Valeur comptable	34 970 224	15 551 482
Valeur de réalisation	35 278 306	15 558 323
Valeur de reconstitution	42 040 587	18 153 196
Capitalisation	41 738 850	17 677 850
Résultat par part ⁽¹⁾	49,46	25,76
Dividende par part ⁽¹⁾	51,75	20,99
Report à nouveau par part	1,46	2,71
Nombre d'actifs	8	3
Surface en m ²	22 515	7 154
Taux d'occupation ⁽³⁾	99%	98%
Prix de souscription	1 000,00	1 000,00
Valeur de retrait ⁽²⁾	894,90	894,90
Nombre de parts créées sur l'exercice	24 066	18 400
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	5	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0
Nombre de parts existantes à la fin de l'exercice	42 461	18 400

⁽¹⁾ Calculé pour une part en jouissance sur l'année

⁽²⁾ Prix de souscription - commission de souscription TTC

⁽³⁾ 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.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE



L'économie française est entrée en 2015 dans une phase de reprise avec une croissance de 1,1 % de son PIB, un résultat au-delà des prévisions de début d'année (1%) et ce, malgré un ralentissement au 4^{ème} trimestre suite notamment aux attentats de novembre. Ce taux de croissance demeure cependant inférieur à nos principaux concurrents européens, le Royaume-Uni affichant une croissance de 2,2%, l'Allemagne de 1,7% et l'Espagne de 3,2%.

La consommation des ménages a retrouvé un semblant de vigueur (+1,6% en 2015) et la baisse du prix du pétrole continue de booster le pouvoir d'achat. L'investissement des entreprises a également été porteur, favorisé par la baisse du prix du pétrole et la dépréciation de l'Euro, conséquence de la politique monétaire accommodante de la BCE, mais également par les effets de dispositifs fiscaux comme le CICE.

La dynamique devrait se poursuivre en 2016 même si elle restera modeste.

Ainsi, si la croissance est de retour, elle restera contrainte à court et moyen terme, notamment du fait du ralentissement de la demande extérieure émanant notamment des pays émergents qui vivent depuis 2 ans une crise économique importante. Les économistes tablent alors sur une croissance de 1,2% en 2016 et 1,4% en 2017.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Le marché de l'investissement, pour sa part, a confirmé son attractivité, porté par des liquidités disponibles toujours plus importantes. Les volumes investis sont en hausse de 2,5% et ont atteint 29 milliards d'€. Ce résultat aurait pu être encore supérieur s'il n'avait pas été bridé par un volume d'offres insuffisant.

Les fonds d'investissement ont renforcé leur domination sur le marché français, ils ont concentré, en 2015, 41% des montants investis. Le marché a également été animé par les compagnies d'assurances (20% des volumes, +15% par rapport à 2014), les foncières SIIC (14% des volumes, +28%) et les SCPI (14% des volumes, +18%).



LE BUREAU

Les bureaux ont renforcé leur domination sur le marché de l'immobilier non résidentiel et ont concentré 65% des volumes investis en 2015, en hausse de 10 % par rapport à 2014. Les montants investis en bureaux ont ainsi atteint près de 17 milliards d'€ et ont concentré 66% des opérations de plus de 100 millions d'€.

Les rendements « prime » des bureaux ont poursuivi leur baisse et atteignent désormais 3,5% dans le Paris QCA, conséquences de la forte concurrence qui s'exerce entre les acteurs et de la relative faiblesse de l'offre face à un afflux majeur de liquidités.

LE COMMERCE

Les commerces et surtout les centres commerciaux ont enregistré, pour leur part, une forte baisse des volumes investis. Plus de 4,6 milliards d'€ ont été placés dans ce segment de marché en 2015, dont 68% en commerces pied d'immeubles, retail parks ou galeries commerciales.

Le marché est dominé majoritairement par les fonds d'investissement (39%) et les compagnies d'assurance (20%).



INDUSTRIE ET LOGISTIQUE

Le phénomène majeur de l'année 2015 reste toutefois le retour en force des investisseurs vers les actifs logistiques dont les volumes se sont accrus de 122% en 2015 dépassant les 2 milliards d'€ sans atteindre encore les records de 2006 et 2007.

FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTÉ

L'investissement dans l'immobilier de santé en Europe en 2015 a atteint un volume de transactions de 5,8 milliards d'euros (+ 40 % par rapport à 2014), celui-ci s'expliquant prioritairement par la recherche de rendement sécurisé au travers de baux de longue durée.

L'externalisation immobilière reste une tendance de fond car elle permet toujours aux exploitants (EHPAD, groupes de cliniques) de céder leur immobilier afin d'améliorer leur bilan et de dégager la trésorerie nécessaire à leur développement.

En 2015 les investisseurs européens ont privilégié les marchés anglais (+ 67 %), français (+ 60 %), et belges (+ 50 %).



En France, avec un volume d'investissement en hausse de 60 % (1,2 Mds €), l'immobilier de santé représente cette année 4 % du marché de l'investissement dans l'immobilier tertiaire (29 Mds€). L'année 2015, dépasse largement le volume d'investissement enregistré au cours de ces dernières années, toutefois ce montant a été porté, encore une fois, par ICADE Santé avec le rachat de 16 cliniques MCO à Védici dans le cadre de la fusion entre Védici et Vitalia (Elsan) pour un montant de plus de 650 millions d'euros.

L'attrait confirmé des investisseurs pour les actifs de santé a fortement compressé les taux de rendement sur cette classe d'actifs, pour atteindre le taux record estimé à 5,90%, relatif à l'acquisition du portefeuille GECIMED (plus de 70 cliniques). Ce taux extrêmement bas s'explique par la compétition féroce à laquelle se sont livrés les investisseurs sur le marché de la santé mais également par l'effet « portefeuille » de la transaction.

Le marché de la santé est devenu un marché mature par la constitution de fonds dédiés à ces actifs alternatifs ainsi que par des cessions d'actifs isolés ou bien de portefeuilles entre investisseurs.

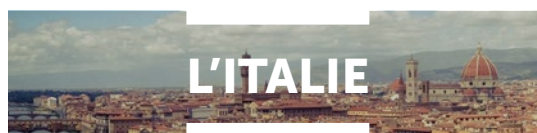
La durée des baux est majoritairement de 12 ans fermes sécurisant ainsi le revenu des bailleurs mais assurant également la pérennité du développement des exploitants.



En Allemagne, le volume d'investissement est resté stable à 1,5 Mds€ et l'immobilier de santé représente cette année 3 % du marché de l'investissement dans l'immobilier tertiaire (55 Mds€).

Les baux sont de longue durée (25 ans) et les rendements dans les Nursing home (EHPAD), la psychiatrie et les maisons médicales sont toujours attractifs (6,5 % en moyenne). Les exploitants ont systématiquement recours à l'externalisation immobilière dans le secteur des Nursing Home (volume d'investissement annuel supérieur à 800 millions d'euros) ainsi que dans le secteur des maisons médicales.

Le marché allemand est animé par un nombre croissant d'investisseurs immobiliers actifs nationaux et internationaux. Les exploitants français ne sont pas en reste avec l'acquisition par le groupe Korian du 3ème opérateur d'EHPAD allemand (Casa Reha) et l'acquisition par le groupe Orpea du groupe Vitalis (25 établissements pour 2487 lits).



En Italie le marché est en développement avec un volume d'investissement en immobilier de santé d'environ 280 millions.

Le marché est caractérisé par l'entrée d'investisseurs internationaux, les baux sont de plus courte durée (9 ans) et les rendements sont de l'ordre de 6,5 %.



C'est au Royaume-Uni que le marché de l'investissement dans l'immobilier de santé est le plus important avec une hausse de 67 % (2Mds€), représentant 3 % du marché de l'investissement immobilier tertiaire (75 Mds€).

Les baux sont de longue durée (25 ans) et les rendements moyens sont en repli (environ 5,5 %) à l'exception des centres médicaux neufs et du marché londonien. L'externalisation immobilière des maisons de retraite, des hôpitaux et des centres médicaux est également systématique.



En Belgique le volume d'investissement en immobilier de santé est d'environ 300 millions d'euros (en hausse de 50 %) et représente 6,7 % du marché de l'investissement immobilier total (valorisé à 4,5 Mds€).

Les exploitants des EHPAD ont systématiquement recours à l'externalisation de leurs murs, les baux fermes sont de très longue durée (27 à 36 ans) mais les rendements sont faibles et à la baisse (5,25 %).

Le marché européen en 2016 devrait être animé par des transactions secondaires, de foncières à foncières, en complément des externalisations immobilières traditionnelles d'exploitants à foncières.

Compte tenu du nombre et de la valeur record des transactions primaires et secondaires observés en 2015, le marché de l'immobilier de santé pourrait atteindre un haut de cycle en 2016, à la fois en terme de volume et de prix, avec un objectif de 6 milliards d'euros d'investissements.

LES SCPI

Le montant de la collecte annuelle des SCPI en 2015 a atteint 4,275 Mds € soit une augmentation de de près de 46 % par rapport à 2014. Ainsi, rapportée aux transactions en immobilier d'entreprises (29 Mds d'euros en 2015) la part des SCPI représente désormais 15 % du marché français.

En l'espace de 5 années, la capitalisation des SCPI a connu une croissance de +70 % et atteint désormais 38 Mds d'euros.

Si la part des SCPI de bureaux est toujours prépondérante (environ 60 %), les plus fortes progressions par rapport à 2014 sont réalisées par les SCPI diversifiées (+ 87 %) et les SCPI spécialisées (+ 73 %).

En 2015, le taux de distribution en valeur de marché (DVM) est de 4,85 % en moyenne (contre 5,08 % en 2014). Cette baisse s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+ 1,55 %) combinée à une politique de distribution prudente de la part des gestionnaires (- 3 %).

Dans un environnement économique instable où les rendements financiers sont à la baisse et la volatilité des marchés élevée, les épargnants français s'intéressent de plus en plus aux SCPI comme le démontre les niveaux de collecte record de ces dernières années. Dans ce contexte, la collecte 2016 pour les SCPI devrait atteindre un nouveau record.

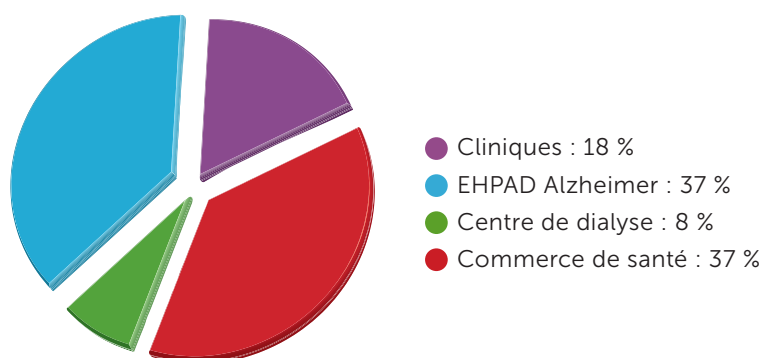
RAPPORT DE GESTION

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2015, **8 actifs** développant une surface totale de 22 515 m²

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

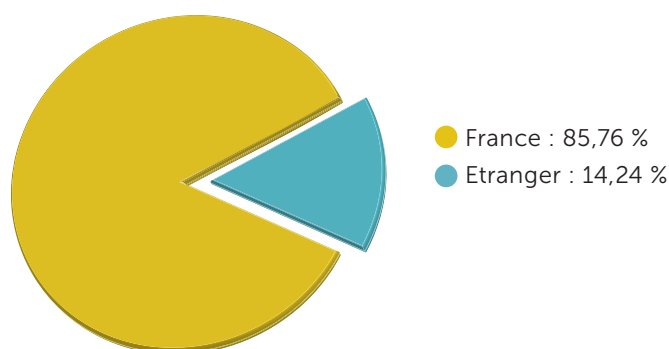
(En % de la valeur vénale au 31/12/2015)



La SCPI PIERVAL SANTE détient à ce jour 8 actifs dont 5 ont été acquis sur l'exercice 2015.

➤ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOYERS

(par référence aux loyers de l'année)



➤ EVOLUTION DES VALEURS

La valeur hors droits du patrimoine de PIERVAL SANTE est constituée par l'ensemble des valeurs d'acquisition de l'année 2015 et s'élève au 31 décembre 2015 à 34 147 202 euros.

La valeur vénale hors droits du patrimoine expertisée s'élève à 34 427 938 euros, elle a été réalisée par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle Expertises.

➤ SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs perçus par PIERVAL SANTE en 2015 s'élèvent à **1 358 169 euros** en comparaison à **328 962 euros** pour 2014. PIERVAL SANTE compte **38 locataires** au 31 décembre 2015.

Le taux d'occupation financiers (TOF) s'élève au 31 décembre 2015 à **99 %**.

Surface vacante au 31 décembre 2015 : **180 m²**

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.

➤ ACQUISITION DE L'ANNÉE

Pays (Département)	Adresse	Ville	Typologie	Surface (m²)	Montant de l'acquisition frais et droits inclus	Date d'acquisition
France (89)	Eco Parc	Sens	Centre médico-social	1 576	3 330 550	30/09/2015
Allemagne (Brandebourg)	Berliner Strasse 13-16	Guben	Ehpad Alzheimer	6 751	9 519 743	01/12/2015
France (59)	3 rue des Mariniers	Dunkerque	Pôle Médical	1 947	3 837 140	25/06/2015
France (58)	13 rue de Charleville	Nevers	Laboratoire Analyses médicales	800	1 228 804	18/09/2015
Allemagne (Saxe)	Clara-Zetkin Strasse 2	Böhlen	Ehpad Alzheimer	5 130	6 210 449	15/12/2015
TOTAL				16 204	24 126 686	

En 2015, il a également procédé au règlement du solde des appels de fonds de la construction du centre de dialyse de Arles pour un montant de 836 530 euros.

➤ TRAVAUX

PIERVAL SANTE n'a pas effectué de travaux au titre de l'exercice 2015.

La dotation annuelle de la provision pour gros travaux est déterminée 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 prévisionnel 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.

Ainsi, au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'est élevée à 27 347 €.

2015	
Travaux réalisés	Néant
Provisions pour travaux au 31 décembre	27 347 €

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

La SCPI PIERVAL SANTE a clôturé l'exercice 2015 avec un résultat par part en jouissance de **49,46 euros**. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de **51,75 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.

	2015	2014
Prix de souscription au 1er janvier ⁽¹⁾	1 000 €	1 000 €
Résultats ⁽²⁾	49,46 €	25,76 €
Dividende brut versé au titre de l'année ⁽³⁾	51,75 €	26,00 €
Taux de distribution sur valeur marché ⁽⁴⁾	5,17 %	5,20 %
Report à nouveau cumulé par part	1,46 €	2,71 €

⁽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.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

➤ EVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI PIERVAL SANTE compte 951 associés au 31 décembre 2015. Le capital de la société était constitué par 18 400 parts au 31 décembre 2014, au cours de l'exercice 24 066 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 5 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait).

Ainsi avec 42 461 parts au 31 décembre 2015, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 41 738 850 euros.

Les demandes de retraits de l'année 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.

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 ⁽¹⁾	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
2015	33 968 800 €	24 061 000 €	42 461	951	2 486 910,80 €	1 000 €
2014	14 720 000 €	17 677 850 €	18 400	285	1 211 595,00 €	1 000 €

⁽¹⁾ Diminué des retraits

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2015 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 (990,10 euros fin 2015).

➤ EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (CESSION OU RETRAIT)

5 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'année 2015. Aucune cession n'est intervenue.



EVOLUTION PAR PART ET JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2015		2014	
	MONTANT	% DU REVENU TOTAL	MONTANT	% DU REVENU TOTAL
Revenus				
Recettes locatives brutes	58,24	98,23 %	31,52	99,91 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,85	1,44 %	0,03	0,09 %
Produits divers	0,20	0,33 %	0,00	0,00 %
Transfert de charges	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES PRODUITS	59,29	100 %	31,55	100 %
Charges				
Commission de gestion	4,96	8,37 %	2,65	8,40 %
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,76	2,96 %	2,47	7,82 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges immobilières non récupérables	0,59	0,99 %	0,67	2,13 %
Sous total charges externes	7,31	12,32 %	5,79	18,35 %
Amortissements nets	1,88	3,17 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes	0,71	1,19 %	0,00	0,00 %
Sous total charges internes	2,59	4,36 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	9,89	16,69 %	5,79	18,35 %
RESULTAT COURANT	49,40	83,31 %	25,76	81,65 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,06	0,10 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET	49,46	83,41 %	25,76	81,65 %
Report à nouveau	2,65	4,47 %	4,78	15,15 %
Revenus distribués avant prélèvement libération	51,75	87,28 %	20,99	66,52 %
Revenus distribués après prélèvement libération	51,75	87,28 %	20,99	66,52 %

⁽¹⁾ Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : honoraires du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier, du dépositaire, frais de publication, frais d'acte, frais du conseil de surveillance et des assemblées générales, frais bancaires, la cotisation AMF, pertes sur créances irrécouvrables, commissions de souscriptions, ainsi que charges financières.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 59,29 euros par part en pleine jouissance dont 58,24 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 9,89 euros par part, soit 16,69 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 49,46 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2015.

La distribution de dividendes est de 51,75 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2015, de 2,65 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

VALEUR DE LA SCPI AU 31/12/2015

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

- comptable, soit la valeur 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	34 119 855,73
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	850 367,80
Valeur comptable	34 970 223,53
Valeur comptable ramenée à une part	823,58

Valeur des immeuble «actuelle»	34 427 938,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	850 367,80
Retraitement des grosses réparations	0,00
Valeur de réalisation	35 278 305,80
Valeur de réalisation ramenée à une part	830,84

Frais d'acquisition des immeubles (6,90%)	2 375 527,72
Commission de souscription (10,51% TTI)	4 386 753,14
Valeur de reconstruction	42 040 586,66
Valeur de reconstruction ramenée à une part	990,10



EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2014	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	17 677 850,00	24 061 000,00	41 738 850,00
Emprunts bancaires	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Achat d'immeubles	- 11 330 566,93	- 22 860 529,85	- 34 191 096,78
Commission de souscription	- 1 211 595,00	- 2 486 910,83	- 3 698 505,83
Frais d'acquisition des immobilisations	- 964 611,96	- 2 102 685,83	- 3 067 297,79
Reconstitution du report à nouveau	0,00	- 65 171,98	- 65 171,98
SOMMES RESTANT A INVESTIR	4 171 076,11	- 454 298,49	3 716 777,62

Au 31 décembre 2015, la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 97,94% de sa collecte nette.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances 31/12/2015	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+16 et J+30	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+46 et J+60	Echéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes Fournisseurs
Fournisseurs	0,00	0,00	366 941,40	0,00	533 130,00	0,00	17 895,40	917 966,80
Fournisseur FNP	0,00	0,00	298 750,59	0,00	0,00	0,00	0,00	298 750,59
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total à payer	0,00	0,00	665 691,99	0,00	533 130,00	0,00	17 895,40	1 216 717,39

Échéances 31/12/2014	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+16 et J+30	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+46 et J+60	Echéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes Fournisseurs
Fournisseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseur FNP	0,00	0,00	128 925,55	0,00	0,00	0,00	0,00	128 925,55
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total à payer	0,00	0,00	128 925,55	0,00	0,00	0,00	0,00	128 925,55

Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats en Vefa pour lesquels les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlements sont contractuelles.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PRÉSENTÉE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

PIERVAL SANTE est une SCPI à capital variable spécialisée dans l'univers de la santé.

En 2015, PIERVAL SANTE a consolidé fortement sa capitalisation pour la porter à 41 738 850 euros au 31 décembre 2015. Dans le même temps, le nombre d'associés a plus que triplé passant de 285 à 951 ce qui confirme l'intérêt des investisseurs pour notre stratégie d'investissement axée sur le secteur de la santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

PIERVAL SANTE a réalisé en 2015, 5 investissements pour un montant total hors frais et hors droits de de 22.860.530 euros en adéquation avec notre stratégie d'investissement et de diversification des risques. La diversification s'est opérée à la fois sur le plan géographique, avec l'ouverture sur un axe européen qui se traduit par deux acquisitions en Allemagne (Guben et Böhlen) mais également sur le plan de la typologie des actifs de santé avec l'acquisition de deux EHPAD (Allemagne) disposant d'unités spécialisées permettant d'accueillir des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, d'un Pôle de santé à Dunkerque, d'un laboratoire d'analyses médicales à Nevers et d'un centre médico-social à Sens.

2 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

L'activité locative en 2015 a été plus importante qu'en 2014 avec près de 22.000 m2 loués permettant de générer des revenus locatifs de 1 358 168 euros en comparaison à 328 962 euros pour l'exercice précédent. Le taux d'occupation physique de l'ensemble du patrimoine est de 99% au 31 décembre 2015. Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2015, à 49.46 euros par part en pleine jouissance sur l'année. Nous vous proposons de mettre 51.75 € en distribution au titre de l'exercice avec prélèvement d'une partie du report à nouveau existant, ce dernier représentera à l'issu de l'affectation du résultat de l'exercice 4.55% du revenu locatif de l'année. Le montant du report à nouveau est suffisant au regard de la nature des actifs et de la durée des baux en cours.

3 - EVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS SUR LA PÉRIODE

L'ouverture de notre stratégie d'investissement vers l'Allemagne nous permet de nous positionner sur des maisons de retraite médicalisées (EHPAD) bénéficiant de rentabilités immobilières plus élevées qu'en France mais également d'assurer pour l'avenir une plus grande stabilité de nos revenus locatifs du fait de la signature de baux de durées exceptionnellement longues (entre 20 et 25 ans).

4 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

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

5 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

Notre objectif principal pour l'année 2016 est de continuer à faire progresser notre collecte de manière significative afin d'optimiser la mutualisation et la diversification de notre patrimoine immobilier par le biais d'acquisitions de qualité à la fois en France et en Europe.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE PRÉSENTÉE 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 2015.

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.

PIERVAL SANTE a collecté, sur l'exercice 2015, 24 millions d'euros, prime d'émission incluse, permettant une augmentation de capital de 19 248 800 euros. Le capital social de la société est donc fixé, au 31 décembre 2015, à 33 968 800 euros. Sur l'exercice, 5 parts sociales ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites assurant ainsi la liquidité du marché des parts.

PIERVAL SANTE s'est porté acquéreur sur l'exercice de 5 actifs pour un montant total de 22.860.530 euros hors frais et hors droits. L'expertise du patrimoine réalisée par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle fait état d'une valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 de 34 427 938 euros en comparaison à la valeur comptable de 34 147 202 euros.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 1 153 556.07 euros soit 49.46 euros par part. Votre société de gestion propose la distribution d'un dividende de 51.75 € par part en pleine jouissance au titre de l'année 2015.

Sur l'exercice 2015, les commissions de souscriptions versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 2 486 911 euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 115 754.43 euros. La société de gestion a également perçu au titre des mouvements sur les actifs immobiliers une commission de 183 360 euros qui a été prélevée sur la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

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.

Votre conseil a été 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.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion aux associés et nous vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble des résolutions proposées dans le cadre des assemblées générales pour l'exercice concerné.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 Décembre 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société PIERVAL SANTE, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Un expert immobilier indépendant a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- 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 cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

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 la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 11 mai 2016

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 2015

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 2015**

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 SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

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:

- 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 2015 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 2.486.910,83 euros.

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2015 s'élève à 114.086,17 euros.

Fait à Paris, le 11 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

JPA



Hervé PUTEAUX

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015

ÉTAT DU PATRIMOINE 2015

	Situation au 31/12/2015		Situation au 31/12/2014	
	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	34 147 202,41	34 427 938,00	11 330 566,93	11 337 408,15
Terrains et constructions	31 617 158,78	31 854 000,00	9 593 158,78	9 600 000,00
Constructions sur sol d'autrui	2 573 938,00	2 573 938,00		
Immobilisations corporelles en cours			1 737 408,15	1 737 408,15
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 43 894,37			
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Provisions liées aux placements immobiliers	- 27 346,68			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 27 346,68			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	34 119 855,73	34 427 938,00	11 330 566,93	11 337 408,15



		Situation au 31/12/2015		Situation au 31/12/2014	
		VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		9 120,00	9 120,00	9 120,00	9 120,00
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
Créances		442 761,69	442 761,69	115 637,65	115 637,65
Locataires et comptes rattachés		366 865,86	366 865,86	3 487,70	3 487,70
Provisions pour dépréciation de créances					
Créances fiscales		63 278,00	63 278,00	111 472,50	111 472,50
Fournisseurs et comptes rattachés					
Autres créances		12 617,83	12 617,83	677,45	677,45
Provisions pour dépréciation et autres créances					
Valeurs de placement et disponibilités		5 768 483,39	5 768 483,39	4 416 084,73	4 416 084,73
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités		5 768 483,39	5 768 483,39	4 416 084,73	4 416 084,73
Provisions générales pour risques et charges					
Dettes		-5 313 453,12	-5 313 453,12	-319 927,46	-319 927,46
Dettes financières	- Emprunts auprès des établissements de crédits	-3 000 000,00	-3 000 000,00		
	- Dépôts et cautionnements reçus	-192 346,74	-192 346,74		
	- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation	- Fournisseurs et comptes rattachés	-1 216 717,39	-1 216 717,39	-128 925,55	-128 925,55
	- Locataires et comptes rattachés	-86 342,46	-86 342,46		
Dettes diverses	- Dettes fiscales	-11 255,66	-11 255,66	-8 034,90	-8 034,90
	- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	- Associés à régulariser				
	- Associés dividendes à payer	-409 019,00	-409 019,00	-122 967,01	-122 967,01
	- Autres dettes diverses	-397 771,87	-397 771,87	-60 000,00	-60 000,00
TOTAL II		906 911,96	906 911,96	4 220 914,92	4 220 914,92
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance		14 689,00	14 689,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Produits constatés d'avance		-71 233,16	-71 233,16		
TOTAL III		-56 544,16	-56 544,16	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		34 970 223,53		15 551 481,85	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)			35 278 305,80		15 558 323,07

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation de résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital	14 720 000,00	0,00	19 248 800,00	33 968 800,00
Capital souscrit	14 720 000,00		19 248 800,00	33 968 800,00
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	781 643,04	0,00	157 956,86	939 599,90
Prime d'émission	2 957 850,00		4 812 200,00	7 770 050,00
Prélèvement sur prime d'émission	-2 176 206,96		-4 654 768,64	-6 830 975,60
Ecart sur remboursement de parts			525,50	525,50
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	0,00	49 838,51	65 171,98	115 010,49
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	268 819,19	-268 819,19		0,00
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			1 153 556,07	1 153 556,07
Acomptes sur distribution N-1	-218 980,68	218 980,68		0,00
Acomptes sur distribution N			-1 206 742,93	-1 206 742,93
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	15 551 481,55	0,00	19 418 741,98	34 970 223,53

COMPTE DE RÉSULTAT 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	267 085,51	73 750,60
Charges immobilières non refacturées	1 635,87	7 021,15
Charges locatives		
Travaux d'entretien		
Grosses réparations		
Autres charges	1 635,87	7 021,15
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	268 721,38	80 771,75
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	115 754,43	27 656,32
Honoraires	26 119,00	12 480,00
Autres services extérieurs	14 851,27	
Impôt et taxes		
Autres charges	2,25	2 661,71
Dotation aux amortissements d'exploitation	43 894,37	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	16 448,08	
Autres provisions		
Commissions de souscription	2 486 910,83	1 211 595,00
Frais d'acquisition	2 102 685,83	964 611,96
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	4 806 666,06	2 219 004,99
CHARGES FINANCIERES		10 612,71
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	5 075 387,44	2 310 389,45
BENEFICE DE L'EXERCICE	1 153 556,07	268 819,19
TOTAL GENERAL	6 228 943,51	2 579 208,64
PRODUITS		
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 358 168,70	328 961,91
Charges refacturées	255 054,32	73 750,60
Autres produits	4 881,99	9,17
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	1 618 105,01	402 721,68
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations		
Autres reprises de provisions		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits		
Prélèvement sur prime d'émission		
Commission de souscription	2 486 910,83	1 211 595,00
Frais d'acquisition	2 102 685,83	964 611,96
Autres prélèvements		
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 589 596,66	2 176 206,96
PRODUITS FINANCIERS	19 860,26	280,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 381,58	
TOTAL DES PRODUITS	6 228 943,51	2 579 208,64
TOTAL GENERAL	6 228 943,51	2 579 208,64

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 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000, la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables au SCPI.

➤ 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.

Déroptions

- 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 font 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 2015, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 2 486 910,83 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contre partie 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 2015, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2015, s'élèvent à 2 102 685,83 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 2015, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 65 171,98 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 Expetises a procédé sur cet exercice à 2 premières expertises (Salon-de-Provence et Bordeaux). Les 5 immeubles acquis dans l'année et l'immeuble livré en 2015 à Arles ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertises du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE sont de 34 427 938 euros hors droits.

➤ ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination. Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel 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.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

La dotation pour grosses réparations de l'exercice s'établit à 16 448,08 euros. Aucun travaux de grosses réparations n'ont été réalisés sur l'exercice 2015. Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 27 346,68 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.

➤ FAIT ESSENTIELS AU TITRE DE L'EXERCICE 2015

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.

Le capital initial constitué par les associés fondateurs s'est élevé à 760.000 euros divisé en 950 parts sociales. Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues et initialement fixé à 10.000.000 euros a été porté à 100.000.000 euros par une Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 30 Juillet 2014.

La montée en puissance de la collecte en 2015 a permis de réaliser 5 acquisitions sur l'exercice et de conforter la mutualisation et la diversification des investissements à la fois en France et en Europe (Allemagne).

➤ PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La société de gestion Euryale Asset Management s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité qui s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- du respect de l'intérêt des porteurs,
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles,
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
- un second niveau de contrôle réalisé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

➤ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	Sanitaire	25/03/2014	1 040	2 602 149	28 211
France (13)	114 Avenue Paul Bourret	Salon de Provence	Sanitaire	31/03/2014	4 629	6 144 450	571 291
France (13)	114 Avenue d'Arès	Bordeaux	Commerce sante	29/12/2014	1 485	4 385 110	365 110
France (59)	3 Rue des Mariniers	Dunkerque	Commerce sante	25/06/2015	1 947	3 837 140	97 140
France (58)	13 Rue de Charleville	Nevers	Commerce sante	18/09/2015	800	1 228 804	137 304
France (89)	Eco Parc	Sens	Commerce sante	30/09/2015	1 576	3 330 550	80 550
Allemagne (Brandebourg)	Berliner Strasse 13-16	Guben	Ehpad	01/12/2015	6 751	9 519 743	1 317 743
Allemagne (saxe)	Clara-Zetkin Strasse 2	Böhlen	Ehpad	15/12/2015	5 130	6 210 449	469 949
TOTAL						37 258 394	3 067 298

La valeur hors droits du patrimoine de PIERVAL SANTE s'élève au 31 décembre 2015 à 34 191 097 euros.

➤ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ÉSTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ÉSTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Sanitaire	8 147 096,78	8 123 938,00	5 573 158,78	5 580 000,00
Médico-social	13 942 500,00	13 942 500,00		
Etablissements spécialisés				
Commerce de santé	12 101 500,00	12 361 500,00	4 020 000,00	4 020 000,00
TOTAL	34 191 096,78	34 427 938,00	9 593 158,78	9 600 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
Sanitaire	0,00	0,00	1 737 408,15	1 737 408,15
Médico-social				
Etablissements spécialisés				
Commerce de santé				
TOTAL	0,00	0,00	1 737 408,15	1 737 408,15
TOTAL GENERAL	34 191 096,78	34 427 938,00	11 330 566,93	11 337 408,15

➤ CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Compte de résultat ⁽¹⁾	31/12/2015	31/12/2014
Produits de la SCPI	6 228 943,51	2 579 208,64
Dont loyers	1 358 168,70	328 961,91
Total des charges	5 075 387,44	2 310 389,45
Résultat	1 153 556,07	268 819,19
Dividende	1 206 742,93	218 980,67

Etat du patrimoine et total capitaux propres	31/12/2015	31/12/2014
Capital social	33 968 800,00	14 720 000,00
Total capitaux propres	34 970 223,53	15 551 481,85
Immobilisations locatives	34 147 202,41	11 330 566,93

Autres informations ⁽¹⁾	TOTAL 2015	PAR PART 2015
Bénéfices	1 153 556,07	49,46
Dividende	1 206 742,93	51,75

Patrimoine ⁽²⁾	TOTAL 2015	PAR PART 2015
Valeur comptable	34 970 223,53	823,58
Valeur réalisation	35 278 305,80	830,84
Valeur de reconstitution	42 040 586,66	990,10

⁽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 31/12/2014	DOTATION 2015	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2015
Agencement, aménagement, installation	0,00	0,00	0,00
Construction sur sol d'autrui	0,00	43 894,37	43 894,37
TOTAL GENERAL	0,00	43 894,37	43 894,37

L'immeuble de 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 43 894,37 euros.

➤ PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2014	DOTATION 2015	RECLASSEMENT COMPTE ⁽¹⁾	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2015
Provision pour grosses réparations	0	16 448	10 899	0	27 347
Provision pour créances douteuses	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	0	16 448	10 899	0	27 347

⁽¹⁾ Reclassement d'une provision sur travaux imputée sur le compte dépôt de garantie suite à l'acquisition de l'immeuble de Bordeaux.

➤ DETAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

CREANCES LOCATAIRES	31/12/2015	31/12/2014
Locataires	170 794,09	3 487,80
Locataires: factures à établir	196 071,77	0,00
Locataires: créances douteuses	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	366 865,86	3 487,80

➤ DETAIL DES CRÉANCES FISCALES

CREANCES FISCALES	31/12/2015	31/12/2014
Crédit de TVA	60 904,00	111 472,20
TVA sur factures non parvenues	2 374,00	0,00
TOTAL GENERAL	63 278,00	111 472,20

➤ DETAIL DES AUTRES CRÉANCES

AUTRES CREANCES	31/12/2015	31/12/2014
Fournisseur débiteur	1 499,68	677,45
Rémunération comptes bancaires	11 118,15	0,00
TOTAL GENERAL	12 617,83	677,45

➤ DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2015	31/12/2014
Banque Palatine	3 705 683,48	4 302 348,43
Caisse Epargne	2 062 799,91	113 736,30
TOTAL GENERAL	5 768 483,39	4 416 084,73

➤ DETAIL DES DETTES FINANCIERES

DETTES FINANCIERES	31/12/2015	31/12/2014
Emprunt bancaires	3 000 000,00	0,00
Dépôts de garanties reçus des locataires	192 346,74	0,00
TOTAL GENERAL	3 192 346,74	0,00

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.

➤ DETAIL DES DETTES D'EXPLOITATION

DETTES EXPLOITATION	31/12/2015	31/12/2014
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	917 966,80	0,00
Fournisseurs factures non parvenues	298 750,59	128 925,55
Compte locataires créditeurs	86 342,46	0,00
TOTAL GENERAL	1 303 059,85	128 925,55

➤ DETAIL DES DETTES DIVERSES

DETTES DIVERSES	31/12/2015	31/12/2014
Dettes fiscales (CRL, TVA,...)	11 255,66	8 034,90
Associés dividende à payer	409 019,00	122 967,01
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	390 900,00	60 000,00
Commissions bancaires	6 871,87	0,00
TOTAL GENERAL	818 046,53	191 001,91

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAIL DES CHARGES

➤ DETAIL DES CHARGES REFACTURÉES

CHARGES REFACTUREES	31/12/2015	31/12/2014
Charges locatives	104 076,37	0,00
Taxe foncière	135 879,81	62 228,00
Taxes CRL	10 713,20	8 034,90
Loyer Bail à construction Arles	7 603,40	0,00
Prime d'assurance	8 812,73	3 487,70
TOTAL GENERAL	267 085,51	73 750,60

➤ DETAIL DES CHARGES NON-REFACTURÉES

CHARGES NON REFACTUREES	31/12/2015	31/12/2014
Assurance lots vacants	119,27	0,00
Loyer bail à construction Arles	1516,60	7 021,15
TOTAL GENERAL	1 635,87	7 021,15

➤ DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération de la société de gestion	115 754,43	27 656,32
Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire)	26 119,00	12 480,00
Commission et frais de gestion courante	14 853,52	1 166,35
Frais de caution	0,00	1 430,36
Taxes diverses (CVAE, CET)	0,00	65,00
TOTAL GENERAL	156 726,95	42 798,03

➤ DÉTAIL DES CHARGES FINANCIERES

CHARGES FINANCIERES	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts bancaires	0,00	10 612,71
TOTAL GENERAL	0,00	10 612,71

➤ DÉTAIL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES

CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2015	31/12/2014
TOTAL GENERAL	0,00	0,00

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAIL DES PRODUITS

➤ DETAIL DES PRODUITS IMMOBILIERS

PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	1 358 168,70	328 961,91
Charges locatives	255 054,32	73 750,60
TOTAL GENERAL	1 613 223,02	402 712,51

➤ DETAIL DES AUTRES PRODUITS IMMOBILIERS

AUTRES PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2015	31/12/2014
Ecart de règlement	0,99	9,17
Refacturation don ICM N-1	1 768,00	0,00
Refacturation frais juridiques	2 813,00	0,00
Provision sur état des lieux	300,00	0,00
TOTAL GENERAL	4 881,99	9,17

➤ DÉTAIL DES PRODUITS FINANCIERES

PRODUITS FINANCIERS	31/12/2015	31/12/2014
Produits de placement de trésorerie	19 860,26	280,00
TOTAL GENERAL	19 860,26	280,00

➤ DÉTAIL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS EXCEPTIONNELS	31/12/2015	31/12/2014
Régularisation frais bancaires N-1	1 381,58	0,00
TOTAL GENERAL	1 381,58	0,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31/12/2014
Résultat 2014	268 819,19
Report à nouveau antérieur	0,00
TOTAL DISTRIBUABLE	268 819,19
Dividendes distribués	218 980,68
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	218 980,68
Report à nouveau après affectation du résultat	49 838,51

L'assemblée générale qui s'est tenue le 11 juin 2015 a procédé à l'affectation du bénéfice de l'exercice 2014.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2016

- 1 L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.
- 2 L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2015 à 33 968 800 euros divisé en 42 461 parts de 800 euros chacune de nominal.
- 3 L'assemblée générale ordinaire, donne quitus de sa gestion à la société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT.
- 4 L'assemblée générale ordinaire, donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2015.
- 5 L'assemblée générale ordinaire constate, pour assurer l'égalité entre les associés et pour chaque nouvelle part émise en 2015, le prélèvement d'un montant de 65 171.98 euros sur la prime d'émission et affecté au compte report à nouveau de l'exercice. Ainsi, le report à nouveau de l'exercice initialement de 49 838,51 euros s'établit au 31 décembre 2015 à la somme de 115 010.49 euros.
- 6 L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à la somme de 1 153 556.07 euros.

Résultat net au 31 décembre 2015	1 153 556,07 €
Report à nouveau	115 010,49 €
Résultat disponible à affecter	1 268 566,56 €
Dividendes distribués	1 206 742,93 €
Report à nouveau après affectation du résultat	61 823,63 €

L'assemblée générale prend acte et valide le versement des acomptes trimestriels effectués sur 2015, 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 2015.

- 7 L'assemblée générale ordinaire au vue des éléments fournis par la société de gestion approuve la valeur comptable de 34 970 223.53 euros soit 823.58 euros par part.
- 8 L'assemblée générale ordinaire au vue des éléments fournis par la société de gestion approuve la valeur de réalisation de 35 278 305.80 euros soit 830.84 euros par part.
- 9 L'assemblée générale ordinaire au vue des éléments fournis par la société de gestion approuve la valeur de reconstitution de 42 040 586.66 euros soit 990,10 euros par part.
- 10 L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.
- 11 L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.
- 12 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.





10, rue La Fayette 75 009 Paris

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