Pierval santé

Société civile de placement immobilier

Rapport Annuel

2016

EURYALE ASSET MANAGEMENT

SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 – 10 rue La Fayette 75009 Paris – Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr – www.euryale-am.fr – Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014

Introduction

Chers associés,

Après 3 années d'existence, PIERVAL SANTE s'est installée durablement dans le paysage des SCPI d'entreprise avec une capitalisation de plus de 112 millions d'euros et une collecte brute annuelle de 79 millions d'euros en progression de 229% par rapport à 2015.

PIERVAL SANTE était propriétaire au 31 décembre 2016 de 16 actifs pour un montant acte en mains de 76 millions d'euros. Deux actifs étaient également en cours de due-diligence d'acquisition dans le cadre d'un mandat exclusif pour un montant de 21.8 millions d'euros.

Le patrimoine de la SCPI est équilibré et réparti à hauteur de 42.41% sur le secteur médico-social (Ehpad Alzheimer, hébergement médico-social,…), à 36.36% sur le secteur sanitaire et soins de ville (Clinique, centre de dialyse, cabinets médicaux) et à 21.23 % sur les autres secteurs de la santé (bureaux et locaux d'activité). Cette diversification sectorielle est complétée par une diversification géographique avec 37% des loyers encaissés de source Allemande permettant également aux associés de bénéficier d'une fiscalité avantageuse dans le cadre de la convention franco-allemande.

Nous sommes très confiants pour 2017 quant au développement de notre collecte qui va permettre de continuer la diversification déjà engagée de notre patrimoine.

En 2016, notre SCPI à fonds de partage a permis la collecte de plus de 40.000 euros au profit de la fondation ICM par un versement de PIERVAL SANTE mais également par des dons réalisés directement par les associés de notre SCPI et les réseaux de distribution tels que La Française AM et le Crédit Mutuel Nord Europe.

Notre SCPI a été en mesure de servir un DVM (taux de distribution sur valeur de marché) de 5,15 %, sachant que le rendement le moyen des SCPI en 2016 (toutes classes confondues) s'est élevé à 4,63 % (source IEIF : marché des parts et performance 2016).

Enfin, Euryale Asset Management a été distinguée en 2016 par le Prix de l'innovation remis dans le cadre de la 5° édition des Assises de la Pierre-Papier pour la mise en place de son Comité Scientifique spécialisé sur le secteur de la Santé.

Le rapport annuel de l'exercice 2016 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

4 Organes de direction et de contrôle

5 Chiffres clés

6 Le marché de l'immobilier

10 Rapport de gestion

20 Rapport d'Euryale Asset Management

21 Rapport du Conseil de surveillance

22 Rapport du Commissaire aux comptes

28 Comptes au 31 décembre 2016

32 Annexe des comptes annuels

42 Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

Organes de Direction & de Contrôle

EURYALE
ASSET MANAGEMENT

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
SARL 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

Pierval santé

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, représentant d'AGMF Prévoyance

Martine VELY,
Vice-Présidente, représentante de MUTLOG Garanties

Jean DAUTRY,
Représentant de l'association 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 :
À l'issue 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 :
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

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	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	2 748	951
Nombre de parts en souscription	113 217	42 461
Valeur vénale du patrimoine immobilier	71 493 829	34 427 938
Valeur comptable	94 704 820	34 970 224
Valeur de réalisation	97 051 902	35 278 306
Valeur de reconstitution	113 808 185	42 040 587
Capitalisation	112 494 850	41 738 850
Résultat par part [1]	50,00	49,46
Dividende par part [1]	51,50	51,75
Report à nouveau par part [2]	0,80	1,46
Nombre d'actifs	16	8
Surface en m^2	56 653	22 515
Taux d'occupation fiancier [3]	99%	99%
Prix de souscription	1 000,00	1 000,00
Valeur de retrait [4]	894,90	894,90
Nombre de parts créées sur l'exercice	78 893	24 066
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	8 137	5
Nombre de parts en attente de cession	0	0
Nombre de parts existantes à la fin de l'exercice	113 217	42 461

[1] Calculé pour une part en jouissance sur l'année.
[2] Report à nouveau par part après affectation du résultat.
[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.
[4] Prix de souscription - commission de souscription TTC.

Environnement économique

L'année 2016 a été le théâtre de nombreuses tensions politico-économiques : crise boursière en Chine, effondrement du cours du pétrole sous les 20 dollars, destitution présidentielle au Brésil, vote du Brexit, tentative de coup d'Etat en Turquie, et surprenante issue des élections américaines, entre autres.

En 2016, des vents contraires ont contrarié l'accélération de la croissance française (+1,3%). Ainsi, les attentats perpétrés en 2015 et 2016 ont pesé sur le tourisme et la consommation des ménages a été altérée par un rebond du cours du pétrole. Cependant la reprise tant attendue est bien là, et devrait se confirmer en 2017 (+1,4%).

Le taux de chômage au sens du BIT est de 10% de la population active. Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, c'est-à-dire sans aucune activité s'établi à 3 464 400 en France métropolitaine. Sur un an, ce chiffre est en baisse de -3,2%, soit 113 900 inscrits de moins. Il se réduit pour les jeunes et les personnes âgées de 50 ans ou plus, alors qu'il augmente pour celles de 25 à 49 ans.

Le commerce extérieur est depuis plusieurs années la faiblesse de l'économie française. En 2016, le déficit est de 48.1 milliards d'euros. La France enregistre une dégradation de son solde qui reste néanmoins meilleur que son niveau de 2014. Si les excédents des secteurs traditionnellement moteurs de notre commerce extérieur s'érodent, les exportations automobiles, navales, militaires, textiles et du luxe sont particulièrement bien orientées en 2016.

L'année 2017 sera fortement marquée par l'élection présidentielle en France pour laquelle jamais un tel suspens n'aura concerné tous les prétendants à l'Elysée. En fonction du choix définitif du nouveau Président mais également en fonction des élections législatives qui suivront et qui lui donnera ou pas une majorité pour gouverner l'environnement économique pourrait être très perturbé.

Marché de l'immobilier tertiaire

Le marché de l'investissement en France s'est maintenu à un niveau record en 2016 avec 31 milliards d'euros engagés. L'Ile-de-France regroupe 75% des volumes de transactions de l'année, dans la lignée de 2015, et les bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs.

Les fonds d'investissement ont encore renforcé leur présence sur le marché français avec 42% des montants investis (33% en 2015). Le marché est également animé par les SCPI/OPCI qui représentent désormais 20% du marché (16% en 2015) suivis de près par les compagnies d'assurance et mutuelles avec 17% des transactions. Enfin, les foncières et SIIC restent stables avec 13% du marché et les particuliers représentant quant à eux 4% des montants investis.

Dans la situation économique et les incertitudes géopolitiques actuelles, la poursuite de la politique monétaire expansive de la BCE ainsi que l'orientation plus modérée des indicateurs économiques devraient limiter les tensions sur les taux longs en Zone euro. Dans ce contexte les taux de rendement «prime» devraient se stabiliser.

LE BUREAU

Cette classe d'actif reste encore le placement préféré des investisseurs en immobilier d'entreprise avec 15,5 milliards d'euros investis en Ile-de-France et 2 milliards d'euros investis dans les grandes métropoles régionales. Lyon reste leader du marché régional avec près de 40 % des investissements réalisés.

Les taux de rendement s'affaiblissent pour osciller entre 4,5 et 5 %. Dès lors, les investisseurs regardent attentivement certaines grandes métropoles dynamiques comme Lille, Bordeaux, Nice, et Nantes où le placement rapporte entre 5 et 6 % sur les actifs « prime ».

LE COMMERCE

L'année 2016 a permis d'afficher un volume annuel d'acquisitions supérieur à 4,4 milliards d'euros, en repli de 21% par rapport à 2015 mais en progression de 32% par rapport à la moyenne décennale. La région Ile-de-France aura ainsi concentré 53% du montant total investi soit 2,4 milliards d'euros. La recomposition du paysage de l'investissement en commerces s'est poursuivie en 2016 avec une croissance des volumes relevée pour le commerce de centre-ville (2,2 milliards d'euros) et une forte contraction des cessions de centres commerciaux (800 millions d'euros à comparer à 1,8 milliard d'euros en 2015).

Dans un contexte généralisé de compression des taux de rendement, le commerce n'échappe pas à cette tendance. Ils sont tombés en-dessous des 3% pour le commerce de centre-ville à Paris, à 3,5% pour les centres commerciaux « prime » et 4,5% pour les retail parks.

INDUSTRIE ET LOGISTIQUE

Avec 1,7 milliard d'euros investis en 2016, le marché de l'investissement logistique (hors locaux d'activité) connait un recul de 20% suite à une année 2015 record. Le manque d'offre a été limitant, dans un marché où la demande des investisseurs est toujours forte. Les cessions de portefeuilles occupent toujours une place importante avec plus de 60% des volumes.

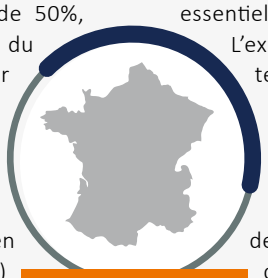
Face à la faiblesse des taux financiers et à l'afflux massif de liquidités, le taux de rendement «prime» en Ile-de-France s'est établi à 5,50 % à la fin du 4ème trimestre 2016.

Focus sur l'immobilier de santé

En 2016, l'investissement dans l'immobilier de santé en Europe a atteint un volume de transactions de 6.7 milliards d'euros (+ 10 % par rapport à 2015) qui s'explique prioritairement par la recherche de rendements sécurisés au travers de baux de longue durée.

La constitution d'un véritable marché pan-européen lié à la stratégie d'acquisition de nombreux exploitants et foncières européennes a généré un volume d'investissement record en 2016, notamment grâce à plusieurs transactions secondaires uniques en France et en Allemagne mais avec des rendements en forte baisse.

En 2016, les investisseurs européens ont privilégié les marchés allemand (+100%, année record), français (+50%, également année record), néerlandais (+30%), au détriment du marché anglais qui voit ses volumes d'investissement baisser de 60%. Le marché belge reste stable. Peu de transactions notables en Italie, en Espagne et au Portugal, qui restent moins plébiscités que les autres marchés.



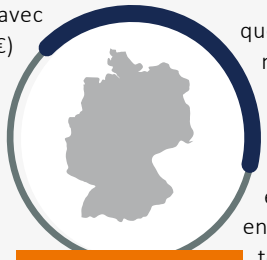
France

Avec un volume d'investissement en hausse de 50%, l'immobilier de santé représente désormais 6% du marché de l'investissement dans l'immobilier tertiaire (31 Mds €).

La France a connu une année exceptionnelle avec un volume de transaction de 1,8 Mds € porté par l'acquisition de Gecimed, deuxième plus important patrimoine immobilier de santé en France (67 cliniques et Ehpads répartis en France) pour un montant de 1.3 Mds € et la cession du patrimoine immobilier de santé de Foncière des Murs pour 301 millions € (26 établissements composés essentiellement d'Ehpads en Ile-de France et en province).

L'externalisation immobilière reste cependant une tendance de fonds en permettant aux exploitants de se désengager de leur immobilier afin améliorer leur bilan et dégager la trésorerie nécessaire à leur développement.

La majorité des baux sont d'une durée moyenne de 12 ans et des rendements attractifs persistent dans le secteur MCO, rééducation et psychiatrie (6%), même s'ils ont subi une érosion ces dernières années.



Allemagne

L'Allemagne a connu une année exceptionnelle avec un volume de transaction multiplié par 2 (3 Mds €) tiré par des transactions secondaires importantes (1 Mds €), contrastant avec la stabilité de l'année précédente. Ainsi, l'immobilier de santé représente cette année 6% du marché de l'investissement tertiaire (53 Mds €).

Le marché Allemand est caractérisé par le recours systématique à l'externalisation immobilière dans le secteur des maisons de retraite (2.5 Mds €) ainsi que plus récemment dans le secteur des maisons médicales.

Les baux sont de longue durée (25 ans) mais susceptibles d'être raccourcis dans les maisons de retraite sous l'influence de l'arrivée des exploitants français. Les rendements restent encore attractifs, 6,25 % en moyenne, avec une tendance baissière.

Italie

En Italie le marché est en baisse de 46 % par rapport à 2015 (150 M€) qui s'explique par l'absence de grande transaction malgré la levée des freins historiques à l'externalisation.

Le marché est caractérisé par l'entrée d'investisseurs internationaux au côté des investisseurs immobiliers locaux traditionnels.

Les baux sont depuis peu de temps de longue durée (15-20 ans).

En raison d'un marché très fragmenté, il est encore très difficile de trouver des portefeuilles de taille significative avec des rendements moyens entre 6 et 7%.

Royaume-Uni

Le Royaume-Uni a connu une très forte baisse du volume de transaction soit 60% de moins que le record de l'année précédente (0.85 Mds £).

L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement tertiaire (45 Mds £).
Le marché est de nouveau dominé par les investisseurs britanniques (conséquence du Brexit), les américains s'étant faits plus discrets cette année, malgré l'acquisition notable d'un portefeuille secondaire pour 0.25 Mds £.

Les baux sont de de longue durée (25 ans) et les rendements moyens en repli (- 5%), surtout dans les centres médicaux neufs et sur le marché londonien où le déséquilibre entre offre et demande tire les prix à la hausse.

En Belgique le volume d'investissement en immobilier de santé est stable 300 millions d'euros et représente 8 % du marché de l'investissement immobilier total (3,7 Mds€).

Les exploitants d'Ehpads ont systématiquement recours à l'externalisation de leurs murs. Les baux fermes sont de très longue durée (27 à 36 ans) mais susceptibles d'être raccourcis sous l'influence des exploitants français et les rendements sont faibles (5%) et toujours en baisse.

Belgique

Les cliniques et structures hospitalières ont historiquement financé leurs activités par l'emprunt, mais elles s'ouvrent davantage aujourd'hui à l'externalisation immobilière. Il existe plusieurs projets de reconstruction de structures hospitalières s'élevant à plusieurs centaines de millions d'euros chacune.

Enfin, le marché est caractérisé par une dizaine d'investisseurs immobiliers et compagnies d'assurance belges qui investissent particulièrement dans l'immobilier des maisons de retraite.

En Espagne des opérations d'externalisation de cliniques MCO n'ont pu se concrétiser en 2016 pour des raisons d'ordre fiscal liées à des problématiques de perte de TVA sur les loyers.

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

Espagne

et intéressent de plus en plus des investisseurs étrangers qui viennent compenser le manque d'investisseurs domestiques.

Les baux sont de très longue durée (30-35 ans) et certains actifs sont détenus dans le cadre de concessions.

Aux Pays-Bas le volume d'investissement en immobilier de santé est en hausse de 28 % avec 450 millions d'euros de transactions. L'immobilier de santé représente 3% du marché de l'investissement immobilier total (13,5 Mds €).

Pays-bas

Le marché est dominé essentiellement par des investisseurs du Benelux.

Les baux sont d'une durée comprise entre 10 et 20 ans et les rendements sont attractifs (6,5%), quoiqu'en tendance baissière.

Compte tenu du nombre et de la valeur record de transactions secondaires observées en 2016 surtout en Allemagne et en France, le marché de l'immobilier de santé devrait constituer un haut de cycle.

L'année 2017 devrait retrouver un niveau d'investissement proche des 5 milliards d'euros, avec des rendements qui pourraient continuer de baisser sur le premier semestre 2017 et se stabiliser en fin d'année.

Les SCPI

En 2016, le montant de la collecte nette annuelle des SCPI a atteint 5,562 Mds € (4,275 Mds € en 2015) soit une augmentation de l'ordre de 30 % par rapport à 2015. Cette progression sensible de la collecte concerne toutes les catégories de véhicules : SCPI Spécialisées (+ 118,4%), SCPI Commerces (+ 56,0%), SCPI Bureaux (+20,1%), SCPI Logements (+16,9%) et SCPI Diversifiées (+10,3%).

En l'espace de 6 années (2011 à 2016), la capitalisation des SCPI a connu une croissance de l'ordre +75 % et atteint désormais 43,5 Mds d'euros. La part des SCPI de bureaux est toujours très prépondérante (environ 66 %), les SCPI de logement représentent quant à elles moins de 10% de la capitalisation globale des SCPI.

En 2016, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,63 % en moyenne (contre 4,85% en 2015).

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.

Cet intérêt des investisseurs s'explique également 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 2016 à 3,95% en légère progression par rapport à 2015.

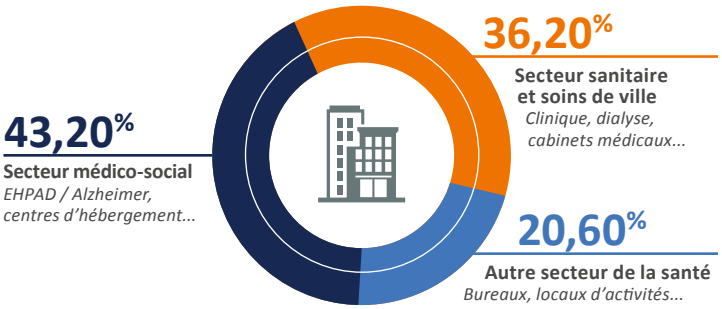
Dans ce contexte, la collecte 2017 des SCPI devrait continuer de progresser très fortement.

Source des données : ASPIM, IEIF, Real Estate BNP PARIBAS, Your Care

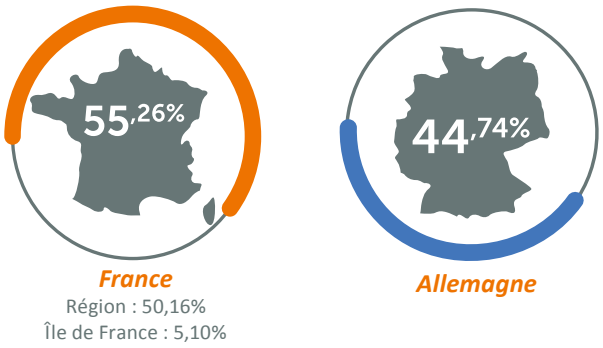
Le Patrimoine Immobilier

La SCPI PIERVAL SANTE détient au 31 décembre 2016, 16 actifs dont 8 ont été acquis sur l'exercice 2016, développant une surface totale de 56 653 m².

Composition du patrimoine immobilier *(en % de la valeur vénale au 31/12/2016)*



Répartition géographique des loyers *(par référence aux loyers 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 2016 à 69 242 002 euros.

La valeur vénale hors droits du patrimoine expertisé s'élève à 71 493 829 euros, elle a été réalisée par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle Expertises. Le patrimoine immobilier a progressé en valeur d'un montant de 2 251 827,00 euros soit l'équivalent de 3,25%.

Situation locative

Les revenus locatifs perçus par PIERVAL SANTE en 2016 s'élèvent à 3 653 345 euros en comparaison à 1 358 169 euros pour 2015. PIERVAL SANTE compte 90 locataires au 31 décembre 2016.

Le taux d'occupation financiers (TOF) au 31 décembre 2016 : 99 %.
Surface vacante au 31 décembre 2016 : 577 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.

Acquisitions de l'année

Pays (Département)	Adresse	Ville	Typologie	Surface (m²)	Montant de l'acquisition frais et droits inclus	Date d'acquisition
France (69)	ZA de Satolas Green	Pusignan	Bureau et activité santé	6 379	8 333 333	25/03/2016
France (77)	14 rue Ambroise Croizet	Croissy-Beaubourg	Bureau et activité santé	3 345	3 600 000	23/06/2016
Allemagne (Land de Brandenbourg)	Am Kirchberg 1C	Müncheberg	EHPAD	5 525	4 850 000	12/07/2016
Allemagne (Land de Brandenbourg)	Schulstraße 8a	Peitz	Maison médicale	2 175	2 345 650	29/09/2016
Allemagne (Land de Brandenbourg)	An der Priormühle 15	Cottbus	Maison médicale	2 006	3 465 000	30/09/2016
Allemagne (Land de Bavière)	Bajuwarenstraße	Pocking	Centre hébergement Médico-Social	4 545	7 407 650	25/11/2016
France (2B)	Chemin de l'Annonciade	Bastia	EHPAD	3 529	4 500 000	09/12/2016
France (69)	ZA de Satolas Green	Pusignan	Bureau et activité santé	5 812	3 955 000	21/12/2016
TOTAL				33 316	38 456 633	

Travaux

PIERVAL SANTE n'a pas effectué de gros travaux au titre de l'exercice 2016.

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 2016, la provision pour grosses réparations s'est élevée à 95 255 €.

2016	
Travaux réalisés	Néant
Provisions pour travaux au 31 décembre	95 255 €

9e investissement

Siège social Stryker

Pusignan (Lyon)

Stryker France est une des filiales du groupe Stryker dont l'activité est la commercialisation de l'ensemble de la gamme des produits du groupe auprès des cliniques et hôpitaux présents sur le territoire national.
L'acquisition concerne le siège social de Stryker France constitué d'un ensemble de 2 bâtiments situés sur la Zone d'Activité de « Satolas Green » à proximité immédiate de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry, de la gare TGV et du réseau autoroutier desservant Paris, Genève, Turin/Milan, Marseille/Barcelone.
Les bâtiments livrés en 2003, spécifiquement pour la société Stryker, sont à usage de bureaux (2 862 m²) et de plateforme de supply chain (3 379 m²). L'immeuble est en excellent d'état et a fait l'objet, en 2015, d'importants travaux d'aménagement et de rénovation (climatisation / chauffage).

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 6 379 m²
Bail : 12 ans dont 9 ans ferme
Montant de l'acquisition : 8,3 M€
Rendement brut de l'actif : 7,20 % AEM*
Exploitant : STRYKER

10e investissement

Siège social Théradiag

Croissy Beaubourg

L'actif est situé à Croissy Beaubourg dans la Zone Industrielle de Pariest en Seine et Marne à 25 Km de Paris. La desserte par les transports est assurée par le RER A et E ainsi que par les autoroutes A104 et A4 ; la Francilienne, la D 199 et D 499.
L'ensemble immobilier d'une superficie totale de 3 345 m² est composé d'une partie bureau (1 884 m²), d'un patio paysagé central (324 m²) et d'une partie logistique et stockage (1 137 m²).
L'ensemble construit en 1989 est en très bon état et a fait l'objet en 2014 d'importants travaux d'aménagement et de rénovation (réfection peintures, moquettes, installation d'une climatisation et d'un système de surveillance,…).

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 3 345 m² et 94 places de parking
Bail : 3, 6 et 9 ans
Montant de l'acquisition : 3,6 M€
Rendement brut de l'actif : 7,67% AEM*
Exploitant : THERADIAG

11e investissement

EHPAD

Müncheberg (Allemagne)

L'EHPAD est situé à Müncheberg à 25 Km dans la banlieue Est de Berlin, zone qui accueillera très prochainement le futur aéroport de Berlin-Schönefeld. L'actif est stratégiquement implanté dans le centre-ville et jouxte l'église. L'immeuble date de 1997, il est en excellent état d'entretien et a bénéficié de nombreux travaux de rénovation. La façade a été entièrement repeinte en avril 2016.
L'ensemble du bâtiment représente une surface de 5 525 m² comprenant 98 lits avec une unité Alzheimer en rez-de-chaussée.
Un nouveau bail de 30 ans ferme (triple net) a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD
Surface locative : 5 525 m²
Bail : 30 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,85 M€
Rendement brut de l'actif : 7,00 % AEM*
Exploitant : ALTENPFLEGEHEIM MÜNCHEBERG

12e investissement

Maison médicale

Peitz (Allemagne)

L'actif est situé à Peitz, à 100 km au Sud-Est de Berlin et à 16 km de la maison médicale de Cottbus (13ème investissement).
Implanté dans le cœur de la ville et à proximité directe d'un EHPAD de 80 lits, le centre médical pluridisciplinaire est composé notamment de 6 cabinets de médecins, d'une pharmacie, d'un cabinet d'infirmières ainsi que de 12 appartements dans le cadre d'une résidence service pour personnes dépendantes.
À l'origine, l'immeuble construit en 1898 était une usine de textile qui a été totalement rénové en 2004 et transformé en centre médical. Il présente une surface de 2.175 m2 (R+3).

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 2 175 m²
Bail : 19 baux commerciaux de droit allemand
Montant de l'acquisition : 2,34 M€
Rendement brut de l'actif : 7,40 % AEM*
Exploitant : Professionnels de santé

**AEM : prix acte en main.*

13e investissement

Maison médicale

Cottbus (Allemagne)

L'actif est situé à Cottbus, ville d'environ 100 000 habitants située à 1h30 au Sud-Est de Berlin.
Implanté à proximité du centre-ville, le centre médical est intégré dans une zone à dominante santé composée d'un cabinet d'ophtalmologie, d'un EHPAD de 60 lits et d'une Résidence Service de 120 appartements gérée par la Croix Rouge.
L'actif est donc idéalement situé dans une zone de "chalandise médicale".
L'immeuble a été construit en 2007 et présente une surface utile de 2 006 m² (R+3) avec 25 places de parking en sous-sol et 32 places de parking extérieur sur un terrain d'une surface de 2 050 m².

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 2 006 m²
Bail : 13 baux commerciaux de droit allemand
Montant de l'acquisition : 3,46 M€
Rendement brut de l'actif : 7,36 % AEM*
Exploitant : Professionnels de santé

14e investissement

Centre d'Hébergement Médico-Social

Pocking (Allemagne)

L'actif est situé dans la ville de Pocking en banlieue de Passau (100 000 habitants), à 150 Km au Nord-Est de Munich sur la frontière autrichienne.
Le bâtiment d'une surface de 4.545 m2, construit en 1981, a été totalement rénové en 2015 et 2016 (travaux de l'ordre 500 K€).
L'actif est constitué de 60 appartements répartis sur 8 étages ainsi que plusieurs salles de consultations médicales et de formation.
Le Land de Bavière dispose de 46 appartements pour héberger des personnes bénéficiant de prestations sociales. Le bâtiment est doté de salles de consultation, ainsi que des salles de formation permettant un accompagnement dans leur réinsertion sociale et professionnelle.

Nature : Centre d'Hébergement Médico-Social
Surface locative : 4 545 m²
Bail : 10 ans ferme et 2 renouvellements de 3 ans / 14 baux d'habitation
Montant de l'acquisition : 7,40 M€
Rendement brut de l'actif : 8,10 % AEM*
Exploitant : Land de Bavière (90%)

15e investissement

EHPAD

Bastia

L'actif est situé dans le centre-ville de Bastia à moins de 1 km du port et de la mairie. L'ensemble du bâtiment représente une surface de 3.529 m² (R+4) comprenant 97 lits avec une unité spécialisée accueillant des résidents Alzheimer.
Le bâtiment est en bon état général et fera l'objet en 2017 de travaux importants à la fois d'extension (6 chambres supplémentaires, une salle de kinésithérapie et d'ergothérapie) et d'amélioration (terrasse extérieure, salle à manger,…). Ces travaux de l'ordre de 1,5 M€ seront pris en charge par la SCPI Pierval Santé et feront l'objet d'un complément de loyer (avenant au bail).
Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de l'acquisition.

Nature : EHPAD 91 lits + extension de 6 lits
Surface locative : 3 529 m²
Bail : 12 ans ferme
Montant de l'acquisition : 4,50 M€
Rendement brut de l'actif : 7,00 % AEM*
Exploitant : Clinéo

16e investissement

Bureaux et locaux activité Stryker

Pusignan (Lyon)

Stryker France est une des filiales du groupe Stryker dont l'activité est la commercialisation de l'ensemble de la gamme des produits du groupe auprès des cliniques et hôpitaux présents sur le territoire national.
Le bâtiment construit en 2001 est un entrepôt de logistique à proximité immédiate du siège social de Stryker. L'immeuble est en très bon état général.
Pierval Santé est déjà propriétaire du siège social de Stryker sur la zone d'activité depuis mars 2016 (9ème investissement). Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un investissement immobilier global permettant à la fois de répondre aux besoins complémentaires de stockage de la société et de pérenniser l'activité du locataire sur le site.

Nature : Commerce de santé
Surface locative : 5 812 m²
Bail : 10 ans dont 7,5 ans ferme
Montant de l'acquisition : 3,95 M€
Rendement brut de l'actif : 6,70 % AEM*
Exploitant : Stryker France

**AEM : prix acte en main.*

Résultat & Distribution

La SCPI PIERVAL SANTE a clôturé l'exercice 2016 avec un résultat par part en jouissance de 50,00 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 51,50 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.

	2016	2015	2014
Prix de souscription au 1er janvier (1)	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Résultats (2)	50,00 €	49,46 €	25,76 €
Dividende brut versé au titre de l'année (3)	51,50 €	51,75 €	26,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (4)	5,15 %	5,17 %	5,20 %
Report à nouveau cumulé par part (5)	0,80 €	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. Cependant, le TRI calculé sur 3 ans ressort à 0,78%.

Capital & marché des parts

Evolution du capital

La SCPI PIERVAL SANTE compte 2 748 associés au 31 décembre 2016.

Le capital de la société était constitué par 42 461 parts au 31 décembre 2015, au cours de l'exercice 78 893 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital et 8 137 parts ont fait l'objet d'un remboursement (demande de retrait). Ainsi avec 113 217 parts au 31 décembre 2016, la capitalisation de PIERVAL SANTE s'élève à 112 494 850 euros.

L'ensemble des demandes de retraits de l'année (8 137 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 [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
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 €

[1] Diminué des retraits

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2016 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 2016 : 1 005,22 €).

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

8 137 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'année 2016. Un ordre de retrait de 8 021 parts a été exécuté en novembre 2016 et correspond à la sortie programmée d'un associé institutionnel fondateur ayant permis le lancement de la SCPI et dont la durée d'investissement était fixée, dès l'origine, à 3 années. Le retrait a été compensé par les souscriptions de la même période.

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

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

	2016		2015	
	Montant	% du revenu total	Montant	% du revenu total
Revenus				
Recettes locatives brutes	63,36	98,62%	58,24	98,23%
Produits financiers avant prélevement libératoire	0,84	1,31%	0,85	1,44%
Produits divers	0,05	0,08%	0,20	0,33%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	64,25	100,00 %	59,29	100,00%
Charges				
Commission de gestion	5,06	7,87%	4,96	8,37%
Autres frais de gestion [1]	4,14	6,44%	1,76	2,96%
Entretien du patrimoine	0,16	0,25%	0,00	0,00%
Charges financières	1,94	3,03%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,86	1,34%	0,59	0,99%
Sous total charges externes	12,16	18,92%	7,31	12,32%
Amortissements nets	0,91	1,42%	1,88	3,17%
Dotations nettes aux provisions	1,18	1,83%	0,71	1,19%
Sous total charges internes	2,09	3,25%	2,59	4,36%
TOTAL DES CHARGES	14,25	22,17%	9,89	16,69%
RESULTAT COURANT	50,00	77,83%	49,40	83,31%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00%	0,06	0,10%
RÉSULTAT NET	50,00	77,83%	49,46	83,41%
Report à nouveau	1,57	2,44%	2,65	4,47%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	51,50	80,15%	51,75	87,28%
Revenus distribués après prélevement libératoire	51,25	79,76%	51,75	87,28%

[1] 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.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 64,25 euros par part en pleine jouissance dont 63,36 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 14,25 euros par part, soit 22,18 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 50,00 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2016.

La distribution de dividendes est de 51,50 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2016, de 1,57 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

Valeur de la SCPI au 31/12/2016

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	69 146 746,93
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	25 558 072,93
Valeur comptable	94 704 819,86
Valeur comptable ramenée à une part	836,49

Valeur des immeuble «actuelle»	71 493 829,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	25 558 072,93
Retraitement des grosses réparations	0,00
Valeur de réalisation	97 051 901,93
Valeur de réalisation ramenée à une part	857,22

Frais d'acquisition des immeubles (6,90%)	4 933 074,20
Commission de souscription (10,51% TTI)	11 823 208,74
Valeur de reconstitution	113 808 184,87
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 005,22

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	41 738 850,00	70 756 000,00	112 494 850,00
Emprunt	3 000 000,00	-64 466,18	2 935 533,82
Achat d'immeubles	-34 191 096,78	-35 147 329,00	-69 338 425,78
Commission de souscription	-3 698 505,83	-8 167 801,48	-11 866 307,31
Frais d'acquisition des immobilisations	-3 067 297,79	-3 622 586,10	-6 689 883,89
Reconstitution du report à nouveau	-65 171,98	-114 868,98	-180 040,96
Frais de constitution	0,00	0,00	0,00
Frais de caution bancaire	0,00	0,00	0,00
SOMMES RESTANT A INVESTIR	3 716 777,62	23 638 948,26	27 355 725,88

Au 31 décembre 2016, la SCPI PIERVAL SANTÉ était donc investie à hauteur de 75,55% de sa collecte nette. Cependant, au 31 décembre 2016, 2 actifs (la Clinique de Cognac et la Clinique de Châtellerault) étaient en cours de due-diligence d'acquisition dans le cadre d'un mandat exclusif pour un montant acte en mains de 21 820 000 €. Ces deux acquisitions ont été réalisées le 28 février 2017.

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 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances 31/12/2015	Dettes échues à la clotûre	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 31/12/2016	Dettes échues à la clotûre	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	1 552 271,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1 552 271,06
Fournisseur FNP	0,00	0,00	95 331,49	0,00	0,00	0,00	0,00	95 331,49
Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total à payer	0,00	0,00	1 647 602,55	0,00	0,00	0,00	0,00	1 647 602,55

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.

Membres du conseil de surveillance

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information n°12 du 4ème trimestre 2016.
Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et de 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.
Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

Personne physique

Michel CATTIN – 68 ans
Détenant : 65 parts.
Demeurant : 1 rue du Chalet « Le Souillot » – 25270 CHAPELLE D'HUIN.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Consultant indépendant en stratégie et conduite de la performance des entreprises en milieu agricole.

Jacques IGALENS – 67 ans
Détenant : 150 parts.
Demeurant : 11 rue Héliot – 31000 TOULOUSE.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Professeur à l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE) de Toulouse et chercheur au CRM et CNRS.

Daniel GEORGES - 59 ans
Détenant : 5 parts.
Demeurant : 113 avenue Adolphe Geeraert – 59240 DUNKERQUE.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin spécialiste en imagerie médicale.

Jean-Louis DERVIN - 67 ans
Détenant : 40 parts.
Demeurant : 4 rue des Terrasses – 14000 CAEN.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts.

Jean de DEMANDOLX-DEDONS - 78 ans
Détenant : 38 parts.
Demeurant : 7 rue Las Cases – 75007 PARIS.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Président d'une société de gestion de portefeuille et de patrimoine privé, ancien membre du collège de l'AMF (2003 à 2011).
Membre sortant.

Personne morale

AGMF PREVOYANCE – Détenant 2.140 parts.
Siège social : 34 boulevard de Courcelles – 75002 PARIS.
Activité : Mutuelle
Représentant légal : Jean-Pierre CAVE (64 ans).
Président du conseil de surveillance sortant.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Trésorier Général

MUTLOG GARANTIES – Détenant 428 parts.
Siège social : 75 quai de la Seine – 75019 PARIS.
Activité : Mutuelle
Représentant légal : Martine VÉLY (69 ans).
Vice-président du conseil de surveillance sortant.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Trésorier Général

MUTLOG – Détenant 214 parts.
Siège social : 75 quai de la Seine – 75019 PARIS.
Activité : Mutuelle
Représentant légal : Jacques FRENEA (56 ans).
Membre sortant.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Technique et Financier

MENHIR AEDIFICIUM – Détenant 40 parts.
Siège social : 3 rue Duguesclin – 94240 L'HAY-LES-ROSES.
Activité : Société civile immobilière
Représentant légal : Lucien TULLIO (49 ans).
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur adjoint en valorisation de l'innovation dans un établissement bancaire.

OPFIDEL – Détenant 12 parts.
Siège social : 4 rue de la Madeleine – 95290 LISLE ADAM.
Activité : Société civile immobilière
Représentant légal : Thierry DELEUZE (51 ans).
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Senior Investor Relations manager chez EDF

Rapport de la société de gestion présenté à l'Assemblée Générale Annuelle

Mesdames, Messieurs,

PIERVAL SANTE a consolidé fortement sa capitalisation pour la porter à 112 494 850 euros au 31 décembre 2016 après avoir triplé sa collecte annuelle passant de 24 millions d'euros à 79 millions d'euros. Dans le même temps, le nombre d'associés est passé de 951 à 2 748 ce qui confirme l'attrait des investisseurs pour notre stratégie d'investissement axée sur le secteur de la santé.

1 - POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

La dynamique commerciale dont a bénéficié PIERVAL SANTE tout le long de l'année 2016 a permis d'investir dans 8 actifs pour un montant total hors frais et hors droits de 35.393.829 euros.

- 4 actifs en Allemagne pour un montant total hors frais et hors droits de 16.466.700 euros : Un Ehpad disposant d'une unité spécialisée permettant d'accueillir des patients atteints de la maladie d'Alzheimer à Müncheberg, deux maisons médicales regroupant chacune une pharmacie et des médecins généralistes et spécialistes dans le Land de Brandebourg (Peitz et Cottbus) ansi qu'un centre d'hébergement médico-social dans le Land de Bavière (Pocking).
- 4 actifs en France pour un montant total hors frais et hors droits de 18.927.129 euros : Trois bureaux et locaux d'activité avec des locataires du secteur de la santé (Stryker et Théradiag) et un Ehpad disposant d'une unité Alzheimer à Bastia.

La diversification patrimoniale s'est opérée à la fois sur le plan géographique, avec un renforcement de notre position sur l'Allemagne (Land de Brandebourg et Land de Bavière) en raison des rendements immobiliers et des durées de baux longues (30 ans pour l'Ehpad de Müncheberg) mais également sur le plan de la typologie des actifs de santé avec en particulier l'acquisition de deux Ehpads dont notre premier acquis en France pour lequel nous avons signé un bail ferme de 12 années avec un rendement brut immobilier de 7%.

2 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

L'activité locative en 2016 a été plus importante qu'en 2015 avec près de 56.000 m2 loués permettant de générer des revenus locatifs de 3 653 345 euros en comparaison à 1 358 168 euros pour l'exercice précédent. Le résultat net de votre SCPI s'élève, au 31 décembre 2016, à 50.00 euros par part en pleine jouissance sur l'année. Nous vous proposons de mettre 51.50 € en distribution au titre de l'exercice par prélèvement d'une partie du report à nouveau existant, ce dernier représentera à l'issue de l'affectation du résultat de l'exercice 2.48% du revenu locatif de l'année.
Le montant du report à nouveau est jugé suffisant au regard de la durée moyenne des baux en cours (9.46 années) et du taux d'occupation financier (99%) de notre patrimoine immobilier au 31 décembre 2016.

3 - EVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS SUR LA PÉRIODE

Afin de poursuivre la diversification patrimoniale correspondant à la stratégie d'investissement de PIERVAL SANTE ciblée sur des actifs de santé, la société de gestion a convoqué courant décembre 2016 une Assemblée Générale Extraordinaire afin de proposer aux associés de porter le capital social maximum statutaire de 100 millions à 300 millions d'euros.

4 - DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES

La société n'a pas connu de difficulté particulière au titre de l'exercice concerné.

5 - EVOLUTION PRÉVISIBLE, OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

Notre objectif principal pour l'année 2017 est de poursuivre notre politique active d'investissement sur le secteur de la santé à la fois en France et en Europe.

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 2016.

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 Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La collecte de la SCPI PIERVAL SANTE a progressé fortement au titre de cet exercice puisqu'elle est passée de 24 millions d'euros en 2015 à 79 millions d'euros en 2016. Ainsi, au 31 décembre 2016, le capital social de la société s'élève à 90 573 600 euros divisé en 113 217 parts réparties entre 2 748 associés. La capitalisation s'est établie à 112 494 850 euros.

8 137 parts ont fait l'objet de demandes de retrait sur l'exercice dont un ordre de retrait de 8 021 parts exécuté en novembre 2016 et correspondant à la sortie programmée d'un associé institutionnel fondateur ayant permis le lancement de PIERVAL SANTE et dont la durée d'investissement était fixée, dès l'origine, à 3 années. L'ensemble des demandes de retrait a été compensé par les souscriptions de l'exercice.

La SCPI PIERVAL SANTE s'est portée acquéreur sur l'exercice de 8 actifs pour un montant total de 38.5 millions d'euros acte en mains.

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 2016 de 71 493 829 euros en comparaison à sa valeur d'acquisition nette d'amortissements et provisions de 69 242 002 euros.

Le résultat net de l'exercice ressort à 2 883 162.46 euros soit 50 euros par part. Votre société de gestion propose la distribution d'un dividende de 51.50 € par part en pleine jouissance au titre de l'année 2016.

Sur l'exercice 2016, les commissions de souscriptions versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 8 167 801 euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 291 587.48 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 règlementation 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 de l'Assemblée Générale pour l'exercice concerné.

Rapport du Commissaire aux Comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 Décembre 2016

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 2016, 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 à 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 16 Mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
JPA

Jacques POTDEVIN

Hervé PUTEAUX

JPA
Audit
France – 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 2016

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 2016

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2016 et imputé sur la prime d'émission s'élève à 8.167.801,48 euros.

- 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 2016 s'élève à 291.587,48 euros.

Fait à Paris, le 16 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
JPA

Jacques POTDEVIN

Hervé PUTEAUX

JPA – Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable
7, rue Galilée – 75116 PARIS
T : +33 1 49 52 43 00 / F : +33 1 47 20 32 79 W : www.jpa.fr

État du patrimoine 2016

	Situation au 31/12/2016		Situation au 31/12/2015	
	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEUR BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	69 242 002,05	71 493 829,00	34 147 202,41	34 427 938,00
Terrains et constructions	66 764 487,78	68 953 829,00	31 617 158,78	31 854 000,00
Constructions sur sol d'autrui	2 573 938,00	2 540 000,00	2 573 938,00	2 573 938,00
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	-96 423,73		-43 894,37	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Provisions liées aux placements immobiliers	-95 255,12		-27 346,68	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-95 255,12		-27 346,68	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	69 146 746,93	71 493 829,00	34 119 855,73	34 427 938,00

	Situation au 31/12/2016		Situation au 31/12/2015	
	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	428 375,56	428 375,56	442 761,69	442 761,69
Locataires et comptes rattachés	373 949,29	373 949,29	366 865,86	366 865,86
Provisions pour dépréciation de créances				
Créances fiscales	23 765,56	23 765,56	63 278,00	63 278,00
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	30 660,71	30 660,71	12 617,83	12 617,83
Provisions pour dépréciation et autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	31 714 823,32	31 714 823,32	5 768 483,39	5 768 483,39
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	31 714 823,32	31 714 823,32	5 768 483,39	5 768 483,39
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	-6 596 430,40	-6 596 430,40	-5 313 453,12	-5 313 453,12
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	-2 935 533,82	-2 935 533,82	-3 000 000,00	-3 000 000,00
- Dépôts et cautionnements reçus	-461 728,21	-461 728,21	-192 346,74	-192 346,74
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	-1 647 602,55	-1 647 602,55	-1 216 717,39	-1 216 717,39
- Locataires et comptes rattachés	-182 001,76	-182 001,76	-86 342,46	-86 342,46
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	-117 527,78	-117 527,78	-11 255,66	-11 255,66
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer	-1 007 207,78	-1 007 207,78	-409 019,00	-409 019,00
- Autres dettes diverses	-244 828,50	-244 828,50	-397 771,87	-397 771,87
TOTAL II	25 555 888,48	25 555 888,48	906 911,96	906 911,96
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 184,45	2 184,45	14 689,00	14 689,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-71 233,16	-71 233,16
TOTAL III	2 184,45	2 184,45	-56 544,16	-56 544,16
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	94 704 819,86		34 970 223,53	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		97 051 901,93		35 278 305,80

Variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation de résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital	33 968 800,00	0,00	56 604 800,00	90 573 600,00
Capital souscrit	33 968 800,00		56 604 800,00	90 573 600,00
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission	939 599,90	0,00	3 101 142,14	4 040 742,04
Prime d'émission	7 770 050,00		14 151 200,00	21 921 250,00
Prélèvement sur prime d'émission	-6 830 975,60		-11 905 256,56	-18 736 232,16
Ecart sur remboursement de parts	525,50		855 198,70	855 724,20
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	115 010,49	-53 186,86	114 868,98	176 692,61
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 153 556,07	-1 153 556,07		0,00
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire			2 883 162,46	2 883 162,46
Acomptes sur distribution N-1	-1 206 742,93	1 206 742,93		0,00
Acomptes sur distribution N			-2 969 377,25	-2 969 377,25
Prélévement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	34 970 223,53	0,00	59 734 596,33	94 704 819,86

Compte de résultat 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	511 759,46	268 602,11
Charges immobilières non refacturées	21 235,58	119,27
Charges locatives		
Travaux d'entretien	9 103,10	
Grosses réparations		
Autres charges	12 132,48	119,27
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	532 995,04	268 721,38
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	291 587,48	115 754,43
Honoraires	76 478,80	26 119,00
Autres services extérieurs	70 298,49	14 851,27
Impôt et taxes	91 763,00	
Autres charges	15,35	2,25
Dotation aux amortissements d'exploitation	52 529,36	43 894,37
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	67 908,44	16 448,08
Autres provisions		
Commissions de souscription	8 167 801,48	2 486 910,83
Frais d'acquisition	3 622 586,10	2 102 685,83
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	12 440 968,50	4 806 666,06
CHARGES FINANCIERES	112 101,61	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	13 086 065,15	5 075 387,44
BENEFICE DE L'EXERCICE	2 883 162,46	1 153 556,07
TOTAL GENERAL	15 969 227,61	6 228 943,51

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 653 345,44	1 358 168,70
Charges refacturées	474 251,06	255 054,32
Autres produits	2 787,23	4 881,99
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	4 130 383,73	1 618 105,01
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	8 167 801,48	2 486 910,83
Frais d'acquisition	3 622 586,10	2 102 685,83
Autres prélèvements		
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	11 790 387,58	4 589 596,66
PRODUITS FINANCIERS	48 456,30	19 860,26
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	1 381,58
TOTAL DES PRODUITS	15 969 227,61	6 228 943,51
TOTAL GENERAL	15 969 227,61	6 228 943,51

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.

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 règlementation 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 2016, les frais de souscription versés à la société de gestion se sont élevés à 8 167 801,48 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 2016, les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2016, s'élèvent à 3 622 586,10 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 2016, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 114 868,98 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 Expertises a procédé sur cet exercice à 8 expertises. Les 8 immeubles acquis dans l'année ont été retenus à leur valeur d'acquisition. Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertises du patrimoine immobilier de PIERVAL SANTE sont de 71 493 829 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'établie à 67 908,44 euros. Aucun travaux de grosses réparations n'ont été réalisés sur l'exercice 2016. Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établie à 95 255,12 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 2016

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.

La montée en puissance de la collecte en 2016 a permis de réaliser 8 acquisitions sur l'exercice et de conforter la mutualisation et la diversification des investissements à la fois en France et en Europe (Allemagne).

Le capital social maximum statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, avait été porté à 100 000 000 € par une Assemblée Générale Mixte du 30 juillet 2014. Compte tenu de la montée en puissance de la collecte en 2016, les associés ont été convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire sur 1ère convocation le 18 janvier 2017 et sur 2ème convocation le 7 février 2017 pour porter le capital social maximum statutaire à 300 000 000 €. Cette augmentation de capital est indispensable à la diversification patrimoniale de la stratégie d'investissement de la SCPI ciblée sur des actifs de santé.

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 2016

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 (13)	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 de Brandebourg)	Berliner Strasse 13-16	Guben	Ehpad	01/12/2015	6 751	9 567 550	1 365 550
Allemagne (Land de Saxe)	Clara-Zetkin-Straße 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 de Brandenbourg)	Am Kirchberg 1C	Müncheberg	Ehpad	12/07/2016	5 525	4 905 225	480 225
Allemagne (Land de Brandenbourg)	Schulstraße 8a	Peitz	Maison médicale	29/09/2016	2 175	2 378 423	268 423
Allemagne (Land de Brandenbourg)	An der Priormühle 15	Cottbus	Maison médicale	30/09/2016	2 006	3 492 385	396 385
Allemagne (Land de Bavière)	Bajuwarenstraße	Pocking	Centre Hébergement Médico-Social	25/11/2016	4 545	7 452 758	617 058
France (2B)	Chemin de l'Annonciade	Bastia	Ehpad	09/12/2016	3 529	4 504 900	299 210
France (69)	ZA de Satolas Green	Pusignan	Bureau et activité Santé	21/12/2016	5 812	3 957 900	261 820
TOTAL					56 610	76 010 459	6 672 034

La valeur hors droits du patrimoine de PIERVAL SANTE s'élève au 31 décembre 2016 à 69 338 425 euros.

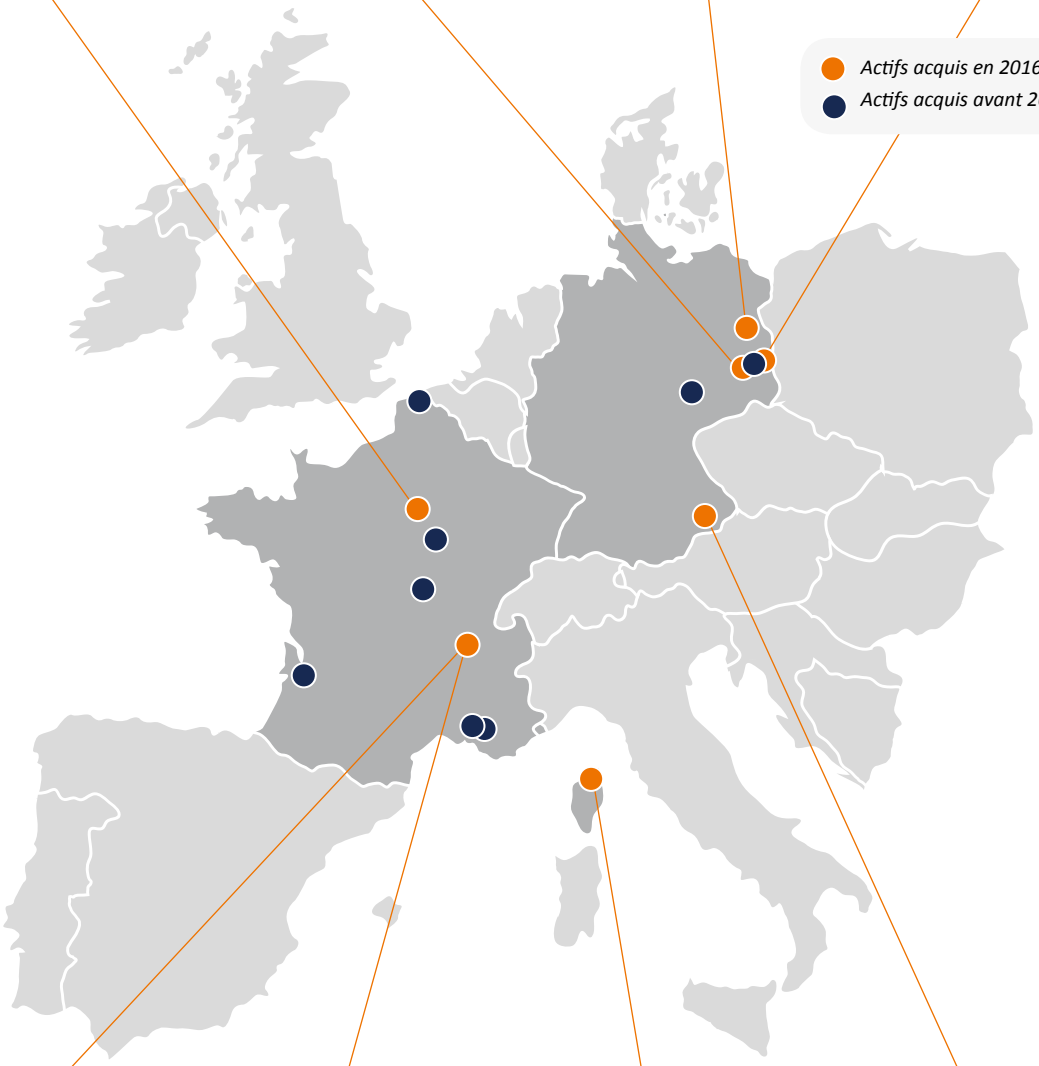
Implantations géographiques des actifs au 31 décembre 2016

SIÈGE SOCIAL THÉRADIAG
Croissy Beaubourg

MAISON MÉDICALE
Cottbus (Allemagne)

EHPAD
Müncheberg

MAISON MÉDICALE
Peitz (Allemagne)



SIÈGE SOCIAL STRYKER
Pusignan (Lyon)

BUREAUX ET LOCAUX ACTIVITÉ STRYKER
Pusignan (Lyon)

EHPAD
Bastia

CENTRE D'HÉBERGEMENT MÉDICO-SOCIAL
Pocking (Allemagne)

Tableau récapitulatif des investissements immobiliers au 31 décembre 2016

	Exercice 2016				Exercice 2015			
	Valeurs comptables		Valeurs estimées		Valeurs comptables		Valeurs estimées	
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES								
Sanitaire / Soins de ville	25 208 097	36,36%	25 886 000	36,20%	8 147 097	23,83%	8 123 938	23,60%
Médico-social	29 408 889	42,41%	30 886 390	43,20%	13 942 500	40,78%	13 942 500	40,50%
Autres secteurs Santé	14 721 439	21,23%	14 721 439	20,60%	12 101 500	35,39%	12 361 500	35,90%
TOTAL	69 338 425	100,00%	71 493 829	100,00%	34 191 097	100,00%	34 427 938	100,00%
IMMOBILISATION EN COURS								
Sanitaire / Soins de ville	0,00		0,00		0,00		0,00	
Médico-social								
Autres secteurs Santé								
TOTAL	0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL GENERAL	69 338 425		71 493 829		34 191 097		34 427 938	

Chiffres significatifs

Compte de résultat [1]	31/12/2016	31/12/2015
Produits de la SCPI	15 969 227,61	6 228 943,51
Dont loyers	3 653 345,44	1 358 168,70
Total des charges	13 086 065,15	5 075 387,44
Résultat	2 883 162,46	1 153 556,07
Dividende	2 969 377,25	1 206 742,93

Etat du patrimoine et total capitaux propres	31/12/2016	31/12/2015
Capital social	90 573 600,00	33 968 800,00
Total capitaux propres	94 704 819,86	34 970 223,53
Immobilisations locatives	69 242 002,05	34 147 202,41

Autres informations [1]	Total 2016	Par part 2016
Bénéfices	2 883 162,46	50,00
Dividende	2 969 377,25	51,50

Patrimoine[2]	Total 2016	Par part 2016
Valeur comptable	94 704 819,86	836,49
Valeur réalisation	97 051 901,93	857,22
Valeur de reconstitution	113 808 184,87	1 005,22

[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 31/12/2015	DOTATION 2016	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2016
Agencement, aménagement, installation	0,00	0,00	0,00
Construction sur sol d'autrui	43 894,37	52 529,36	96 423,73
TOTAL GENERAL	43 894,37	52 529,36	96 423,73

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 31/12/2015	DOTATION 2016	PROVISIONS UTILISEES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016
Provision pour grosses réparations	27 347	67 908	0	95 255
Provision pour créances douteuses	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	27 347	67 908	0	95 255

Détail des créances locataires

CREANCES LOCATAIRES	31/12/2016	31/12/2015
Locataires	268 173,41	170 794,09
Locataires: factures à établir	105 775,88	196 071,77
Locataires: créances douteuses	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	373 949,29	366 865,86

Détail des créances fiscales

CREANCES FISCALES	31/12/2016	31/12/2015
Crédit de TVA	18 792,00	60 904,00
TVA sur factures non parvenues	4 973,56	2 374,00
TOTAL GENERAL	23 765,56	63 278,00

Détail des autres Créances

AUTRES CREANCES	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseur débiteur	17 769,68	1 499,68
Rémunération comptes bancaires	12 891,03	11 118,15
TOTAL GENERAL	30 660,71	12 617,83

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

DISPONIBILITES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	31/12/2016	31/12/2015
Banque Palatine	19 525 359,68	3 705 683,48
Caisse Epargne	12 189 463,64	2 062 799,91
TOTAL GENERAL	31 714 823,32	5 768 483,39

Détail des dettes financières

DETTES FINANCIERES	31/12/2016	31/12/2015
Emprunt bancaires	2 935 533,82	3 000 000,00
Dépôts de garanties reçus des locataires	461 728,21	192 346,74
TOTAL GENERAL	3 397 262,03	3 192 346,74

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	31/12/2016	31/12/2015
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	1 552 271,06	917 966,80
Fournisseurs factures non parvenues	95 331,49	298 750,59
TOTAL GENERAL	1 647 602,55	1 216 717,39

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	31/12/2016	31/12/2015
Compte locataires créditeurs	168 965,15	86 342,46
Locataires: avoir à établir	13 036,61	0,00
TOTAL GENERAL	182 001,76	86 342,46

Détail des dettes diverses

DETTES FISCALES	31/12/2016	31/12/2015
Prélèvement forfaitaire RCM	14 576,32	0
TVA	542,46	542,46
Impôts Allemagne	91 696,00	0
CRL	10 713,00	10 713,20
TOTAL GENERAL	117 527,78	11 255,66

ASSOCIÉS DIVIDENDES À PAYER	31/12/2016	31/12/2015
Associés dividendes à payer	1 007 207,78	409 019,00
TOTAL GENERAL	1 007 207,78	409 019,00

AUTRES DETTES DIVERSES	31/12/2016	31/12/2015
Souscriptions encaissées en N et concernant N+1	228 625,00	390 900,00
Commissions bancaires	16 203,50	6 871,87
TOTAL GENERAL	244 828,50	397 771,87

Compte de résultat
Détail des charges

Détail des charges immobilières refacturées

CHARGES REFACTUREES	31/12/2016	31/12/2015
Charges locatives	172 872,13	104 076,37
Taxe foncière	297 185,00	135 879,81
Taxes CRL	10 712,80	10 713,20
Loyer Bail à construction Arles	9 152,78	9 120,00
Prime d'assurance	21 836,75	8 812,73
TOTAL GENERAL	511 759,46	268 602,11

Détail des charges immobilières non-refacturées

CHARGES NON REFACTUREES	31/12/2016	31/12/2015
Assurance lots vacants	0,00	119,27
Travaux d'entretien	9 103,10	0,00
Honoraires gestion Allemagne	12 132,48	0,00
TOTAL GENERAL	21 235,58	119,27

Détail des charges d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération de la société de gestion	291 587,48	115 754,43
Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire)	76 478,80	26 119,00
Frais de gestion courante	70 380,84	14 853,52
Impôt Allemagne	91 696,00	0,00
TOTAL GENERAL	530 143,12	156 726,95

Détail des charges financières

CHARGES FINANCIERES	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts bancaires	112 101,61	0,00
TOTAL GENERAL	112 101,61	0,00

Détail des charges exceptionnelles

CHARGES EXCEPTIONNELLES	31/12/2016	31/12/2015
TOTAL GENERAL	0,00	0,00

Compte de résultat
Détail des produits

Détail des produits immobiliers

PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	3 653 345,44	1 358 168,70
Charges locatives	474 251,06	255 054,32
TOTAL GENERAL	4 127 596,50	1 613 223,02

Détail des autres produits immobiliers

AUTRES PRODUITS IMMOBILIERS	31/12/2016	31/12/2015
Ecart de règlement	5,23	0,99
Refacturation don ICM	2 407,00	1 768,00
Refacturation frais juridiques / gestion	0,00	2 813,00
Article 700	375,00	
Provision sur état des lieux	0,00	300,00
TOTAL GENERAL	2 787,23	4 881,99

Détail des produits financieres

PRODUITS FINANCIERS	31/12/2016	31/12/2015
Produits de placement de trésorerie	48 456,30	19 860,26
TOTAL GENERAL	48 456,30	19 860,26

Détail des produits exceptionnels

PRODUITS EXCEPTIONNELS	31/12/2016	31/12/2015
Régularisation frais bancaires	0,00	1 381,58
TOTAL GENERAL	0,00	1 381,58

Affectation du résultat 2015

AFFECTATION DU RÉSULTAT	31/12/2015
Résultat 2015	1 153 556,07
Report à nouveau antérieur	115 010,49
TOTAL DISTRIBUABLE	1 268 566,56
Dividendes distribués	1 206 742,93
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	1 206 742,93
Report à nouveau après affectation du résultat	61 823,63

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 15 juin 2016 a procédé à l'affectation du bénéfice de l'exercice 2015.

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

Assemblé Générale Ordinaire du 21 juin 2017

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 2016, 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 2016 à la somme de 90 573 600 euros, divisé en 113 217 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 2016.

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 2016.

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 2016, il a été réalisé le prélèvement d'un montant de 114 868.98 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 61 823.63 euros s'établit au 31 décembre 2016 à la somme de 176 692.61 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 2016 s'élève à la somme de 2 883 162.46 euros et décide de distribuer à titre de dividendes :

- l'intégralité du bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2016, soit la somme de 2 883 162.46 euros, et
- la somme de 86 214,79 euros prélevée sur le compte « report à nouveau » lequel sera ramené de 176 692.61 euros à 90 477.82 euros,

représentant une distribution globale de 2 969 377.25 euros, soit 51.50 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2016, 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 2016.

Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la valeur comptable de 94 704 819.86 euros soit 836.49 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, approuve la valeur de réalisation de 97 051 901.93 euros soit 857.22 euros par part.

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la valeur de reconstitution de 113 808 184.87 euros soit 1005.22 euros par parts.

Dixième 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 règlementées visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

Onzième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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.

Douzième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et après avoir :

(a) rappelé que le mandat des huit membres actuels du Conseil de Surveillance arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée générale,

(b) pris acte des candidatures aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance reçues suite à l'appel à candidature fait dans le bulletin trimestriel n°12 de la Société, et

(c) qu'aux termes de l'article 25 des statuts (i) sont élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée et (ii) en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Constate que les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les personnes ayant soumis leur candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance sont les suivants :

PERSONNES PHYSIQUES :

- Monsieur Michel CATTIN, demeurant 1 rue du Chalet « Le Souillot » à CHAPELLE D'HUIN (25270).
- Monsieur Jacques IGALENS, demeurant 11 rue Héliot à TOULOUSE (31000).
- Monsieur Daniel GEORGES, demeurant 113 avenue Adolphe Geeraert à DUNKERQUE (59240).
- Monsieur Jean-Louis DERVIN, demeurant 4 rue des Terrasses à CAEN (14000).
- Monsieur Jean de DEMANDOLX-DEDONS, demeurant 7 rue Las Cases à PARIS (75007). Membre sortant.

PERSONNE MORALE :

- AGMF PREVOYANCE, Mutuelle dont le siège social est 34 boulevard de Courcelles à PARIS (75002), représentée par Monsieur Jean-Pierre CAVE. Membre sortant.
- MUTLOG GARANTIES, Mutuelle dont le siège social est 75 quai de la Seine à PARIS (75019), représentée par Madame Martine VELY. Membre sortant.
- MUTLOG, Mutuelle dont le siège social est 75 quai de la Seine à PARIS (75019), représentée par Monsieur Jacques FRENEA. Membre sortant.
- MENHIR AEDIFICIUM, Société civile immobilière dont le siège social est 3 rue Duguesclin à L'HAY-LES-ROSES (94240), représentée par Monsieur Lucien TULLIO.
- OPFIDEL, Société civile immobilière dont le siège social est 4 rue de la Madeleine à L'ISLE ADAM (95290), représentée par Monsieur Thierry DELEUZE.

Décide, compte tenu du nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, de nommer les neuf candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix conformément aux dispositions de l'article 25 des statuts et avec effet à l'issue de la présente Assemblée Générale :

- [•]
- [•]
- [•]
- [•]
- [•]
- [•]
- [•]
- [•]
- [•]

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour une durée de trois années qui prendra 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.

Treizième 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.

10, rue La Fayette 75 009 Paris

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