

Centre de dialyse Arles (13)

DATE D'ACQUISITION
25/03/2014

Ce bâtiment neuf de 1 040 m² se situe sur le terrain du Centre Hospitalier Joseph Imbert à Arles (13). Il répond à l'ensemble des normes environnementales, administratives et techniques et bénéficie des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales, qui permettra d'atteindre une capacité finale de 34 postes. Un bail d'une durée ferme de 12 ans a été signé par Diaverum, le 1er prestataire européen de soins néphrologiques et l'un des plus importants au monde.



Caractéristiques

- **Nature** : centre de dialyse de 26 postes (+8 postes en extension) en VEFA
- **Surface locative** : 1 040 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (jusqu'au 13/03/2027)
- **Montant de l'acquisition** : 2,6 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,10 %* AEM
- **Exploitant** : Diaverum Marseille

Clinique MCO Salon de Provence (13)

DATE D'ACQUISITION
31/03/2014

Idéalement située en centre-ville de Salon-de-Provence (13), cette clinique n'a pas de concurrence actuelle, ni future dans un rayon de 40 km selon le Plan Régional de Santé et les projections 2012-2016 de l'Agence Régionale de Santé. Elle attire ainsi de nombreux professionnels et patients. La clinique est exploitée par le groupe Ramsay / Générale de Santé depuis 1996, le leader de l'hospitalisation privée en France.



Caractéristiques

- **Nature** : clinique MCO (54 lits)
- **Surface locative** : 4 629 m²
- **Bail** : "triple net". Les gros travaux et notamment les travaux de conformité et de remise aux normes, assurance, impôts et taxes sont à la charge exclusive du locataire
- **Prise d'effet** : au 07/09/2006 jusqu'au 06/09/2020 avant deux renouvellements successifs assortis de durées fermes de 9 ans
- **Montant de l'acquisition** : 5,9 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,40 %* AEM
- **Exploitant** : Almaviva Santé

Cabinet de consultation cardiologique

Bordeaux (33)

DATE D'ACQUISITION
29/12/2014

Le Centre d'Exploration et de Chirurgie Cardio-Vasculaire est complètement intégré à la clinique St Augustin, située dans le centre-ville de Bordeaux. Les locataires du cabinet de consultation cardiologique sont des médecins libéraux spécialistes de la cardiologie.

La Clinique Saint Augustin est régulièrement classée dans les dix premières cliniques privées en France dans le secteur de la cardiologie.

Cette dernière est l'actif phare du groupe Médi-Partenaires qui est fortement implanté en Aquitaine et plus particulièrement dans l'agglomération bordelaise (Polyclinique Jean-Villard à Bruges, Clinique Saint Augustin à Bordeaux et Hôpital privé Saint Martin à Pessac).



Caractéristiques

- **Nature** : commerce de santé
- **Surface locative** : 1 471 m²
- **Bail** : 18 baux commerciaux et professionnels
- **Montant de l'acquisition** : 4,3 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,70 %* AEM
- **Exploitant** : Médecins libéraux

Pôle santé pluridisciplinaire

imagerie médicale, anapathologie & biologie médicale

Dunkerque (59)

DATE D'ACQUISITION
25/06/2015

Le pôle santé est situé au RDC d'un immeuble d'habitation dans un quartier résidentiel de Dunkerque en plein développement. Il se compose : d'un centre d'imagerie médicale (1.097 m²), d'un laboratoire d'anapathologie (553 m²), d'un laboratoire de biologie médicale (243 m²), des bureaux de l'Association d'Oncologie de Dunkerque (54 m²) et de 35 places de Parking en sous-sol.

Le bâtiment présente les caractéristiques d'un immeuble de haute qualité environnementale (double vitrage, ventilation double flux, récupération des eaux pluviales, toiture végétalisée, climatisation réversible avec système de pompe à chaleur).



Caractéristiques

- **Nature** : commerce de santé
- **Surface locative** : 1 947 m²
- **Bail** : 4 baux commerciaux
- **Montant de l'acquisition** : 3,7 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 8,02 %* AEM
- **Exploitant** : Pôle médical de médecins spécialistes (Imagerie médicale, Anapathologie, Biologie Médicale et Oncologie)

Laboratoire d'analyses médicales

Nevers (58)

DATE D'ACQUISITION
18/09/2015

Le Laboratoire d'Analyses Médicales est situé à proximité du centre-ville, en face de la gare SNCF et de la gare routière. Le quartier a déjà fait l'objet de profondes restructurations et aménagements, son développement se poursuit par la création de parkings extérieurs derrière le laboratoire, par la construction de nouveaux bâtiments d'habitation et l'ouverture d'un cinéma multiplex.



Caractéristiques

- **Nature** : commerce de santé
- **Surface locative** : 800 m² + Parkings en sous-sol
- **Bail** : 12 ans dont 6 ans ferme (jusqu'au 30/06/2027)
- **Prise d'effet** : 01/07/2015
- **Montant de l'acquisition** : 1,2 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 8,45 %* AEM
- **Exploitant** : SEL Laboratoire de Biologie Médicale

Centre médico-social

Sens (89)

DATE D'ACQUISITION
30/09/2015

Le centre médico-social est situé à Sens (100 km au Sud-est de Paris) et dispose d'une très bonne accessibilité routière aux portes de l'Île-de-France, à proximité immédiate des autoroutes A19, A6 et A5. Il est intégré dans un centre d'affaire, regroupant bureaux, services publics (Pôle Emploi) et commerces, au sein d'une Zone Franche Urbaine (ZFU) qui permet aux entreprises ou associations installées de bénéficier pendant 5 ans d'exonération des taxes sociales et fiscales, suivant les conditions prévues par la loi.

Le bâtiment est neuf (2014), bénéficie de la garantie décennale et présente les caractéristiques d'un immeuble de haute qualité environnementale: performances BBC, ventilation double flux,...



Caractéristiques

- **Nature** : commerce de santé
- **Surface locative** : 1 526 m² et 53 places de parking
- **Bail** : 3 baux civils, 6 baux professionnels et 1 bail commercial
- **Montant de l'acquisition** : 3,3 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,61 %* AEM
- **Exploitant** : Centre médico-social composé de locataires de qualité : la CAF, l'ANPAA, l'ADAPT, un pôle médical (psychiatre, cabinet d'angiologie, ostéopathe)

EHPAD + pharmacie Guben (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
01/12/2015

L'EHPAD est située en plein centre-ville de Guben (Land de Brandebourg) à 150 kms au Sud Est de Berlin. Elle bénéficie d'une unité spécialisée en rez-de-chaussée pour accueillir des patients Alzheimer. Elle est exploitée par le 4ème acteur Allemand des maisons de retraite (Kursana). Le bâtiment construit en 2004 est dans un excellent état d'entretien. L'ensemble immobilier comprend également une pharmacie située en façade de la rue dans un bâtiment indépendant.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD + Pharmacie
- **Surface locative** : 6751 m²
- **Baux** : 20 ans ferme (Ehpas jusqu'au 31/03/2024 et pharmacie jusqu'au 30/04/2029) et renouvellement 5 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 9,4 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,01 %* AEM
- **Exploitant** : KURSANA

EHPAD Böhlen (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
15/12/2015

L'EHPAD est située en plein centre-ville de Böhlen (Land de Saxe) dans la banlieue sud de Leipzig, 2ème plus grande ville de l'ex-Allemagne de l'Est avec 532 000 habitants. Elle bénéficie d'une unité spécialisée en étage pour accueillir des patients Alzheimer. Le bâtiment est dans un excellent état d'entretien, il a été construit dans les années 50 et a fait l'objet d'une rénovation intégrale entre 2007 et 2009 pour un montant total de travaux de 4,2 millions d'euros.

L'ensemble immobilier dispose également d'une réserve foncière permettant la construction de 1.000 m² supplémentaire.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD (85 lits + 18 appartements)
- **Surface locative** : 5130 m²
- **Bail** : 25 ans ferme (jusqu'au 15/12/2040)
- **Montant de l'acquisition** : 6,1 M€ dont 3 M€ en financement bancaire
- **Rendement brut de l'actif** : 7,11 %* AEM
- **Exploitant** : Inter Pares

Siège social Stryker

Pusignan (69)

DATE D'ACQUISITION
25/03/2016

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, d'une surface locative de 6 241 m², 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).



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 6 379 m²
- **Bail** : 12 ans dont 9 ans ferme (jusqu'au 01/07/2024)
- **Montant de l'acquisition** : 8,3 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,20 %* AEM
- **Exploitant** : STRYKER

Siège social Théradiag

Croissy Beaubourg (77)

DATE D'ACQUISITION
23/06/2016

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/ d'un système de surveillance...).



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 3 345 m² et 94 places de parking
- **Bail** : 3, 6 et 9 ans (jusqu'au 31/12/2023)
- **Montant de l'acquisition** : 3,6 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,67%* AEM
- **Exploitant** : THERADIAG

EHPAD

Müncheberg (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
12/07/2016

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 dont l'ouverture est prévue en 2017. 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 la signature de la vente.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 98 lits
- **Surface locative** : 5 525 m²
- **Bail** : 30 ans ferme (jusqu'au 30/06/2046)
- **Montant de l'acquisition** : 4,85 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,00 %* AEM
- **Exploitant** : ALTENPFLEGEHEIM MÜNCHEBERG

Maison médicale

Peitz (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
29/09/2016

L'actif est situé à Peitz, à 100 km au Sud-Est de Berlin et à 16 km de la maison médicale de Cottbus.

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).



Caractéristiques

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

Maison médicale

Cottbus (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
30/09/2016

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 2.006m2 (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.



Caractéristiques

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

Centre d'hébergement Médico-Social

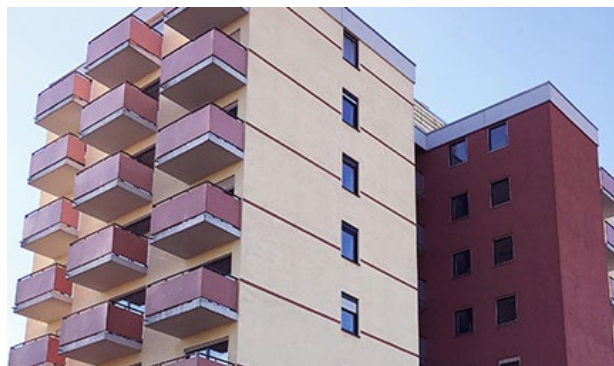
Pocking (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
25/11/2016

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.



Caractéristiques

- **Nature** : Centre d'Hébergement Médico-Social
- **Surface locative** : 4 545 m2
- **Bail** : 10 ans ferme (jusqu'au 31/03/2026) 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%)

EHPAD

Bastia (2B)

DATE D'ACQUISITION
09/12/2016

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 1 500 000 € 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 la signature de l'acquisition.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 91 lits + extension de 6 lits
- **Surface locative** : 3 529 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (jusqu'au 07/12/2028)
- **Montant de l'acquisition** : 4,50 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,00 %* AEM
- **Exploitant** : Clinéo

Bureaux et locaux activité Stryker

Pusignan (69)

DATE D'ACQUISITION
21/12/2016

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. 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.



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 5 812 m²
- **Bail** : 10 ans dont 7,5 ans ferme (jusqu'au 31/12/2026)
- **Montant de l'acquisition** : 3,95 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,70 %* AEM
- **Exploitant** : Stryker France

Clinique médecine-chirurgie Cognac (16)

DATE D'ACQUISITION
28/02/2017

La Clinique chirurgicale a été reconstruite en 2003 sur le site du Centre Hospitalier Intercommunal du Pays de Cognac et est exploitée depuis 2008 par le groupe Kapa Santé.

La Clinique partage une partie de ses locaux (2ème étage) avec le Centre Hospitalier de Cognac pour l'activité de Soins de Suite et Réadaptation de son pôle Gériatrie. A ce titre, il peut accueillir 40 personnes âgées ayant une perte d'autonomie totale ou partielle de type Alzheimer. Cette proximité Public-Privé permet désormais de faciliter les transferts de patients entre les services de médecine et l'unité de soins de suite et de réadaptation grâce à une passerelle entre les deux structures Hôpital/Clinique.

En 2015, un accord tripartite a été signé concernant la gestion des urgences chirurgicales entre l'ARS, la Clinique et l'Hôpital. Le Pôle de Santé de Cognac s'est également renforcé avec l'implantation d'un laboratoire d'analyses médicales et d'un cabinet de radiologie qui viennent compléter l'offre de soins de la Clinique.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie
- **Surface locative** : 9 144 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (jusqu'au 28/02/2029) et renouvellement de 9 ans dont 6 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 14,72 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,75 %* AEM
- **Exploitant** : Groupe Kapa Santé

Clinique médecine-chirurgie Châtelleraut (86)

DATE D'ACQUISITION
28/02/2017

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

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

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie
- **Surface locative** : 4 919 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (jusqu'au 28/02/2029) et renouvellement de 9 ans dont 6 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 7,09 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,61 %* AEM
- **Exploitant** : Groupe Kapa Santé

EHPAD

Wieda (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
23/03/2017

L'EHPAD est situé dans le centre-ville de WIEDA dans le massif montagneux du HARZ à une centaine de kilomètres au Sud-Est de Hanovre. Le bâtiment a été rénové en 2013 et présente la particularité d'être organisé en petites unités de vie d'une vingtaine de chambres chacune. Ce modèle, aujourd'hui source d'inspiration des nouvelles constructions d'EHPAD en France, permet de conserver un espace préservé pour des résidents de plus en plus dépendants.

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD (71 lits)
- **Surface locative** : 2 509 m²
- **Bail** : 20 ans ferme (jusqu'au 31/03/2037)
- **Montant de l'acquisition** : 4,10 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,94 %* AEM
- **Exploitant** : Seniorenheime LAMM

EHPAD

Zorge (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
23/03/2017

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

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD (85 lits)
- **Surface locative** : 5 561 m²
- **Bail** : 20 ans ferme (jusqu'au 31/03/2037)
- **Montant de l'acquisition** : 6,70 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,94 %* AEM
- **Exploitant** : Seniorenheime LAMM

Clinique psychiatrique Hanau (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
23/03/2017

L'Actif est situé à Hanau dans la banlieue résidentielle de Francfort.

L'ensemble du bâtiment représente une surface de 1 414 m² et a été intégralement rénové au moment de son ouverture en 2007.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique Psychiatrique
- **Surface locative** : 1 414 m²
- **Bail** : 3 ans reconductible (jusqu'au 31/12/2019)
- **Montant de l'acquisition** : 1,18 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,18 %* AEM
- **Exploitant** : Vitos

Centre médico-social Sens (89)

DATE D'ACQUISITION
29/03/2017

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

Le bâtiment d'une surface de 927 m² est neuf a été construit en 2016 et présente les caractéristiques d'un immeuble neuf de haute qualité environnementale (Bâtiment Basse Consommation).

Pierval Santé est déjà propriétaire d'un autre centre médico-social de 1 526 m² acquis en septembre 2015. Cette nouvelle acquisition permet de répondre à un besoin complémentaire en terme de demande locative sur cette zone en fort développement.



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 927 m² + 41 places de parking
- **Bail** : 5 baux commerciaux et 1 bail professionnel
- **Montant de l'acquisition** : 2,41 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,32 %* AEM
- **Exploitant** : Cabinet dentaire, cabinet d'infirmières, médecins libéraux, AFPA

Maison médicale

Halle (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
25/04/2017

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

Implanté à proximité du centre-ville et proche d'un Ehpad et d'une résidence service, le centre médical regroupe une trentaine de praticiens de la santé dont un centre de dialyse, un laboratoire d'analyses médicales, un cabinet de radiologie et une pharmacie.

L'immeuble est une ancienne polyclinique construite en 1974 d'une surface utile de 5.907 m² (R+2) qui a fait l'objet de rénovations successives importantes lors des 5 dernières années avec notamment le ravalement des façades et le remplacement de toutes les fenêtres.



Caractéristiques

- **Nature** : Maison médicale
- **Surface locative** : 5 907 m²
- **Bail** : 15 ans ferme (jusqu'au 31/12/2026) et 1 renouvellement de 5 ans
- **Montant de l'acquisition** : 5,69 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,40 %* AEM
- **Exploitant** : Halle Neustadt Gesundheitszentrum GmbH

Centre de rééducation et de remise en forme

L'Isle-Adam (95)

DATE D'ACQUISITION
27/04/2017

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

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : Centre de rééducation et de remise en forme
- **Surface locative** : 940 m² et 66 places de parking
- **Bail** : 9 ans dont 6 ans ferme (jusqu'au 30/04/2026)
- **Montant de l'acquisition** : 2,90 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,70 %* AEM
- **Exploitant** : Selarl Aqua Kiné Santé

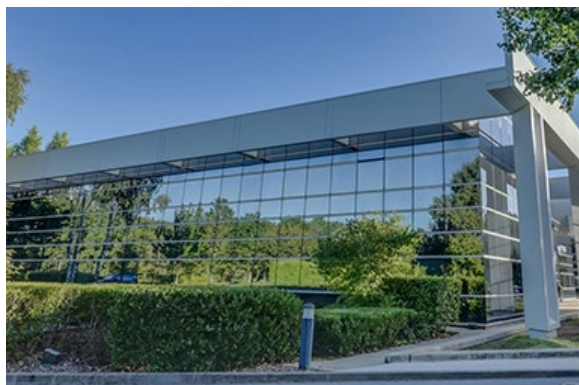
Siège social Millipore

Guyancourt (78)

DATE D'ACQUISITION
05/05/2017

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

La société Millipore est présente sur le site depuis 1991. Son activité repose sur l'utilisation de l'eau pour ses laboratoires qui est puisée dans les nappes phréatiques situées sous le bâtiment où circulent plus de 3 km de tuyaux ainsi que des circuits de recyclage et de récupération spécifiques. Le bâtiment est labélisé NF HQE « très bon » permettant de réduire ses consommations, son impact environnemental mais également d'améliorer la santé et le confort des utilisateurs. L'actif a fait également l'objet de travaux importants en 2015 pour un montant de l'ordre de 580 000 euros.



Caractéristiques

- **Nature** : Siège social Millipore
- **Surface locative** : 5 625 m², 160 places de parking sous-sol et 40 en extérieur
- **Bail** : 12 ans dont 6 ans ferme (jusqu'au 31/12/2026)
- **Montant de l'acquisition** : 17,78 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,51 %* AEM
- **Exploitant** : Merck Millipore

Caisse Primaire d'Assurance Maladie

Mantes-La-Jolie (78)

DATE D'ACQUISITION
31/05/2017

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

L'immeuble est en excellent état d'entretien et a été construit en 2007 spécifiquement pour la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. Le bâtiment d'une superficie de 2 798 m² est à usage de bureaux et dispose également de cabinets médicaux (1er étage) permettant de réaliser des consultations médicales sur place.

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



Caractéristiques

- **Nature** : CPAM
- **Surface locative** : 2 658 m² et 66 places de parking sous-sol
- **Bail** : 15 ans ferme (jusqu'au 31/12/2021)
- **Montant de l'acquisition** : 9,14 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 8,86 %* AEM
- **Exploitant** : Caisse Primaire d'Assurance Maladie

Caisse d'Assurance Maladie

Rotenburg, Lauterbach, Alsfeld (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
29/06/2017

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

Les bâtiments sont en excellent état d'entretien et ont fait l'objet d'une rénovation intégrale en 2009 au moment de l'entrée dans les lieux du locataire AOK. Les bâtiments d'une superficie de 3 209 m² sont à usage de bureaux permettant de recevoir le public et disposent également de cabinets médicaux permettant de réaliser des consultations médicales sur place.



Caractéristiques

- **Nature** : Caisse d'Assurance Maladie
- **Surface locative** : 3 209 m²
- **Bail** : 5 ans ferme (jusqu'au 31/12/2021) + reconduction de 3 ans
- **Montant de l'acquisition** : 2,64 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,40 %* AEM
- **Exploitant** : AOK

Résidence Médicalisée pour personnes handicapées

Grossschönau et Jonsdorf (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
19/07/2017

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

Les bâtiments sont en excellent état d'entretien et ont fait l'objet d'une rénovation intégrale en 2001. Les bâtiments d'une superficie totale de 3 669 m² sont à usage d'hébergement médicalisé pour personnes handicapées proposant des services de soins ambulatoires.

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : Résidences pour personnes handicapées
- **Surface locative** : 3 669 m²
- **Bail** : 15 ans ferme (jusqu'au 31/07/2032) + reconduction de 5 ans (durée restante 15 ans)
- **Montant de l'acquisition** : 4,30 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,00 % AEM
- **Exploitant** : Oberlausitzer Plegedienst GMBH

Clinique SSR et Psychiatrique

Les Abymes (Guadeloupe)

DATE D'ACQUISITION
25/07/2017

La Clinique l'Espérance, anciennement appelée la Clinique Les Rosiers, a été créée en 1959 par M. et Mme Gourdon. Elle est gérée, depuis janvier 2001, par le Groupe Kapa Santé qui a réalisé d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes.

La clinique dispose d'un service de psychiatrie (42 lits) et de soins de suite et de réadaptation (71 lits) en hospitalisation complète et ambulatoire. Le plateau technique de la clinique comprend notamment un centre de kinésithérapie en rééducation fonctionnelle avec une spécialisation en urologie et en rééducation de la main. A proximité immédiate de l'établissement a été construit en 2016 un centre de rééducation et de remise en forme avec balnéothérapie permettant de proposer un complément à l'offre de soin de la clinique. Le service de psychiatrie prend en charge des patients souffrant principalement de dépression et de différentes addictions. Un nouveau bail de 12 ans ferme a été signé avec prise d'effet le jour de la signature de l'acquisition.



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique SSR et Psychiatrique
- **Surface locative** : 4 250 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (jusqu'au 25/07/2029) et renouvellement de 9 ans (dont 6 ans ferme)
- **Montant de l'acquisition** : 9,86 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,50 %* AEM
- **Exploitant** : Groupe Kapa Santé

Centre médical

Ansbach (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
30/09/2017

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

L'actif constitué de 2 bâtiments d'une superficie totale de 10.517 m² est situé en centre-ville à proximité immédiate de la gare principale et bénéficie d'un accès facile avec un arrêt de bus à proximité directe ainsi que de 119 places de parking sous-sol et 120 places de parking extérieurs.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Centre médical
- **Surface locative** : 10 517 m²
- **Bail** : 17 baux commerciaux de droit Allemand
- **Montant de l'acquisition** : 14,50 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,40 % AEM
- **Locataires** : Orthospine, Schwenninger BKK, pharmacie,...

Hébergement intergénérationnel adaptatif et médicalisé

Bitterfeld-Wolfen (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
23/11/2017

L'actif est situé dans la ville de Bitterfeld-Wolfen dans le Land de Saxe-Anhalt. La ville connue pour son complexe d'industrie chimique s'étend sur 87 km² et compte plus de 45 000 habitants.

L'actif d'une surface totale de 18 607 m² est situé dans un environnement bucolique de 12 hectares. Structuré comme un village de 51 maisons (362 appartements) autour desquelles s'est développé un complexe de soins à domicile complété par une résidence service médicalisée et un EHPAD. Les habitants s'installent en général au moment de leur départ à la retraite et y séjournent entre 15 et 20 ans.

Le concept d'hébergement est innovant car il repose sur le principe de la mixité intergénérationnelle en permettant à des personnes âgées de contribuer à la vie de la communauté au travers d'un service de garde d'enfants et d'aide aux devoirs scolaires.

Les bâtiments sont conçus pour accueillir des personnes âgées qui bénéficieront à la demande de prestations de services adaptées (ménage, aide à domicile, livraison de leurs courses,...) ainsi que d'une offre de soins complète (soins de ville classiques, soins à domicile, unité de vie médicalisée,...) leur permettant de continuer à vivre, pendant de très nombreuses années, dans le même environnement.

Au centre du complexe a été aménagé, par la ville, une salle de spectacle ainsi qu'une école primaire. Toutes les commodités sont également accessibles à pied (centre commercial, maison médicale,...).



Caractéristiques

- **Nature** : Résidence médicalisée
- **Surface locative** : 18 607 m²
- **Bail** : 350 baux d'habitation + Ehpap
- **Montant de l'acquisition** : 17,95 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.72% AEM (rendement potentiel 7.4%)
- **Exploitant** : Arbeiter Samariter Bund et résidents particuliers

Clinique MCO

Baie Mahault (Guadeloupe)

DATE D'ACQUISITION
24/11/2017

La Clinique des Eaux Claires est issue du regroupement de deux cliniques du Sud Basse-Terre, anciennement situées à Saint-Claude et à Trois-Rivières. Elle bénéficie d'une excellente situation géographique à proximité immédiate de l'une des plus importantes zones d'activités industrielles et commerciales de France (Jarry-Houelbourg) laquelle regroupe 1/4 de la population et 2/3 des emplois.

La clinique, gérée depuis 2001 par le Groupe Kapa Santé, exploite 201 lits en MCO (25 lits en médecine, 90 lits en chirurgie, 12 lits de « soins continus » et 27 lits en obstétrique) complétés par 24 lits en chirurgie ambulatoire, 8 places d'hôpital de jour en médecine, 7 lits d'hospitalisation de courte durée aux urgences et 8 places de chimiothérapie. Elle bénéficie d'un plateau technique moderne composée de 12 salles d'opération et d'un service de radiologie et d'imagerie complet (IRM, scanner, salle cardio-vasculaire, échographie, mammographie, radiologie conventionnelle,...).

La clinique dispose d'un service d'urgence 24h/24 en lien avec le SAMU, d'une maternité, d'un laboratoire d'analyses médicales, d'un centre de chimiothérapie ambulatoire et d'un centre de consultations proposant un grand nombre de spécialités telles que la chirurgie de la main, la chirurgie vasculaire, la microchirurgie, l'ophtalmologie, l'obstétrique,...

En 2016, la clinique des Eaux Claires représente 50% de l'activité chirurgicale de l'île, ce qui lui confère un rôle prépondérant dans le tissu sanitaire guadeloupéen, faisant d'elle l'un des établissements de soins les plus importants et les plus performants des Caraïbes.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique
- **Surface locative** : 11 086 m²
- **Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans (dont 6 ans ferme)
- **Montant de l'acquisition** : 29,23 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,54 % AEM
- **Exploitant** : Groupe Kapa Santé

EHPAD

Hartha (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
27/11/2017

L'EHPAD est situé à Hartha entre les collines de la Saxe centrale, près du centre d'un triangle formé par les grandes villes de Dresde, Leipzig et Chemnitz. Le bâtiment était exploité depuis 1991 comme hôtel. Des travaux importants ont été réalisés dans le cadre de sa transformation en maison de retraite en 2005 et 2006 et pour la réalisation d'une extension de 20 lits supplémentaires en 2008.

Le toit de l'établissement, entièrement refait en 2011, est équipé de panneaux photovoltaïques dont la production est revendue à la compagnie d'électricité du Land.

L'ensemble du bâtiment d'une surface de 3.000 m² (R+2) comprenant 82 lits offre à ses résidents de spacieuses chambres simples ou doubles avec pour certaines balcon ou terrasse.

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD
- **Surface locative** : 3 000 m²
- **Bail** : 15 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 6,72 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,62 %* AEM
- **Exploitant** : Seniorenpflegeheim Gerson & Schmidt GmbH

EHPAD

Saint-Leu-la-Forêt (95)

DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

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

Le bâtiment d'une surface de 2 250 m² est constitué de deux parties. La première est une aile récente, confortable et moderne, la seconde est un corps de bâtiment ancien avec beaucoup de charme s'ouvrant sur un grand jardin à l'arrière.

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD
- **Surface locative** : 2 250 m²
- **Bail** : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 10,85 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 5,37 % AEM
- **Exploitant** : Vivalto Vie

EHPAD

Saint-Prix (95)

DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

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

Le bâtiment d'une surface de 4 500 m² a été entièrement rénové en juillet 2017 (chambre, salle de bains, parties communes). Les chambres sont vastes, bien équipées et donnent sur un grand parc avec une vue sur tout Paris.

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD
- **Surface locative** : 4 500 m²
- **Bail** : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 15,32 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 5,55 %* AEM
- **Exploitant** : Vivalto Vie

EHPAD

Grand-Couronne (76)

DATE D'ACQUISITION
21/12/2017

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

Le bâtiment d'une surface de 1 489 m² a été construit en 2009. Son architecture de plain-pied alliant modernisme, volumes spacieux et éclairage naturel a été spécialement conçu pour le bien être des personnes très dépendantes en s'attachant en particulier à leur confort et leur sécurité.

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

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



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD
- **Surface locative** : 1 489 m²
- **Bail** : 11 ans et 10 mois ferme + reconduction 9 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 3,28 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 5,48 % AEM
- **Exploitant** : Vivalto Vie

Centre de distribution régional ORKYN

Saint-Pierre-du-Perray (91)

DATE D'ACQUISITION
15/01/2018

L'actif est situé à Saint-Pierre-du-Perray, à 30 km au Sud-Est de Paris, dans le département de l'Essonne. L'actif offre un cadre de travail agréable et dynamique au cœur de la ZAC de Villepècle en fort développement. L'actif bénéficie d'une bonne desserte permettant de rejoindre Paris et les axes routiers majeurs. Le Bâtiment d'une surface de 1 152 m², composé de bureaux (1/3) et d'entrepôts (2/3) est neuf et bénéficie de la garantie décennale. Le locataire, la société Orkyn, est présent sur le site depuis la construction du bâtiment en mars 2013. Cette implantation lui permet de disposer d'une antenne locale pour diffuser ses produits dans le cadre de son réseau de distribution.



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 1 152 m² et 25 places de parking en extérieur
- **Bail** : 9 ans ferme (durée restante 4.1 ans)
- **Montant de l'acquisition** : 1,80 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7,23 %* AEM
- **Exploitant** : Orkyn

EHPAD

Heilbronn (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
21/02/2018

L'EHPAD est situé à Heilbronn (120.000 habitants) dans le Land de Baden Wurtemberg à une quarantaine de kilomètres de Stuttgart. Le bâtiment a été construit en 1986 et exploité tout d'abord comme « Résidence Services » avant d'être transformé en EHPAD en 2009 au moment de sa rénovation. La résidence est idéalement située dans une zone à circulation limitée à seulement cinq minutes à pied du centre-ville et à proximité immédiate de commerces pour les besoins quotidiens. L'ensemble du bâtiment d'une surface de 2.957 m² (R+5) comprend 155 lits et répond aux exigences réglementaires du Land en matière de chambres simples. L'établissement dispose également d'une unité Alzheimer de 28 lits avec un jardin clos pour les résidents atteints de démence. Enfin, le groupe Pro Seniore exploite juste à côté de l'EHPAD une résidence services pour seniors.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 155 lits
- **Surface locative** : 2 957 m²
- **Bail** : 20 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 16,50 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 5,76 % AEM
- **Exploitant** : Pro Seniore

Portefeuille de 5 EHPADs

Ard-Na-Greine, Cloverhill, Tullow, Athlone et Carrick (Irlande)

DATE D'ACQUISITION
30/05/2018

Les 4 actifs actuellement existants sont présents respectivement dans les comtés de Sligo, Roscommon, Westmeath et Carlow. L'EHPAD de Carrick fait l'objet d'une opération de construction - réhabilitation (3,5 millions d'euros) et sera livré au 4ème trimestre 2019.

Les établissements sont situés idéalement au cœur des villes afin d'offrir aux résidents la meilleure transition possible entre leur maison et leur nouvel environnement de vie. Les actifs ont été construits entre 2002 et 2007 avec pour la plupart des opérations de réhabilitations et/ou d'extensions réalisées sur les dix dernières années.

Des baux de 25 ans fermes ont été signés le jour de l'acquisition avec l'exploitant. Le rendement de 6.45% est net de toutes charges dans la mesure où le locataire supportera la totalité des frais d'entretien et de rénovation ainsi que les assurances et les impôts fonciers.

L'ambition du groupe Sonas est de devenir le 1er opérateur privé Irlandais et d'arriver à une taille de 1.000 lits sur les 3 prochaines années. Pierval Santé a signé avec cet acteur majeur du secteur de l'hébergement des personnes âgées un partenariat stratégique afin de l'accompagner sur les prochaines années dans son développement. La croissance du groupe se fera par la reprise de structures déjà existantes avec des restructurations totales ou partielles d'établissements et par la création de nouvelles résidences dans le cadre d'opérations de construction.

Caractéristiques

- **Nature** : 5 EHPADs (281 lits)
- **Surface locative** : 8 152 m²
- **Bail** : 25 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 20,57 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,45 %* AEM
- **Exploitant** : Sonas



EHPAD Ard-na-greine



EHPAD Cloverhill



EHPAD Tullow



EHPAD Athlone



EHPAD Carrick
(à construire)

Maison médicale / EHPAD

Leipzig (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
13/06/2018

L'actif est situé à Leipzig, ville de plus de 570.000 Habitants dans le land de Saxe. Leipzig est considérée comme l'une des villes les plus agréables de l'Allemagne et située à seulement 1 heure en train de Berlin.

L'immeuble est une construction classique en béton d'une surface utile de 7.707m² (R+3) qui a fait l'objet d'une rénovation récente. Il est implanté dans le cœur de la ville et bénéficie d'une bonne desserte locale avec un arrêt de bus en face, une ligne de tram à proximité et des places de parking. Le concept est innovant d'intégrer un EHPAD au sein d'un centre médical. Cela permet de faire bénéficier aux résidents d'une large gamme de soins appropriés mais également d'être intégrés dans un environnement immédiat de commerces de proximité.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD / Commerce de santé
- **Surface locative** : 7 707 m²
- **Bail** : 27 baux commerciaux de droit Allemand
- **Montant de l'acquisition** : 9,20 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6,65 % AEM
- **Exploitant** : Geborgenheit

Centre de stérilisation d'instruments chirurgicaux Reims (51)

DATE D'ACQUISITION
18/06/2018

L'actif est situé à Reims, à 45 mn de Paris en train, dans le département de la Marne dans la région Grand Est.

Le bâtiment d'une surface de plancher de 887 m² est neuf et répond à l'ensemble des normes environnementales, administratives et techniques et bénéficie des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales.

L'ensemble immobilier a été développé spécifiquement pour accueillir l'activité de stérilisation centrale des instruments chirurgicaux du Groupe Courlancy Santé fort de ses trois établissements rémois et de ses trois cliniques périphériques.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Centre de stérilisation
- **Surface locative** : 887 m²
- **Bail** : 12 ans ferme (durée restante 12 ans)
- **Montant de l'acquisition** : 2,82 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.90 % AEM
- **Exploitant** : Courlancy Santé

Centre médical Alsdorf (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
28/06/2018

Alsdorf est située près du triangle frontalier Allemagne / Belgique / Pays - Bas à l'ouest de l'Allemagne à 15 km au nord-est d'Aix-la-Chapelle dans le land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Alsdorf est une ancienne ville minière qui a su se transformer pour accueillir désormais un grand nombre d'entreprises innovantes (production de DVD et de Blu-ray, industrie pharmaceutique et automobile et fabrication de semi-conducteurs, ...).

L'actif a été construit en 1993 et a été entièrement rénové en 2015 et 2016. Il développe une surface de 4 673 m² sur 2 niveaux et dispose de 14 places en parking.



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 4 673 m²
- **Bail** : 12 baux commerciaux de droit Allemand
- **Montant de l'acquisition** : 4,93 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.70 % AEM
- **Exploitant** : Cabinets médicaux, services sociaux de la ville,...

Centre médical Alsdorf (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
28/06/2018

Alsdorf est située près du triangle frontalier Allemagne / Belgique / Pays - Bas à l'ouest de l'Allemagne à 15 km au nord-est d'Aix-la-Chapelle dans le land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Alsdorf est une ancienne ville minière qui a su se transformer pour accueillir désormais un grand nombre d'entreprises innovantes (production de DVD et de Blu-ray, industrie pharmaceutique et automobile et fabrication de semi-conducteurs, ...).

L'actif situé en centre-ville a été construit en 1977 et a été entièrement rénové en 2005 et 2011. Il développe une surface de 6 742 m² en R+1 et dispose de 80 places en parking sous-sol.



Caractéristiques

- **Nature** : Commerce de santé
- **Surface locative** : 6 742 m²
- **Bail** : 9 baux commerciaux de droit Allemand
- **Montant de l'acquisition** : 6,01 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 7.45 % AEM
- **Exploitant** : Cabinets médicaux, assurance maladie,...

Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique Lyon (69)

DATE D'ACQUISITION
11/07/2018

La Clinique NATECIA a été construite en 2009 dans le 8ème arrondissement de Lyon et est exploitée depuis son origine par le groupe Noalys. Reconnue dans le secteur de la naissance, la clinique a étendu son activité en gynécologie-obstétrique à la maternité de Rillieux-La-Pape, depuis le 1er janvier 2017, dans les locaux de la polyclinique Lyon-Nord exploitée par Vivalto Santé.

NATECIA est la 1ère maternité privée de Rhône-Alpes avec plus de 3 300 accouchements par an (Natecia Lyon) et 450 accouchements (Natecia Lyon-Nord). L'établissement est reconnu pour son approche personnalisée de l'accompagnement et de la prise en charge du couple parents-enfant tout au long de son parcours et propose même des chambres « privilège » pour le confort et le bien être des nouveaux parents. Une crèche indépendante vient également compléter l'offre de soins. La notoriété de la clinique a dépassé les frontières nationales car près de 15% des patients viennent à NATECIA de plus de 40 pays différents.

Dirigée par Jean-Loup Durosset, la clinique de 170 lits est reconnue pour la qualité de prise en charge des patients dans le cadre de ses activités pluridisciplinaires: maternité, néonatalogie niveau 2B, pédiatrie, orthogénie, centre d'assistance médicale à la procréation mais également chirurgie (gynécologie, ophtalmologie, digestif et viscéral, esthétique, urologie, gastroentérologie, ORL, orthopédie et stomatologie, vasculaire). Elle dispose également d'un plateau technique moderne composée de 7 salles d'intervention, de 14 postes de salles de réveil, d'un centre d'imagerie médicale (IRM, mammographie) et d'un laboratoire d'analyses médicales.

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



Caractéristiques

- **Nature** : Clinique Médecine-Chirurgie-Obstétrique
- **Surface locative** : 16 565 m²
- **Bail** : 12 ans ferme et renouvellement de 9 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 35,70 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 5.88 % AEM
- **Exploitant** : Groupe Noalys

EHPAD

Radebeul (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
10/09/2018

L'EHPAD est situé à Radebeul (33.000 habitants) dans le Land de Saxe à seulement 10 kilomètres de Dresde la capitale de la Saxe.

La ville de Radebeul est très appréciée des retraités pour son panorama (vignobles), ses villas et son climat très doux qui lui ont valu le surnom de la « Nice saxonne ».

L'EHPAD est très bien situé dans un quartier résidentiel à seulement 10 minutes en tram de Dresde. Dans les environs immédiats se trouve divers commerces de proximité (marché, boulangerie, boucherie, banque, pharmacie, assurance santé...) et à moins de 300 m l'hôpital de Radebeul.

L'immeuble construit en 1925, exploité depuis 2001 en EHPAD dispose actuellement de 73 lits. Le bâtiment va faire l'objet en 2018/2019 de travaux importants de rénovation (chambres, salles de bain et parties communes) et d'extension avec la création de 7 chambres supplémentaires et de 5 unités spécialisées dans le traitement des états végétatifs chroniques.

Un bail de 20 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 73 lits (+ 7 lits extension)
- **Surface locative** : 2 279 m²
- **Bail** : 20 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 7,02 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.50 % AEM
- **Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

EHPAD

Schacht-Audorf (Allemagne)

DATE D'ACQUISITION
25/09/2018

L'EHPAD est situé à Schacht-Audorf, commune d'Allemagne située à l'ouest de Kiel (242 000 habitants) dans l'arrondissement de Rendsburg-Eckernförde. Kiel est la capitale du Land de Schleswig-Holstein et se situe en bordure de la mer Baltique à seulement 100 km de Hambourg.

L'EHPAD est situé à proximité immédiate du centre-ville de Schacht-Audorf dans un environnement immédiat de commerces de proximité avec ses boutiques sa pharmacie et ses activités de loisirs.

L'ancien corps de bâtiment et le nouveau bâtiment sont en très bon état d'entretien. L'immeuble permet d'accueillir une soixantaine de résidents en situation de dépendance mais également des enfants handicapés dans le cadre d'une sous-location à des associations spécialisées.

Cet établissement est distant de seulement 30 km de l'EHPAD de Kronshagen, qui est géré par le même exploitant, ce qui permet de bénéficier de synergies au niveau des achats, de la restauration et de la gestion du personnel.

Un bail de 20 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 50 lits
- **Surface locative** : 3 060 m²
- **Bail** : 20 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 3,31 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.70 % AEM
- **Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

EHPAD / Résidence services seniors *Kronshagen (Allemagne)*

DATE D'ACQUISITION
25/09/2018

L'EHPAD est situé à Kronshagen, commune d'Allemagne située à l'ouest de Kiel (242 000 habitants) dans l'arrondissement de Rendsburg-Eckernförde. Kiel est la capitale du Land de Schleswig-Holstein et se situe en bordure de la mer Baltique à seulement 100 km de Hambourg.

L'EHPAD est très bien situé dans la cité-jardin de Kronshagen, à proximité immédiate de commerces et de services (médecins, pharmacie, boutiques et activités de loisirs).

L'immeuble est constitué de 2 bâtiments indépendants. L'un est exploité dans le cadre d'un EHPAD de 85 lits (26 chambres pour des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer) et l'autre pour une Résidence Services Seniors de 22 appartements permettant de faire bénéficier aux résidents d'une large gamme de soins appropriés à leur état de santé.

Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation importante en 2015, des travaux de ravalement et d'isolation sont en cours et seront pris en charge par l'exploitant. Cet établissement est distant de seulement 30 km de l'EHPAD de Schacht Audorf, qui est géré par le même exploitant, ce qui permet de bénéficier de synergies au niveau des achats, de la restauration et de la gestion du personnel.

Un bail de 20 ans ferme a été signé au moment de l'acquisition.



Caractéristiques

- **Nature** : EHPAD 85 lits et Résidence Services Seniors (22 appartements)
- **Surface locative** : 5 580 m²
- **Bail** : 20 ans ferme
- **Montant de l'acquisition** : 9,35 M€
- **Rendement brut de l'actif** : 6.50 % AEM
- **Exploitant** : Deutsche Seniorenwohnen (Groupe Ilion)

*Loyers bruts annuels sur prix d'acquisition acte en mains - Exemples d'investissements déjà réalisés, ne constituant pas un engagement quant aux acquisitions futures de la SCPI.

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF : SCPI n°13-36, en date du 6 décembre 2013. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n°151, du 18 décembre 2013. La société Euryale Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014, immatriculée au RCS sous le numéro 518 574 033. www.amf-france.org

Document et illustrations non contractuels