

SCPI d'innovation sociétale sur le secteur de la santé

Avertissement aux investisseurs

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

- Montant investi : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier,
- Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans,
- Risque de perte en capital : cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement,
- Absence de garantie : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation,
- Investissement à crédit : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence,

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

- Des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers), sur la durée totale du placement et en fonction de la constitution du portefeuille,
- Du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts, ou le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/06/2018 a autorisé la SCPI à faire appel à l'effet de levier, dans la limite maximale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI à :

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



Investissement & philanthropie : fonds de partage

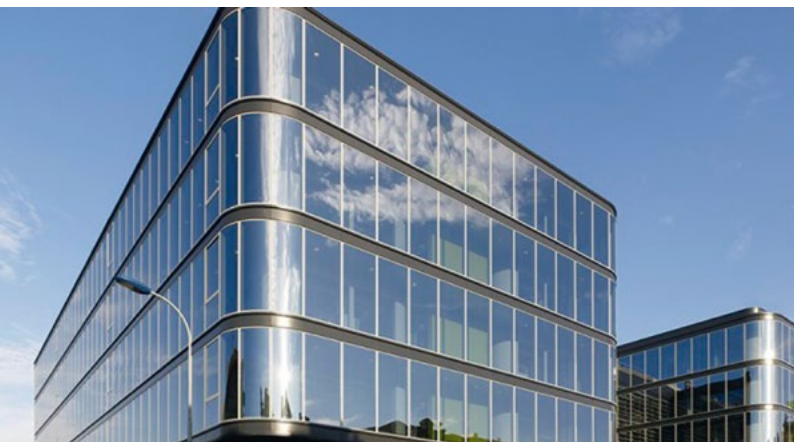
Les maladies neurodégénératives

Conjuguez investissement et don

- Grâce à vos **souscriptions**, participez notamment au financement d'établissements d'hébergement et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives ;
- Grâce à vos **dons à la Fondation ICM**, faites avancer rapidement la recherche et accélérez la découverte de traitements innovants mis au service des patients ;
- La SCPI Pierval Santé est un **fonds de partage** qui s'engage à reverser annuellement une quote-part des frais de collecte au profit de l'ICM. Ce don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Fondation ICM

- Créée à Paris au coeur de l'**Hôpital Pitié-Salpêtrière** à l'initiative des professeurs Gérard Saillant, Yves Agid et Olivier Lyon-Caen ;
- **600 personnes** mobilisées : chercheurs, ingénieurs et techniciens ;
- **Des moyens techniques exceptionnels** : 3 IRM, 1 hôpital de jour, 1 banque d'A.D.N. et de prélèvements, des plateformes technologiques mutualisées ;
- **Un lieu d'exception**, pluridisciplinaire, dédié à la recherche fondamentale, clinique et translationnelle.



FONDATION ICM - HÔPITAL PITIÉ SALPÊTRIÈRE

Chaque investisseur pourra participer au financement de la recherche médicale en faisant **un don annuel à l'ICM à hauteur de 0,10% minimum de sa souscription***.

- **Don déductible de votre impôt** à hauteur de :
 - ▶ Soit 66% de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20% du montant de votre revenu imposable ;
 - ▶ Soit 75% de l'impôt sur la fortune immobilière, IFI, dans la limite de 50 000 € déduits.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé, ce traitement est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**Formulaire mis à disposition dans le dossier de souscription.*

SCPI d'innovation sociétale sur le secteur de la santé

Pierval Santé

SCPI d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé

Constituée sous forme de SCPI d'entreprise à capital variable, Pierval Santé vous propose une solution innovante d'épargne immobilière dans le paysage des SCPI d'entreprise classiques.

SCPI Pierval Santé : un objectif sociétal

- Créer un **fonds d'investissement immobilier** privé en vue de :
 - ▶ Répondre à un **enjeu de santé publique** en rapprochant des investisseurs privés (épargnants) et des exploitants associatifs publics ou privés ;
 - ▶ Participer à l'oeuvre de la **Fondation ICM** (Institut du Cerveau et de la Moelle épinière, reconnu d'utilité publique par le décret du 13 septembre 2006) en tant que **fonds de partage** à hauteur de 0,01% de la collecte annuelle. Aucune réduction d'impôt n'est associée au don effectué par la SCPI à l'ICM, ni pour le souscripteur, ni pour la SCPI Pierval Santé ;
 - ▶ Offrir la possibilité à l'associé de contribuer au financement de la **recherche médicale** au travers d'un don au profit de la Fondation ICM ;
 - ▶ Redistribuer aux investisseurs un revenu potentiel équivalent au **taux de distribution des SCPI d'entreprise**.
- Prendre part au **développement du marché immobilier de santé** caractérisé par :
 - ▶ **La diversité des solutions d'investissement avec** : des établissements d'hébergement et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaques...), des cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique), SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et PSY, des EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), des centres d'hébergement médico-social, des résidences seniors, des murs de cabinets médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de pharmacies et de diverses activités liées au secteur de la santé ;
 - ▶ Une tendance forte aux **externalisations immobilières** opérées par les grands propriétaires exploitants de santé et les groupes en développement ;
 - ▶ **La liquidité croissante** des actifs avec le développement d'un marché secondaire entre investisseurs.

Placement collectif immobilier : les atouts de la SCPI

- **La diversification patrimoniale** à travers la constitution d'un capital immobilier pour une mise de fonds réduite : première souscription minimum de 5 000 € (5 parts) ;
- **Le potentiel de complément de revenus**, sur décision de l'assemblée générale, pour des épargnants actifs ou en retraite :
 - ▶ Des revenus fonciers provenant de la location des biens ;
 - ▶ Des revenus financiers provenant du placement de la trésorerie non investie en immobilier ;
- **La mutualisation des risques immobiliers** par la diversité du patrimoine constitué : tant par les différentes natures des établissements sélectionnés, concentrés sur le secteur de la santé, que par le nombre de biens acquis et leurs localisations géographiques sur les territoires français et européen ;
- **La déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers**, en finançant l'opération à crédit. L'absence de garantie de revenus et de capital ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Dans le cadre d'un investissement dans une société civile de placement immobilier (SCPI), il convient de prendre en compte **le risque de perte en capital et la durée de placement recommandée de 10 ans.**



L'investissement en immobilier de santé

L'opportunité d'investir sur un marché en développement

Marché en croissance soutenue : la réponse à des besoins de société

● Le marché de la santé en France connaît depuis 20 ans un développement important lié à l'**augmentation des besoins en soins médicaux** du fait :

▶ Du vieillissement de la population : en 2050, un habitant sur trois sera âgé de plus de 60 ans contre un sur cinq en 2005 ;

▶ De l'allongement de la durée de vie : une fille sur deux qui naît aujourd'hui sera centenaire.

● **Le marché spécifique des maladies neurodégénératives** est un enjeu majeur du secteur de la santé dans les années à venir :

▶ La maladie d'Alzheimer : 800 000 cas avérés et 200 000 nouveaux cas annuels. Une personne sur cinq est atteinte après 85 ans et la dépendance intervient dans les 3 à 5 ans après l'apparition de la maladie ;

▶ La maladie de Parkinson : 2ème cause de handicap moteur, elle frappe deux personnes sur mille ;

▶ La sclérose en plaques concerne les personnes jeunes et entraîne une perte d'autonomie chez 30% des patients.

Sources : INSEE et Caisse Nationale d'Assurance Maladie 2011

Marché de l'investissement en immobilier de santé

● L'externalisation immobilière permet aux exploitants (groupes de cliniques et d'EHPADs) de se désengager de leur immobilier pour améliorer leur bilan et dégager la trésorerie nécessaire à leur développement dans un contexte de course à la taille critique.

● Parallèlement un marché secondaire entre investisseurs s'est fortement développé ces dernières années en complément des externalisations immobilières traditionnelles.

● La profondeur de marché est estimée, en France, à environ 5 milliards d'euros détenus par les opérateurs exploitants (potentiel d'externalisation), auxquels s'ajoutent 4 à 8 milliards d'opérations futures attendues.

● Le marché de la santé a pris une dimension européenne avec un volume d'investissement annuel de l'ordre de 4 à 6 milliards d'euros.



SIÈGE SOCIAL STRYKER - Pusignan (Lyon)*



EHPAD Alzheimer - Guben (Allemagne)*



Euryale Asset Management : l'immobilier par nature

Société de gestion de la SCPI Pierval Santé

Filiale du Groupe Elience présent sur la chaîne des métiers de l'immobilier et qui s'impose comme un acteur prépondérant dans son secteur depuis plus de 20 ans, **Euryale Asset Management** s'appuie sur l'expertise et la culture immobilière d'un Groupe qui suite à un rapprochement capitalistique récent est investi dans une gestion de plus de 5 milliards d'euros d'actifs immobiliers.

La compétitivité d'**Euryale Asset Management** est bâtie sur une équipe à taille humaine, issue en partie du Groupe, composée de personnes d'expériences complémentaires dans la gestion d'actifs immobiliers.



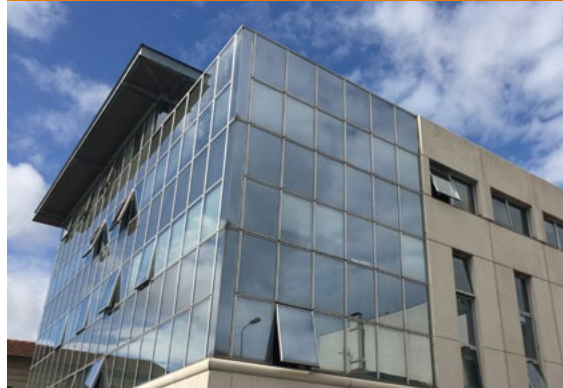
Comité scientifique : des spécialistes du secteur de la santé

La santé étant un secteur en **évolution permanente**, Euryale Asset Management appuie sa réflexion en matière d'évolution des besoins de santé, traduite au travers de sa politique d'investissement et de gestion, sur son **comité scientifique** regroupant :

- Une association spécialisée dans les maladies neurodégénératives (Espoir Alzheimer) ;
- Un organisme du monde de la recherche médicale (ICM) ;
- Un expert en immobilier de santé ;
- Un expert gestionnaire / exploitant des secteurs sanitaire et médico-social ;
- Un économiste maîtrisant le secteur de la santé ;
- Un spécialiste du facilities management ;
- Un sociologue spécialiste du vieillissement ;
- Un chercheur du CNRS



EHPAD Alzheimer - Müncheberg (Allemagne)*



CABINET DE CONSULTATION
CARDIOLOGIQUE - Bordeaux*



CLINIQUE MCO - Salon de Provence*



EHPAD Alzheimer - Bastia*

*Investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

SCPI d'entreprise thématique dédiée au secteur de la santé

Caractéristiques produit

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital initial statutaire	760 000 €
Capital maximum statutaire	800 000 000 €
Capacité d'endettement	40% maximum de la valeur comptable de l'ensemble des actifs de la SCPI
Prix de souscription d'une part	1 000 € (commission de souscription incluse)
Dont valeur nominale	800 €
Dont prime d'émission	200 €
Valeur de retrait d'une part	894,90 €
Minimum de 1er souscription pour tout nouvel associé	5 000 € (5 parts) Pas de minimum pour les associés existants
Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)	10,51 % TTC*
Commission de gestion	8,4 % TTC* des produits locatifs et financiers nets
Fonds de partage	Au titre du partage des frais de collecte : 0,01 % calculé sur les encours collectés (montant des souscriptions) au cours de l'année civile, le montant étant prélevé sur les frais de collecte et versé à l'ICM, fondation reconnue d'utilité publique par le décret du 13 septembre 2006
Délai de jouissance	Le 1er jour du 5ème mois suivant la date de souscription
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Revenus potentiels soumis à la décision de l'AG	Trimestriels
Commissaires aux comptes	JPA et Associés / Groupe ACE Audit
Expert Immobilier	Jones Lang Lasalle Expertises
Dépositaire	Société Générale Securities Services

*Au taux de TVA de 20 % en vigueur.

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF : SCPI n°13-36, en date du 6 décembre 2013 (actualisée en juin 2018). Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n°151 du 18 décembre 2013 et n°9 du 13 février 2017. La société Euryale Asset Management est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014, immatriculée au RCS sous le numéro 518 574 033. www.amf-france.org
La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par le CECEI sous le numéro 18673 X, Carte Professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris - Transaction Immobilière n° T11960. www.acpr.banque-france.fr

Document et illustrations non contractuels.