santé pierval

Fonds immobilier de partage

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,
- Risque de change : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus,
- Risque de durabilité : les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement,
- 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,

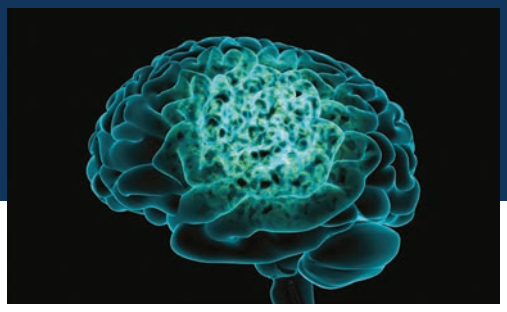
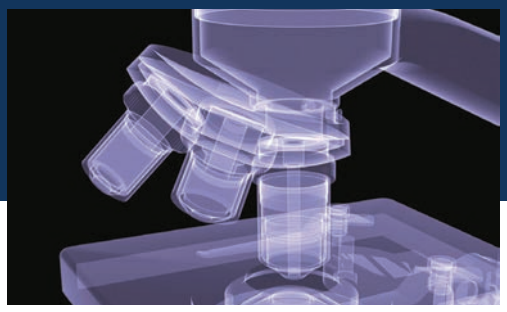
La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :

- 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 immobilère (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 en :

- Contractant des emprunts, assumant des dettes, consentant des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la société;
- Procédant à des acquisitions payables à terme.

SA au capital de 720 000€ - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75 009 Paris - Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr - www.euryale-am.fr - Société de Gestion agréée par l'AMF n°GP14000027 du 22 juillet 2014

Investissement & philanthropie : fonds de partage

Les maladies neurodégénératives

« Guérir les pathologies neurodégénératives est l'urgence du XXIe siècle. Afin de trouver des thérapies efficaces, nos chercheurs s'engagent quotidiennement et sans relâche, car la recherche médicale demande un investissement continu et sur le long terme. Pierval Santé réunit ces deux temporalités en permettant à l'Institut du Cerveau de pouvoir compter sur un partenaire fidèle, année après année. La force de ce fonds réside dans sa capacité à proposer un modèle pérenne de soutien à la recherche, qui de plus satisfait à notre valeur cardinale : l'innovation. »

Professeur Gérard Saillant
Président de l'Institut du Cerveau

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 l'Institut du Cerveau**, devenez acteur de la recherche et accélérez les découvertes innovantes au service des patients ;
- La SCPI Pierval Santé est un **fonds de partage** qui s'engage à reverser annuellement une part des frais de collecte au profit de l'Institut du Cerveau. Ce don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Institut du Cerveau, un modèle unique au plus près des patients

- Créée à Paris au coeur de l'**Hôpital Pitié-Salpêtrière** à l'initiative des professeurs Gérard Saillant, Yves Agid et Olivier Lyon-Caen;
- **700 experts et chercheurs mobilisés**;
- **10 plateformes technologiques de pointe, 1 centre d'investigation clinique** et **2 500 m²** destinés à l'incubation de startups;
- Un lieu d'exception qui s'est hissé, en moins de 10 ans, à la **2ème place parmi 35 instituts mondiaux en matière de recherche clinique**.



FONDATION INSTITUT DU CERVEAU
HÔPITAL PITIÉ SALPÊTRIÈRE

Chaque investisseur pourra participer au financement de la recherche médicale en faisant **un don à l'Institut du Cerveau***.

- **Votre don est déductible de vos impôts à plusieurs titres, en fonction de votre situation :**
  - 66% de l'Impôt sur le Revenu (IR), dans la limite de 20% du montant de votre revenu imposable ;
  - 75% de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), dans la limite de 50 000 € déduits.

Ces informations vous sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Le traitement fiscal applicable aux dons dépend également de votre situation personnelle. Pour toute information complémentaire, nous vous invitons à vous rapprocher de votre centre des impôts.

En tant que Fondation Reconnue d'Utilité Publique, l'Institut du Cerveau est habilité à recevoir tous types de dons, legs, donations et assurances-vie.

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

SA au capital de 720 000€ - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75 009 Paris - Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr - www.euryale-am.fr - Société de Gestion agréée par l'AMF n°GP14000027 du 22 juillet 2014

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 Institut du Cerveau** (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'Institut du Cerveau, 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 Institut du Cerveau ;
  - 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 1 020 € (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.**



le profit seul n'est rien

euryale

SA au capital de 720 000€ - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75 009 Paris - Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr - www.euryale-am.fr - Société de Gestion agréée par l'AMF n°GP14000027 du 22 juillet 2014

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 entraînant des multi-pathologies avec des traitements médicaux lourds : une fille sur deux qui naît aujourd'hui sera centenaire.

- **Une médecine en pleine évolution** avec des progrès spectaculaires ces dernières années : diagnostics prédictifs, datas, robotisation, micro-interventions, cellules souches… entraînant des besoins différents sur les infrastructures immobilières.

- **Le marché spécifique des maladies neurodégénératives** est un enjeu majeur du secteur de la santé dans les années à venir :
  - La maladie d'Alzheimer : d'après les dernières estimations, 1 200 000 malades en France, elle touche 23% de la population après 80 ans. Après 65 ans, deux fois plus de femmes que d'hommes sont concernées ;
  - La maladie de Parkinson : 2ème cause de handicap moteur, elle frappe 2 personnes sur 1 000 ;
  - La sclérose en plaques concerne les personnes jeunes : elle se déclenche entre 20 et 40 ans dans 70% des cas.

Sources : INSEE, Caisse Nationale d'Assurance Maladie et Haute Autorité de Santé (HAS)

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 estimée, en France, à environ 5 milliards d'euros détenus par les opérateurs exploitants (potentiels 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)**

SA au capital de 720 000€ - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75 009 Paris - Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr - www.euryale-am.fr - Société de Gestion agréée par l'AMF n°GP14000027 du 22 juillet 2014

Euryale : l'immobilier par nature

Société de gestion de la SCPI Pierval Santé

Euryale est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (n°GP-14000027 du 22 juillet 2014), créée le 18 décembre 2009 à l'initiative du **Groupe Elience** qui depuis plus de 25 ans s'est positionné sur l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier : conception, promotion, distribution et administration de biens dont il a été un acteur majeur avec 2,5 milliards d'actifs immobiliers sous gestion avant de céder ce pôle d'activité en 2015.

La compétitivité d'**Euryale** 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 (Institut du Cerveau) ;*
- *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 ;*
- *Un médecin spécialiste de la longévité.*



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.*

le profit seul n'est rien
euryale

SA au capital de 720 000€ - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75 009 Paris - Tel : 01 48 78 22 08
contact@euryale-am.fr - www.euryale-am.fr - Société de Gestion agréée par l'AMF n°GP14000027 du 22 juillet 2014

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	5 000 000 000 €
Capacité d'endettement	40% maximum de la valeur comptable de l'ensemble des actifs de la SCPI
Prix de souscription d'une part	204 € (commission de souscription incluse)
Dont valeur nominale	160 €
Dont prime d'émission	44 €
Valeur de retrait d'une part	182,56 €
Minimum de 1ère souscription pour tout nouvel associé	1 020 € (5 parts) Pas de minimum pour les associés existants
Commission de souscription *(incluse dans le prix de souscription)*	10,51 % TTC*
Commission de gestion	7 % TTI 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'Institut du Cerveau, 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
Classification SFDR	Article 8
Caractéristiques environnementales et sociales	- Réduire la consommation énergétique des bâtiments - Améliorer le confort des occupants et résidents - Améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population - Etablir une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs
Approche ESG	« Best-in-Class » et « Best-in-Progress »
Méthodologie ESG	Intégration des critères ESG (environnement, social et gouvernance) dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs (ex. : performance énergétique, niveaux des besoins locaux de santé, intégration d'une clause ESG). La prise en compte de ces critères permet de mesurer et de piloter la performance extra-financière des actifs et ainsi d'obtenir une performance financière qui bénéficie à toute la société et permettre par ailleurs de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts. La SCPI souhaite dans ce cadre offrir une croissance durable à ses investisseurs.

**Au taux de TVA de 20 % en vigueur.*

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF : SCPI n°20-08 du 6 mars 2020 (actualisée en décembre 2020). 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 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

Document et illustrations non contractuels.