



# Pierval

## santé

### 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 constitutive du 17/10/2013 a autorisé la société de gestion, si les conditions financières sont avantageuses, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la double limite d'un plafond de 20 % de la valeur comptable des actifs immobiliers de la société et de 50 % de la valeur de l'actif dont l'acquisition est envisagée.



**EURYALE**  
ASSET MANAGEMENT

## 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'œuvre 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 cabinets médicaux, murs de pharmacie... ;
- 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.

# 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 : 2<sup>e</sup> 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 : d'excellentes perspectives à moyen terme

- La **profondeur de marché** est estimée à environ 5 milliards d'euros encore détenus par les opérateurs exploitants (potentiel d'externalisation), auxquels s'ajoutent 4 à 8 milliards d'opérations futures attendues. Parallèlement, un marché secondaire s'est développé entre investisseurs.
- L'**externalisation de murs** s'est progressivement imposée comme composante à part entière des stratégies de financement de la croissance des groupes de santé.



# Euryale Asset Management

## Société de gestion de la SCPI Pierval Santé

### Euryale Asset Management : l'immobilier par nature

Filiale du Groupe Elience, qui s'est imposé depuis près de 20 ans comme l'un des leaders de l'administration de biens et de l'investissement immobilier, **Euryale AM** s'appuie sur l'expertise et la culture immobilière d'un Groupe qui gère à ce jour 2,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers.

Le Groupe Elience se distingue par une exigence de qualité consacrée en 2009 par la certification ISO 9001 délivrée sur l'ensemble de ses métiers et représente une réelle capacité de sélection et d'apport d'actifs.

La compétitivité d'**Euryale AM** est bâtie sur une équipe à taille humaine, composée de personnes d'expériences complémentaires dans la gestion d'actifs immobiliers. Le fondateur du Groupe, Jean-Jacques Olivé, a participé à l'élaboration d'EHPAD spécialisés sur la maladie d'Alzheimer dès 1990.

Depuis janvier 2014, **Next AM, filiale d'incubation du Groupe La Française** détient 25 % du capital d'**Euryale AM**.

*Euryale Asset Management est une société de gestion de SCPI 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.*

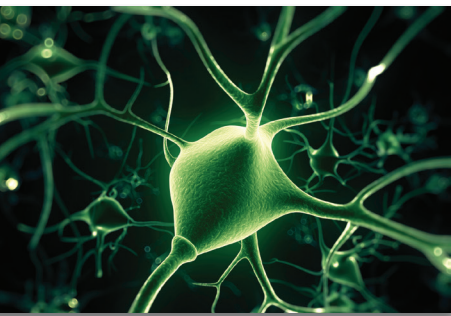


### Comité scientifique : des spécialistes du secteur de la santé

La santé étant un secteur en **évolution permanente**, Euryale AM 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) ;
- Des experts en immobilier de santé ;
- Des experts gestionnaires / exploitants des secteurs sanitaire et médico-social ;
- Un économiste maîtrisant le secteur de la santé ;
- Un industriel spécialiste des technologies domotiques de la santé.





# Investissement et philanthropie

## Les maladies neurodégénératives

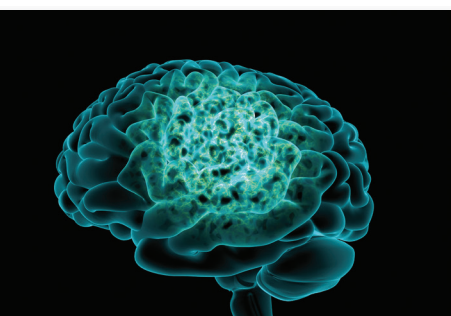
### Conjuguez investissement et don

- 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.



### Fondation ICM

- Créée à Paris au cœur 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.



Chaque investisseur pourra participer au financement de la recherche médicale en faisant un **don annuel à l'ICM d'un montant équivalent à 0,1 % 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 de solidarité sur la fortune, ISF, 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. Autre montant possible.*

## Caractéristiques produit

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital initial statutaire	760 000 €
Capital maximum statutaire	100 000 000 €
Capacité d'endettement	20 % max. de la valeur comptable de l'ensemble des actifs de la SCPI, dans la limite de 50 % de la valeur d'acquisition de l'actif financé
Prix de souscription d'une part	1 000 € (commission de souscription incluse)
Dont valeur nominale	800 €
Dont prime d'émission	200 €
Minimum de 1 <sup>re</sup> 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 HT et financiers nets
Fonds de partage	Reversement au bénéficiaire dénommé Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM, Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006) 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
Délai de jouissance	Le 1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>e</sup> mois suivant la date de souscription
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Fréquence de distribution potentielle de revenus, sur décision de l'AG	Trimestrielle La date prévisionnelle de première distribution de revenus fonciers est estimée au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014
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. 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 SCPI 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.

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Document et illustrations non contractuels



Euryale Asset Management  
61, rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris  
Tél : 01 48 78 22 08 - Fax : 01 48 78 04 51