

# La stratégie d'investissement de la SCPI

**La stratégie d'investissement de Pierval Santé vise à constituer un patrimoine d'actifs immobiliers en lien direct ou indirect avec le secteur de la santé**

- **Types d'actifs** : murs d'établissements d'accueil spécialisés pour des personnes atteintes de maladies neurologiques dégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaques...), de cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique), PSY (Psychiatrique) et SSR (Soins de Suite et de Réadaptation), d'EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), de centres d'hébergement médico-social, de résidences seniors, de cabinets médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de pharmacies et de diverses activités liées au secteur de la santé ;
- **Cibles géographiques** : territoires français et européen ;
- **Natures des acquisitions potentielles** : immeubles construits ou neufs en état futur d'achèvement.

**Dans sa prise de décision, la Société de gestion sera particulièrement attentive :**

- **À la qualité des locataires exploitants**, à travers l'analyse de leur solidité financière et médicale ;
- **Aux conditions des baux**, notamment sur la durée ferme, la prise en charge des travaux par les locataires, la rentabilité locative, ... ;
- **À la qualité des bâtiments et à leur positionnement** par rapport aux exigences et évolutions réglementaires, à l'adaptation à l'exercice professionnel et à l'environnement économique lié à l'immobilier de santé.

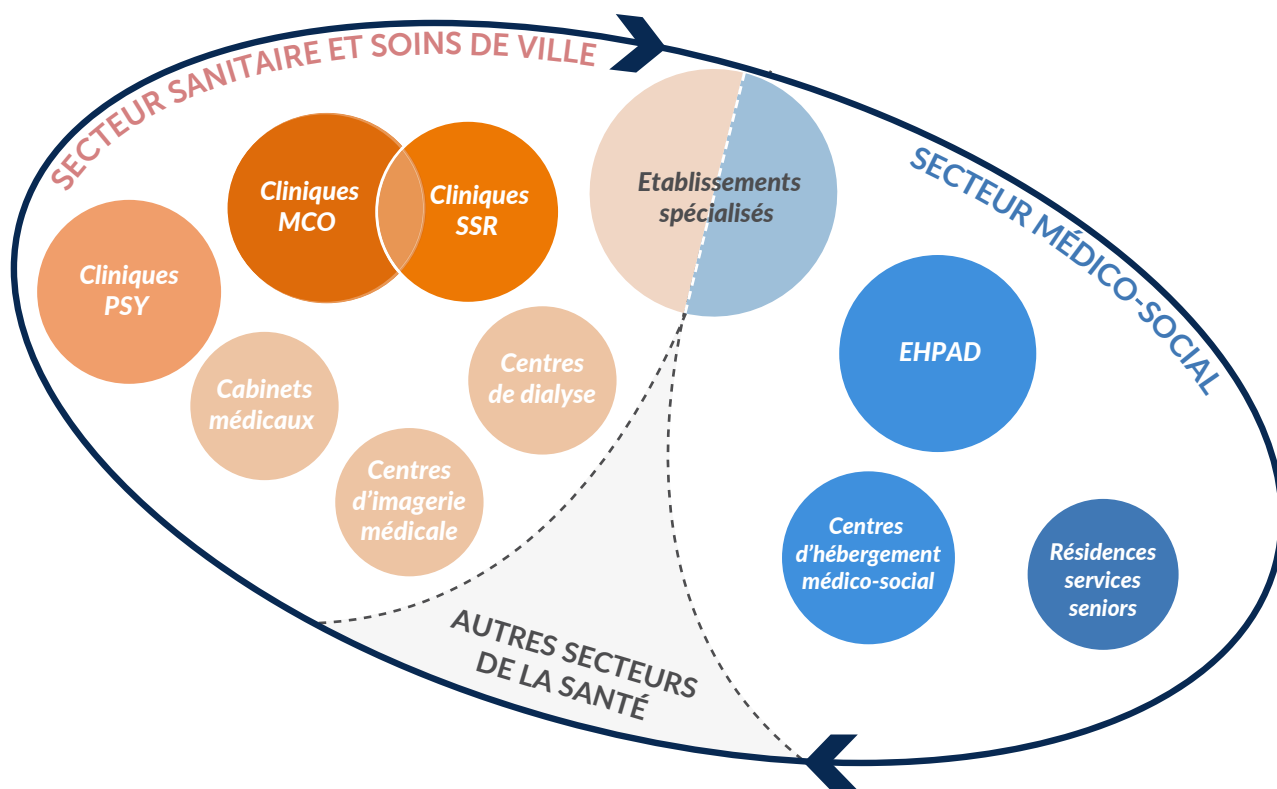
En pratique, la constitution du patrimoine de Pierval Santé s'organise autour de catégories d'actifs, complémentaires dans l'accompagnement du patient, sur le secteur sanitaire et soins de ville et sur le secteur médico-social (EHPAD Alzheimer, établissements spécialisés pour personnes atteintes de maladies neurodégénératives,...). La SCPI s'intéresse également à tous types d'actifs dont les locataires ont un lien direct ou indirect avec 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,
- **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 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.

# L'univers immobilier de santé



## SECTEUR SANITAIRE ET SOINS DE VILLE

## SECTEUR MÉDICO-SOCIAL

Cliniques MCO	Cliniques SSR	Cliniques PSY	Cabinets médicaux, centres de dialyse, d'imagerie médicale,...	Etablissements spécialisés	EHPAD	Résidences services seniors
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Séjour de courte durée, avec ou sans hébergement</li> <li>• Activités de Médecine, Chirurgie, Obstétrique, Odontologie, Ambulatoire, Cancérologie</li> <li>• Etablissements publics ou privés sans but lucratif, cliniques privées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Séjour de durée moyenne</li> <li>• Surveillance médicale des patients nécessitant des soins continus et de la rééducation fonctionnelle</li> <li>• Prises en charges polyvalentes, ou spécialisées dans les conséquences fonctionnelles des affections (rééducation...) ou liées au grand âge (pathologies à risque de dépendance)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spécialité médicale distincte</li> <li>• Peu d'actes techniques, nombreuses structures extra hospitalières,</li> <li>• Activité longtemps dominée par le secteur public</li> <li>• Part croissante du secteur privé dans les capacités d'accueil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de l'offre de soins sur le territoire</li> <li>• Mutualisation des coûts (locaux, matériel, personnel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en charge de patients dépendants atteints de maladies neurodégénératives</li> <li>• Croissance forte de ces pathologies, avec tout particulièrement la maladie d'Alzheimer</li> <li>• Développement du besoin en bâtiments intégralement dédiés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidence de services pour personnes âgées nécessitant un soutien médical</li> <li>• Etat partie prenante dans les projets associés à ces établissements</li> <li>• Service et corps médical complet, service de restauration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidence de services pour personnes âgées (+60 ans) autonomes</li> <li>• Services collectifs à usage facultatif (restaurants, services ménagers, services paramédicaux,...)</li> </ul>
<p>La SCPI prêtera une attention toute particulière à sélectionner des actifs situés dans des régions porteuses, bénéficiant d'installations adaptées au contexte économique. Les mutations en cours et le besoin de financement des exploitants offre des opportunités d'investissement intéressantes.</p>	<p>De par son utilité dans le parcours de soins et les moindres contraintes portant sur son développement, la SCPI étudiera cette typologie d'actifs pérenne. La complémentarité entre établissements MCO et SSR s'exprime pleinement dans le lien fonctionnel entre chirurgie et rééducation.</p>	<p>Du fait d'un développement moins contraint techniquement, ce type d'actifs présente un grand intérêt pour la SCPI. L'évolution de la société et ses conséquences psychologiques (dépressions, addictions...) contribuent à pérenniser ces établissements.</p>	<p>Regroupement de praticiens au sein de services de santé soit par spécialité, soit par schéma pluri-professionnel (médecins et paramédicaux)</p>	<p>La volonté publique de développer ces infrastructures spécifiques offre de bonnes perspectives immobilières sur ce secteur qui constitue le cœur de la stratégie d'investissement de Pierval Santé.</p>	<p>Cette typologie d'actifs fera partie intégrante de la stratégie d'investissement. Pour favoriser le rendement, la SCPI se positionnera sur des actifs gérés par des opérateurs reconnus et nécessitant un travail de valorisation (extension, renégociation du bail...).</p>	<p>Cette typologie d'actifs est conçue pour servir d'intermédiaire entre le logement personnel et la maison de retraite médicalisée (Ehpad)</p>

### Autres secteurs de la santé

Bureaux ou locaux d'activité dont l'objet social des locataires a un lien avec la santé.

D'une manière générale et à titre indicatif, la SCPI envisage l'acquisition des actifs précités en fonction de leur taille, sans que cette liste ne soit exhaustive, ni même qu'elle ne constitue une obligation.