

# Bulletin Trimestriel d'information T2 2025



N°46 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025



Pierval Santé est une SCPI avec une stratégie d'investissement internationale et 100% santé. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 confirme les premiers signaux de reprise sur le marché immobilier, après deux années de prudence de la part des investisseurs. Les volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre en Europe ont augmenté de 11% sur 1 an, d'après Savills, société internationale de conseil en immobilier d'entreprise. L'immobilier retrouve ainsi, peu à peu, sa place dans les allocations patrimoniales, dans un environnement marqué par le retour de la volatilité sur les marchés boursiers. Il est par ailleurs important de signaler que, selon les investisseurs institutionnels, les secteurs liés à la santé présentent les meilleures perspectives d'investissement à horizon moyen terme (source : Baromètre MSCI).

Dans ce contexte, votre SCPI Pierval Santé continue de déployer une gestion active et rigoureuse, tournée vers la création de valeur et vers un positionnement résolument engagé sur les besoins durables du secteur de la santé et de l'hébergement des séniors.

### Une collecte dynamique, malgré un tassement, permettant de compenser en partie les demandes de retraits

Au 2<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a enregistré une collecte brute de 9,1 M€, permettant la compensation de demandes de retrait. Le volume de parts en attente de retrait s'élève à 34,4 M€, au 30 juin 2025. Ces parts en attente de retrait s'expliquent principalement par une collecte qui s'est tassée sur l'ensemble du marché des SCPI, dans un contexte d'attentisme de la part des investisseurs. Elles représentent 1,04 % de la capitalisation de la SCPI, un niveau cependant contenu, tout en restant inférieur à la moyenne du marché (2,7% au 30 juin 2025, d'après l'ASPIM).

Le délai de jouissance ne s'applique plus depuis le 1<sup>er</sup> juillet, en conformité avec la réglementation. Les associés actuels qui souhaiteraient resouscrire à Pierval Santé, ainsi que les nouveaux investisseurs, percevront donc un dividende dès le mois suivant leur souscription.

LIRE LA SUITE

### Chiffres clés

au 30/06/2025



**9,1 M€**  
collecte brute<sup>(1)</sup>



**60 568**  
associés



**204 €**  
valeur de la part



**3,3Mds €**  
capitalisation<sup>(2)</sup>



**250**  
actifs



**2,14 €**  
dividende par part

### Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

Comme tout investissement en immobilier, investir en SCPI comporte des risques. Vous éclairer en toute transparence fait partie de notre engagement.

**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. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis. **L'attribution du label ISR** ne garantit pas les performances futures, la SCPI restant soumise aux **Risques de durabilité** tels que : les 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. **Fonds de partage** : Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

<sup>(1)</sup> La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

<sup>(2)</sup> Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## La poursuite d'une gestion active : une cession génératrice de plus-value et 3 livraisons d'immeubles

Votre SCPI a procédé sur le trimestre à la cession d'un EHPAD à Dublin en Irlande permettant de dégager une plus-value significative de l'ordre de 8 M€ après impôts. Cette plus-value sera distribuée aux associés au cours de l'année 2025. Cette cession s'inscrit dans une stratégie de gestion, visant à optimiser la performance globale de votre SCPI.

En parallèle, 3 actifs neufs ont été livrés ce trimestre, venant consolider les loyers perçus :

- Deux habitats partagés pour seniors, avec des baux longue durée de 12 ans fermes, dont l'exploitant est Cosima, acteur français reconnu pour ses solutions d'hébergement à taille humaine pensées comme des alternatives à l'EHPAD.
- Une maison médicale pluridisciplinaire au Havre de 2 203 m<sup>2</sup>, dont la commercialisation est en cours.

## L'Italie : un marché européen opportun pour Pierval Santé

L'Italie doit faire face à un déficit structurel en infrastructures médico-sociales, notamment en EHPAD, dans un contexte de vieillissement rapide de sa population. Ce pays constitue donc un axe majeur de développement pour votre SCPI. Les conditions d'investissement y sont attractives et durables pour des acteurs comme Pierval Santé, engagés sur le long terme, et confortées par le redressement économique et budgétaire du pays (réduction du déficit public et de la dette, baisse du chômage sous les 7 %).

Sur ce trimestre, Pierval Santé a ainsi renforcé sa présence avec trois acquisitions d'EHPAD neufs, exploités par Codess Sociale, Universis et Sereni Orizzonti, trois opérateurs de référence du secteur de l'hébergement de personnes âgées en Italie, sécurisés par des baux longue durée de 21 ans et 25 ans.

Votre SCPI détient actuellement en Italie un patrimoine immobilier constitué de 16 établissements neufs et en construction, pour une valeur vénale de l'ordre de 190 millions d'euros. Votre SCPI va bénéficier de revenus locatifs additionnels, progressivement sur 2025 et de façon plus importante en 2026.

Ces immeubles neufs, exploités par des acteurs de référence avec des baux de très longue durée, illustrent notre stratégie de construire un patrimoine européen de qualité, résilient et créateur de performance durable.

## Diminution des engagements financiers

Autre acte de gestion notable, votre SCPI a refinancé un prêt contracté en 2022 auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France en réduisant son encours de 100 M€ à 60 M€, contribuant à réduire le coût global de la dette financière de la SCPI. Cette opération s'inscrit dans notre stratégie d'optimisation du passif et participera à l'amélioration progressive du rendement annuel.

## Une distribution en ligne avec nos prévisions

Grâce à l'ensemble de ces actions, votre SCPI a pu distribuer un dividende de 2,14 €/part au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, soit 1,80 €/part après paiement de la fiscalité étrangère par la SCPI (dont 0,28 € de plus-value de cession dans cette phase de transition), en ligne avec notre objectif de rendement annuel. Le retour au rendement normatif de votre SCPI est en marche, de façon mécanique et progressive, indépendamment de la collecte. La livraison des constructions sera source graduellement de nouveaux loyers et la baisse des taux d'intérêts financiers est déjà observée.

Nous remercions sincèrement le Conseil de Surveillance de votre SCPI pour son engagement et son soutien dans la stratégie déployée, ainsi que l'ensemble des Associés de Pierval Santé pour leur confiance renouvelée, qui s'est manifestée lors de l'Assemblée Générale Mixte par l'approbation des comptes de l'exercice 2024 ainsi que l'ensemble des autres résolutions, que vous pouvez retrouver dans le rapport annuel de votre SCPI.

Nous vous souhaitons un bel été et restons pleinement mobilisés pour gérer votre SCPI avec exigence et conviction.



David Finck  
Directeur Général

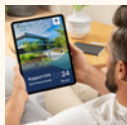
## Actualités de votre SCPI

Suivez l'état d'avancement de la construction de la future clinique Elsan "Terres de Moselle"



A visionner [ici](#) ou en scannant le QR code

Le rapport ESG 2024 de votre SCPI est disponible



A retrouver sur le site internet

<http://bit.ly/4o6jxhq>

## Vie des associés



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - JUIN 2025

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 18 juin 2025 (AGO) et le 30 juin 2025 (AGE)



### DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE NON LIBÉRAIRE\*

Disponible sur votre extranet ou sur simple demande au 01 44 65 00 00 ou à l'adresse [serviceclients@euryle.com](mailto:serviceclients@euryle.com)

\* Dans le cadre de ses différents investissements réalisés, la SCPI Pierval Santé peut percevoir, en plus des revenus locatifs, des revenus financiers. Conformément aux dispositions du code général des impôts applicables à date, ces revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 12,8%. Certains contribuables peuvent être dispensés de ce prélèvement forfaitaire non libératoire, sous condition de revenus.

## Performances 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

|                                               |                               |                            |                                                          |                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| TRI sur 10 ans <sup>(1)</sup><br><b>4,13%</b> | TRI sur 5 ans<br><b>2,91%</b> | TRI à 2024<br><b>3,92%</b> | Taux de distribution 2024 <sup>(2)</sup><br><b>4,05%</b> | TDVM <sup>(3)</sup><br><b>3,63%</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|

<sup>(1)</sup> TRI Taux de rentabilité interne : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé par le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 31/07/2025

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

**2,14 €/part**



- **0,34 €** Fiscalité étrangère payée pour le compte des associés
- **0,28 €** Plus-value
- **1,52 €** Revenus locatifs

DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE :



● Brut ● Après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI

Les dividendes ne sont pas garantis.

## Valeurs

|                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Prix de souscription               | 204 €                                        |
| Valeur de retrait <sup>(4)</sup>   | 182,56 €                                     |
| Valeur de reconstitution           | 199,18 €                                     |
| Délai de jouissance <sup>(5)</sup> | 1 <sup>er</sup> jour du 1 <sup>er</sup> mois |

Valeur IFI Résident 2025 : 163,10 € - Valeur IFI Non résident 2025 : 49,48 €

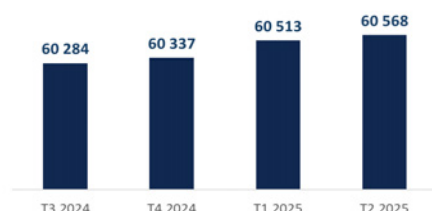
<sup>(4)</sup> Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC

<sup>(5)</sup> L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

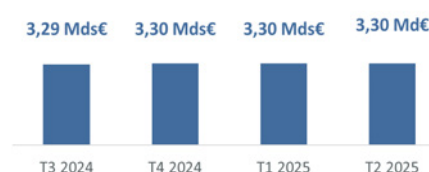
## Parts

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Nombre total de parts             | 16 182 025 |
| Parts souscrites sur le trimestre | 44 584     |
| Parts retirées sur le trimestre   | 44 584     |
| Parts en attente de retrait       | 188 178    |

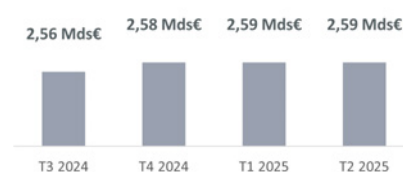
## Associés



## Capitalisation<sup>(6)</sup>



## Capital social



<sup>(6)</sup> Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

## Patrimoine au 30 juin 2025



Nombre d'actifs  
**250**



Surface gérée  
**1 138 653 m<sup>2</sup>**  
Dont à construire : 150 172 m<sup>2</sup>  
Dont vacante : 65 020 m<sup>2</sup>



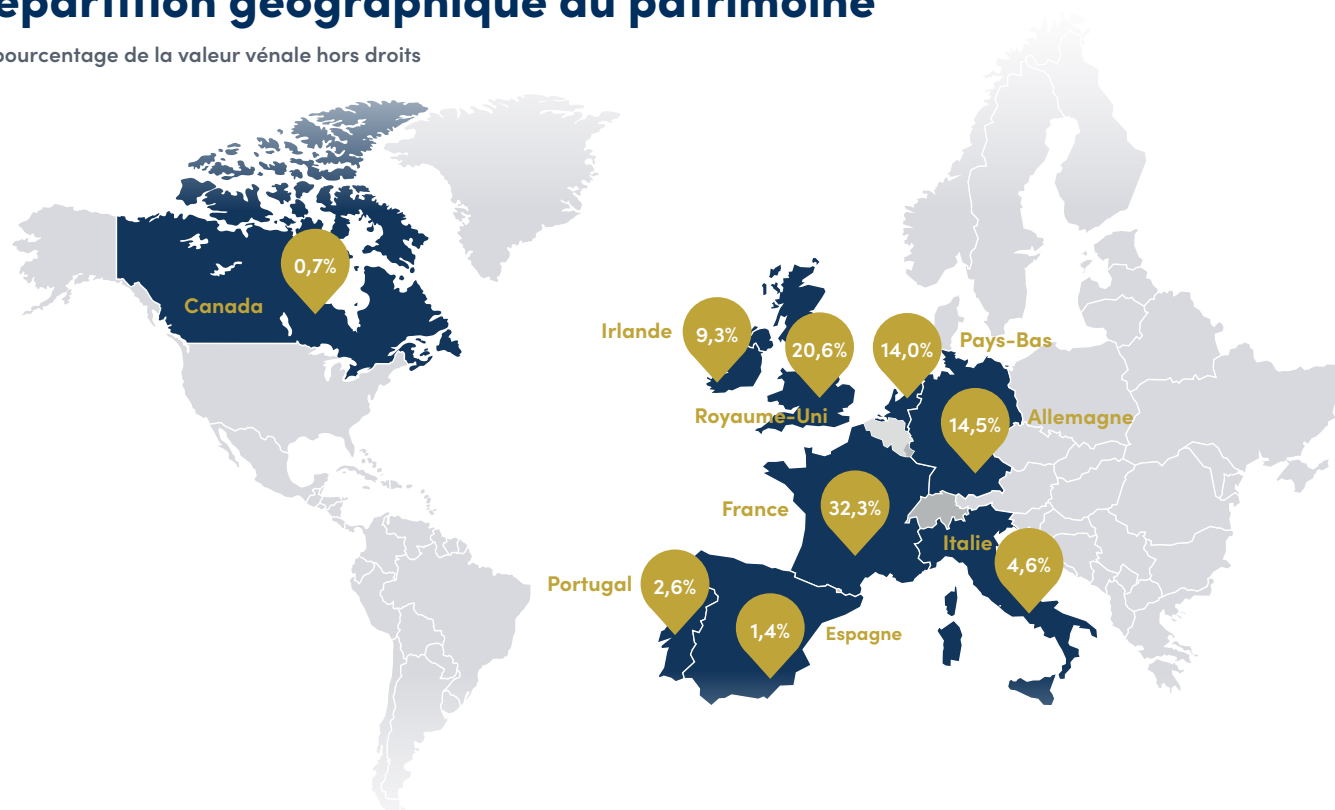
Aquisitions : 3  
Cession : 1



Livraisons  
**3**

## Répartition géographique du patrimoine

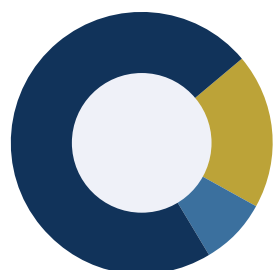
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



À noter : les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 et 2 (fonds de droit italien) eux-mêmes détenus respectivement à 96% et 100% par PIERVAL SANTE.

## Répartition par typologie d'actifs

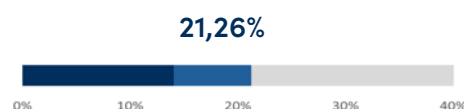
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- **70,7%** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- **20,4%** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- **8,9%** Autres secteurs de la santé : Laboratoires, sièges sociaux, bureaux, locaux d'activités

## Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs



- Dette financière : 14,06%
- Engagement financier sur construction : 7,20%

## Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 3 nouveaux actifs.



📍 Le Havre (France)

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Date d'acquisition               | <b>29/07/2022</b> |
| Prix de revient de l'acquisition | <b>8,7 M€</b>     |
| Surface locative                 | <b>2 203 m²</b>   |
| Durée du bail (ferme)            | <b>N/A</b>        |
| Locataire                        | <b>Multiloc</b>   |

Implanté au sud du Havre, ce pôle de santé prend place dans un immeuble neuf à usage mixte. Déployé sur plusieurs niveaux, l'actif regroupera à terme 43 cabinets médicaux ainsi que des espaces d'accueil pensés pour les professionnels de santé et leurs patients.



📍 Villemomble (France)

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Date d'acquisition               | <b>28/03/2022</b> |
| Prix de revient de l'acquisition | <b>4,4 M€</b>     |
| Surface locative                 | <b>742 m²</b>     |
| Durée du bail (ferme)            | <b>12 ans</b>     |
| Locataire                        | <b>Cosima</b>     |

Situé à Villemomble, l'appartement partagé est implanté au sein d'un immeuble d'habitation neuf à taille humaine. Il se compose de 43 logements, dont une partie dédiée à l'habitat partagé, avec des espaces privatifs et des lieux communs pensés pour favoriser les échanges et la vie collective.



📍 Bourg-la-Reine (France)

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Date d'acquisition               | <b>13/12/2022</b> |
| Prix de revient de l'acquisition | <b>8,2 M€</b>     |
| Surface locative                 | <b>775 m²</b>     |
| Durée du bail (ferme)            | <b>12 ans</b>     |
| Locataire                        | <b>Cosima</b>     |

Situé à Bourg-la-Reine, l'appartement partagé prend place au sein d'une maison de maître réhabilitée. Réparti sur trois niveaux, il se compose de 12 logements adaptés et de parties communes chaleureuses offrant un cadre de vie confortable et sécurisé.

## Focus sur la cession du trimestre

Dans ce cadre, votre SCPI a procédé ce trimestre à la cession d'un actif en Irlande (Four Fern) pour un montant de 43,2 M€, générant une plus-value nette d'imposition de 8 M€.



EHPAD 📍 Dublin (Irlande)

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Date de cession  | <b>30/06/2025</b> |
| Prix de cession  | <b>43,2 M€</b>    |
| Surface locative | <b>7 047 m²</b>   |
| Locataire        | <b>Virtue</b>     |

## Focus sur les acquisitions du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a acquis 3 nouveaux actifs pour un montant de 35,1 M€.



📍 San Genesio (Italie)

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Date d'acquisition               | 02/04/2025     |
| Prix de revient de l'acquisition | 12,4 M€        |
| Surface locative                 | 6 000 m²       |
| Durée du bail (ferme)            | 25 ans         |
| Locataire                        | Codess Sociale |

EHPAD neuf en Lombardie (Italie), détenu via Euryale Healthcare 2 (fonds de droit italien) et exploité par Codess Sociale, un des principaux opérateurs médico-sociaux italiens, fort de plus de 70 établissements dans le pays.



📍 Vigonovo (Italie)

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Date d'acquisition               | 30/06/2025        |
| Prix de revient de l'acquisition | 15,6 M€           |
| Surface locative                 | 5 376 m²          |
| Durée du bail (ferme)            | 21 ans            |
| Locataire                        | Universis/Peralba |

EHPAD situé à Vigonovo (Italie), détenu via le fonds Euryale Healthcare 2 et exploité par le groupement Universis/Peralba, reconnu pour son engagement dans l'accompagnement médico-social en Italie.



📍 Borgo Ticino (Italie)

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Date d'acquisition               | 30/06/2025       |
| Prix de revient de l'acquisition | 7,1 M€           |
| Surface locative                 | 3 714 m²         |
| Durée du bail (ferme)            | 21 ans           |
| Locataire                        | Sereni Orizzonti |

EHPAD implanté à Borgo Ticino (Italie), détenu via le fonds Euryale Healthcare 2. Il est exploité par Sereni Orizzonti, acteur majeur du secteur médico-social italien avec plus de 80 établissements gérés dans le pays.

## Gestion locative



Nombre  
de locataires  
**1 023**



Nombre d'actifs  
**250**



WALT<sup>(1)</sup>  
**15,06 ans**  
WALB<sup>(2)</sup> : 13,71 ans

<sup>(1)</sup> La Weight Average Lease Term (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

<sup>(2)</sup> La Weight Average Lease Break (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

## Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup>



Taux d'occupation financier

**95,08%**



● **95,08%** Baux standards

● **4,92%** En recherche de locataires

<sup>(3)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Activité locative du trimestre

|                                                                            | T1 2025                  | T2 2025                  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nombre d'actifs                                                            | 248                      | 250                      |
| Superficie totale                                                          | 1 130 610 m <sup>2</sup> | 1 138 653 m <sup>2</sup> |
| Dont superficie à construire                                               | 154 090 m <sup>2</sup>   | 150 172 m <sup>2</sup>   |
| Surface vacante                                                            | 52 055 m <sup>2</sup>    | 65 025 m <sup>2</sup>    |
| Nombre de locataires                                                       | 1 011                    | 1 023                    |
| Loyers quittancés                                                          | 37 767 207 €             | 39 835 449 €             |
| <i>Dont loyers quittancés des participations contrôlées</i>                | <i>1 265 958 €</i>       | <i>2 996 748 €</i>       |
| Loyers quittançables                                                       | 39 885 161 €             | 41 896 208 €             |
| <i>Dont loyers quittançables des participations contrôlées</i>             | <i>1 265 958 €</i>       | <i>2 996 748 €</i>       |
| Loyers quittançables – quittancés                                          | 2 117 954 €              | 2 060 759 €              |
| <i>Dont Loyers quittançables – quittancés des participation contrôlées</i> | <i>0 €</i>               | <i>0 €</i>               |

# Informations générales

## Fiscalité

### Acomptes: Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant peut inclure, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2025 pour l'exercice 2026).

### Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19% +17,20 % prélèvements sociaux).

### Taux d'abattement par année de détention :

| Durée de détention                               | Impôt sur le revenu | Prélèvement sociaux |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Jusqu'à 5 ans                                    | 0%                  | 0%                  |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année  | 6%                  | 1,65%               |
| 22 <sup>e</sup> année                            | 4%                  | 1,60%               |
| De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année | 0%                  | 9%                  |

### Régime micro foncier

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus << en direct >>.

### Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

Les règles d'assujettissement du patrimoine s'appliquent uniquement aux actifs immobiliers en exonérant les actifs mobiliers dans le cadre de la loi de Finances pour 2018. L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) repose sur le même barème que l'ISF et conserve l'abattement de 30% sur la résidence principale.

## Fonds de partage

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau (« ICM »). Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

## Souscription, cession ou retrait

### Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

Prix de souscription : 204€

Commission de souscription : 21,44€

Prix de retrait : 182,56€

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant le bulletin de souscription, la déclaration d'origine des fonds, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI ou par virement sur le compte de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, la signature du ou des co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le

montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

### Conditions d'agrément

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre ; si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Communication Associés

Les données personnelles des associés sont enregistrées dans un fichier informatisé par Euryale pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (Règlement UE 2016/679), les associés disposent, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Les associés disposent également d'un droit de définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès. Pour plus d'informations, les associés peuvent consulter la politique de confidentialité d'Euryale sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/politique-de-confidentialite/>

## Risques

**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 et présente un risque de liquidité. Ni la revente des parts, ni le retrait des parts ne sont garantis.

**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 en 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.

**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.



## Contact service clients

✉ Tél. 01 44 65 00 00

☎ Email : [serviceclients@euryale.com](mailto:serviceclients@euryale.com)

@ Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

[www.euryale.com](http://www.euryale.com)

---

Pierval Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutoire 5 000 000 000€).  
Visa AMF SCPI N° 20-08 en date du 06 mars 2020. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 -  
SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75009 Paris.