

# Bulletin Trimestriel d'information T3 2025



N°47 – Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 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 3<sup>e</sup> trimestre 2025 s'inscrit dans la continuité de la stratégie déployée par votre SCPI Pierval Santé : rigueur, sélectivité et engagement de long terme au service d'un patrimoine résilient à fort potentiel. Dans un environnement économique qui reste marqué par une certaine prudence, Pierval Santé continue de poser les fondations d'une performance durable.

### Une valeur de reconstitution stable, reflet de la solidité du patrimoine

La valeur de reconstitution par part a été maintenue à 199,19 € au 30 juin 2025 (vs 199,18 € au 31 décembre 2024), confirmant la qualité et la solidité du portefeuille immobilier de votre SCPI. Cette valeur correspond à l'évaluation, par des experts indépendants, des coûts qu'il faudrait engager pour reconstituer à l'identique le patrimoine immobilier et financier de la SCPI (valeur des actifs à laquelle s'ajoutent les frais d'acquisition). Cette stabilité, dans un marché encore volatil, traduit la robustesse des fondamentaux de Pierval Santé, confirmant son rôle défensif dans une allocation patrimoniale.

### Plus de 30 M€ de collecte depuis le début d'année

Sur ce trimestre, votre SCPI a enregistré une collecte brute de 6 M€, dans un contexte où le marché des SCPI reste globalement attentiste, portant la collecte à plus de 30 M€ depuis le début d'année. En parallèle, 48,9 M€ de parts sont en attente de retrait, un niveau encore maîtrisé (1,48 % de la capitalisation quand la moyenne du marché s'élève à 2,7% d'après l'ASPIM). Ce volume s'inscrit dans une tendance baissière du nombre de demandes reçues.

### Une gestion active très orientée sur l'acquisition d'immobilier neuf ou récent

Conformément à notre stratégie, la gestion active du portefeuille s'est poursuivie avec intensité ce trimestre, pour 80 M€ d'opérations immobilières.

LIRE LA SUITE



## Chiffres clés

au 30/09/2025



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



**60 688**  
associés



**204 €**  
valeur de la part



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



**254**  
actifs



**2,08 €**  
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. **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. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté. **Risque de perte en capital :** Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté. **Risque de liquidité :** La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts. **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. **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.

<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.

Quatre acquisitions ont été réalisées pour un montant de 32,2 M€ :

- Le **premier actif parisien** de la SCPI : un cabinet de kinésithérapie nouvelle génération situé rue Cassette dans le VI<sup>ème</sup> arrondissement, acquis pour 3,15 M€, avec un **rendement AEM<sup>(1)</sup> de 6,25 %**, sécurisé par un bail ferme de longue durée.
- Un **hôpital psychiatrique de jour** de 12 places à Kervignac (Bretagne), d'une surface de 411 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue au T3 2026, avec un **rendement AEM de 7 %** dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.
- Deux EHPAD neufs dans la **région de la Vénétie en Italie**, exploités par des acteurs de référence (Ghéron et Codess) dans le cadre de baux de durée ferme de 21 ans, renforçant la présence stratégique de la SCPI sur ce marché porteur.

Deux bâtiments neufs ont été livrés pour un montant de 48 M€ :

- Une **résidence services seniors emblématique** à Rambouillet (Yvelines), de 124 logements, située au sein d'un domaine classé. Cette opération incarne l'alliance entre patrimoine historique réhabilité et infrastructures modernes, parfaitement adaptée aux besoins liés au vieillissement de la population. Cet actif est exploité par Vital 'Home dans le cadre d'un bail ferme de 12 années.
- Un EHPAD de 72 chambres à Bury St Edmunds au Royaume-Unis, construit à proximité de Cambridge a été développé et sera exploité par le groupe Morar Living Ltd (bail ferme de 30 ans), un acteur britannique en pleine croissance sur le segment des maisons de retraite haut de gamme, combinant hospitalité, bien-être et accompagnement personnalisé.

À fin septembre, Pierval Santé comptabilise depuis le début d'année **8 acquisitions** pour un montant de 91 M€ environ, **8 livraisons** représentant 94,9 M€ d'investissements réceptionnés, et **17 actifs encore en construction** à horizon 2026 et 2027.

<sup>(1)</sup> Acte En Main = frais d'acquisition inclus

## Un dividende soutenu par une plus-value exceptionnelle

Au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2025, votre SCPI a distribué un dividende de 2,08 €/part, dont 0,23 € provient de la plus-value de 8 M€ réalisée lors de la cession d'un EHPAD en Irlande au 2<sup>e</sup> trimestre. Après paiement de la fiscalité étrangère, le dividende net s'élève à 1,80 €/part, à l'identique du trimestre précédent. Dans cette phase de transition, cette stratégie permet de soutenir la distribution tout en accompagnant le retour progressif vers le rendement normatif de votre SCPI. Ainsi, la distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2025, qui sera versée en janvier 2026, sera portée par la montée en puissance progressive des loyers, selon le rythme et le nombre d'actifs livrés.

## Une reconnaissance du positionnement responsable de votre SCPI

Ces dernières semaines ont également été marquées par deux distinctions importantes :

- Pierval Santé a remporté le 1<sup>er</sup> prix** dans la catégorie « SCPI Thématique de plus de 2 Mds € d'encours » lors des **Trophées de la Finance Responsable 2025**, soulignant sa capacité à allier performance et engagement sociétal (ESG).
- L'Hôpital Privé "Terres de Moselle" exploité par le groupe ELSAN (1<sup>er</sup> exploitant Français de cliniques privées), en cours de construction, a été récompensé par le **Prix du Jury** lors des **Journées de l'Architecture en Santé**, pour son exemplarité environnementale et architecturale. Ce prix est la traduction d'une stratégie résolument tournée vers la qualité intrinsèque des bâtiments au service du bien-être des patients et du personnel soignant.

Nous restons pleinement mobilisés pour gérer votre SCPI avec exigence et responsabilité. Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et vous donnons rendez-vous en fin d'année pour un point complet sur l'exercice 2025.



David Finck  
Directeur Général

## Actualités de votre SCPI



**Pierval Santé n°1 de la Finance Responsable 2025**  
« SCPI Thématique de plus de 2 Mds € d'encours » [Cliquez ici pour plus d'info](#)



**Le futur Hôpital Privé "Terres de Moselle", exploité par ELSAN, récompensé par le Prix du Jury lors des Journées de l'Architecture en Santé**  
[Cliquez ici pour plus d'info](#)

## Vie des associés



### DÉMATÉRIALISATION DU BORDEREAU DE DISTRIBUTION

Dans une démarche responsable et respectueuse de l'environnement, les bordereaux de distribution ne seront plus envoyés par courrier postal mais directement par e-mail, à compter de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2026 (fin avril 2026). Ils resteront accessibles à tout moment sur votre extranet. N'hésitez pas à vérifier votre adresse e-mail et à nous communiquer tout changement via votre extranet ou à [serviceclients@euryale.com](mailto:serviceclients@euryale.com)



### DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE NON LIBÉRATOIRE

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

## Performances 2024

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

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

<sup>(1)</sup> La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1

<sup>(2)</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>(3)</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, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/10/2025

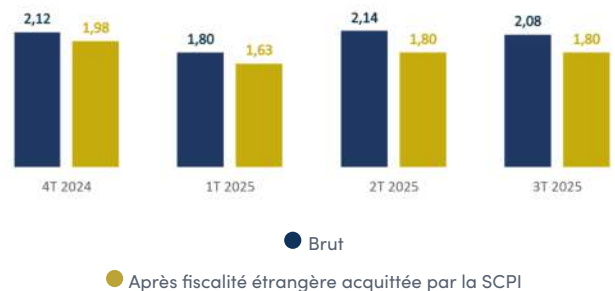
VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

**2,08 €/part**



- **0,28 €** Fiscalité étrangère payée pour le compte des associés
- **0,23 €** Plus-value
- **1,57 €** Revenus locatifs

DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART) :



Les dividendes ne sont pas garantis.

## Valeurs

Prix de souscription	<b>204 €</b>
Valeur de retrait <sup>(5)</sup>	<b>182,56 €</b>
Valeur de reconstitution au 30/06/2025	<b>199,19 €</b>
Délai de jouissance <sup>(6)</sup>	<b>1<sup>er</sup> jour du mois suivant</b>
Le délai de jouissance de 5 mois a été ramené à 1 mois à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2025.	
Valeur IFI Résident au 31/12/2024 : 163,10 €	
Valeur IFI Non résident au 31/12/2024 : 49,48 €	

<sup>(5)</sup> Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC

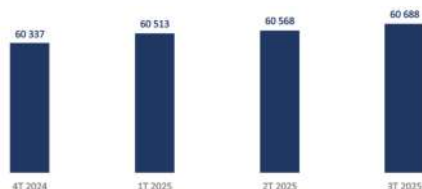
<sup>(6)</sup> L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

## Parts

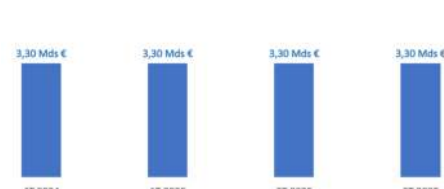
Nombre total de parts	<b>16 182 025</b>
Parts souscrites sur le trimestre	<b>29 138</b>
Parts retirées sur le trimestre	<b>29 138</b>
Parts en attente de retrait	<b>268 061</b>

Afin de prévenir tout abus lié aux inscriptions d'ordre de retrait à titre conservatoire, conformément aux nouvelles pratiques de place, les demandes de retrait de parts accompagnées d'un dossier incomplet devront être régularisées dans un délai d'un mois à compter de leur date de réception par la Société de Gestion. À défaut, la date prise en compte pour l'enregistrement du retrait sera celle de la réception de la dernière pièce justificative permettant la complétude du dossier. Cette disposition entre en vigueur à compter du **10 novembre 2025** et s'applique également aux dossiers reçus antérieurement à cette date.

## Associés



## Capitalisation <sup>(7)</sup>



## Capital social



<sup>(7)</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 septembre 2025



Nombre d'actifs  
**254**



Surface gérée  
**1 150 444 m<sup>2</sup>**  
Dont à construire : 140 183 m<sup>2</sup>  
Dont vacante : 68 116 m<sup>2</sup>



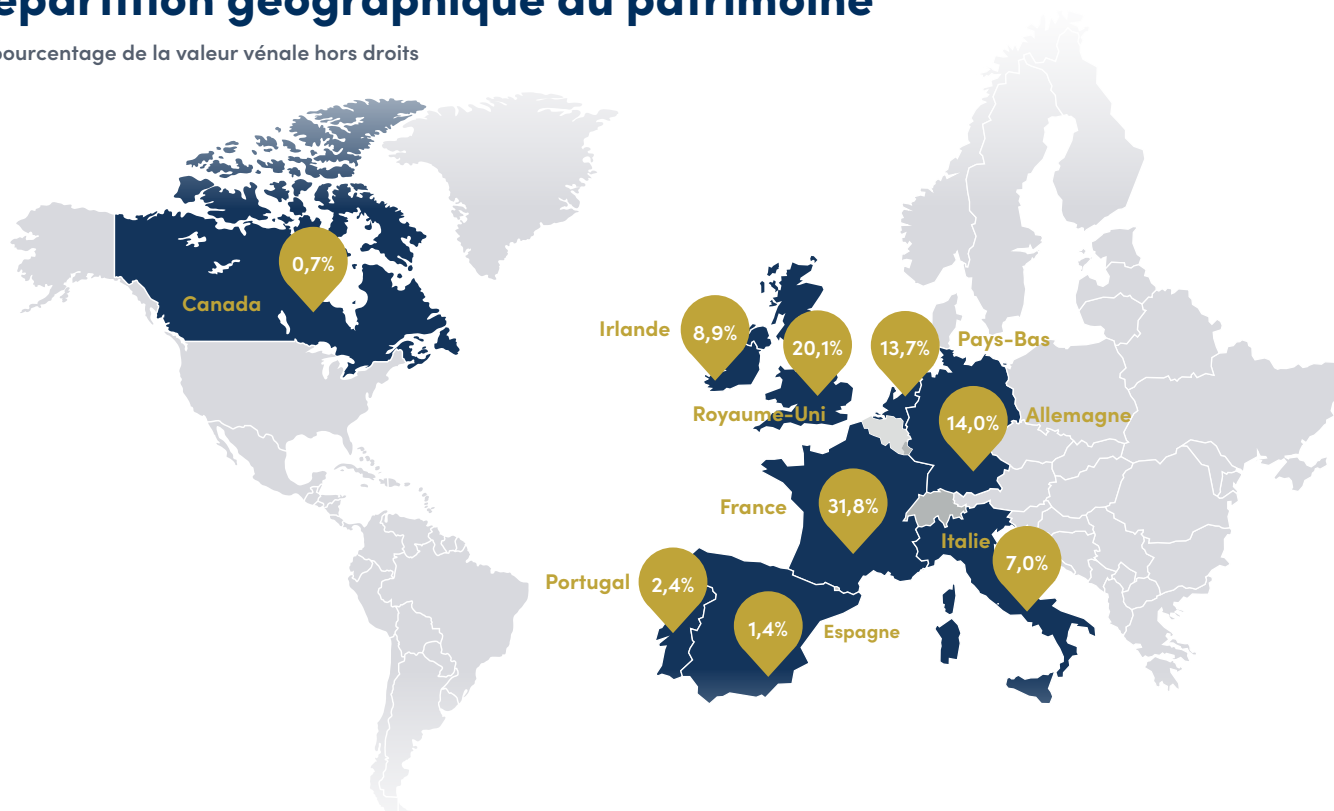
Acquisitions  
**4**



Livraisons  
**2**

## Répartition géographique du patrimoine

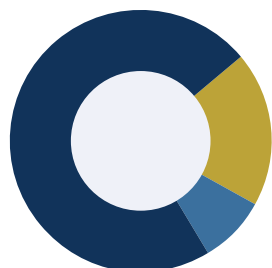
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



À noter : les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 et 2 (fonds de droit italien) eux-mêmes détenus respectivement à 98% et 100% par Pierval Santé.

## Répartition par typologie d'actifs

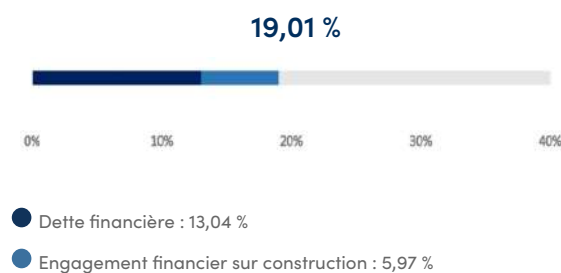
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- 71,4 %** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- 19,9 %** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- 8,7 %** 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





## Focus sur les acquisitions du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a acquis 4 nouveaux actifs pour un montant de 32,2 M€.



📍 Paris (France)

Date d'acquisition	15/07/2025
Prix de revient de l'acquisition	3,2 M€
Surface locative	280 m²
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	IK Kiné

Première acquisition pour la SCPI Pierval Santé à Paris : Cabinet de kinésithérapie situé dans le VI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, proche du boulevard Raspail et du boulevard Saint-Germain. Il est exploité par la société IK, premier réseau de cabinets de kinésithérapie situés en Ile-de-France.



📍 Kervignac (France)

Date d'acquisition	26/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	1,3 M€
Surface locative	411 m²
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	Clinea

Situé à Kervignac dans le Morbihan, cet hôpital psychiatrique de jour de 12 places a été acquis via un contrat de promotion immobilière. Livré courant du T3 2026, cet hôpital de jour sera exploité par Clinea dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme.



📍 Gruaro (Italie)

Date d'acquisition	30/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	13,3 M€
Surface locative	5 100 m²
Durée du bail (ferme)	21 ans
Locataire	Codess Sociale

EHPAD de 104 lits exploité par Codess Sociale, un des principaux opérateurs médico-sociaux italiens, fort de plus de 70 établissements dans le pays et présent dans les 11 régions d'Italie.



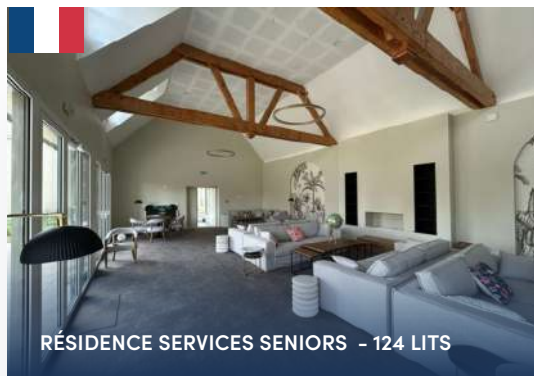
📍 Maserà di Padova (Italie)

Date d'acquisition	30/09/2025
Prix de revient de l'acquisition	14,4 M€
Surface locative	6 000 m²
Durée du bail (ferme)	21 ans
Locataire	Gruppo Gheron

EHPAD neuf de 120 lits construit en 2024, situé dans la région de Vénétie en Italie. Il sera exploité par Gruppo Gheron, un des principaux prestataires de services sociaux et de santé en Italie, fort de 30 années d'expérience dans le secteur et employant près de 1 500 personnes.

## Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 2 nouveaux actifs pour un montant de 48 M€.



Rambouillet (France)

[Cliquer ici pour plus d'info](#)

Date d'acquisition	28/07/2021
Prix de revient de l'acquisition	25,3 M€
Surface locative	6 303 m <sup>2</sup>
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	Vital'home

Développée par le promoteur Proméo et exploitée par Vital'Home, la résidence offre 124 chambres au cœur d'un domaine arboré et classé de 1,5 hectare. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments neufs et d'un manoir historique entièrement réhabilité.



Bury St Edmunds (Royaume-Uni)

[Découvrir en vidéo](#)

Date d'acquisition	30/06/2023
Prix de revient de l'acquisition	22,7 M€
Surface locative	4 097 m <sup>2</sup>
Durée du bail (ferme)	30 ans
Locataire	Morar Living Ltd

EHPAD de 72 lits acquis dans le cadre d'un portefeuille avec le promoteur Simply, l'actif proposera de nombreux services à la personne comme salle de cinéma, salon de coiffure, balnéothérapie, etc...

## Focus sur les cessions du trimestre

Ce trimestre votre SCPI n'a effectué aucune cession.

## Gestion locative



Nombre  
de locataires  
**1 008**



Nombre d'actifs  
**254**



WALT <sup>(1)</sup>  
**15,27 ans**  
WALB <sup>(2)</sup> : 14,34 ans

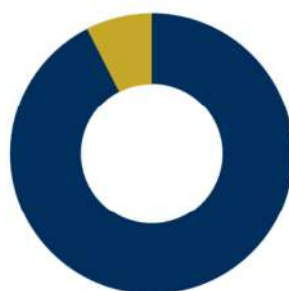
<sup>(1)</sup> La *Weight Average Lease Term* (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

<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  
**94,83%**



● **94,83 %** Baux standards

● **5,17 %** 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

	T2 2025	T3 2025
Nombre d'actifs	250	254
Superficie totale	1 138 653 m <sup>2</sup>	1 150 444 m <sup>2</sup>
<i>Dont superficie à construire</i>	<i>150 172 m<sup>2</sup></i>	<i>140 183 m<sup>2</sup></i>
Surface vacante	65 025 m <sup>2</sup>	68 116 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	1 023	1 008
Loyers quittancés	39 835 449 €	40 083 679 €
<i>Dont loyers quittancés des participations contrôlées</i>	<i>2 996 748 €</i>	<i>2 707 840 €</i>
Loyers quittançables	41 896 208 €	42 365 421 €
<i>Dont loyers quittançables des participations contrôlées</i>	<i>2 996 748 €</i>	<i>2 707 840 €</i>
Loyers quittançables - quittancés	2 060 759 €	2 281 742 €
<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 investisseurs percevant des revenus fonciers issus de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier, à condition de percevoir également des loyers provenant de la location nue de biens immobiliers détenus directement (et non uniquement via une SCPI), et que le revenu foncier brut total annuel n'excède pas 15 000 €.

### Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la Fortune Immobilière est un impôt français qui remplace l'ISF depuis 2018. Il concerne les personnes dont le patrimoine immobilier net dépasse 1,3 million d'euros. Sont imposés les biens immobiliers non professionnels, détenus directement ou indirectement – y compris les parts de SCPI – après déduction des dettes associées.

## 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€

### Souscription de parts

L'enregistrement d'une souscription est subordonné à la réception d'un dossier complet comprenant : le bulletin de souscription dûment rempli, un Relevé d'Identité Bancaire, un justificatif de domicile de moins de 3 mois, une copie de la pièce d'identité (carte nationale ou passeport) ainsi que le règlement effectué par prélèvement SEPA, virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires peuvent être nécessaires dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

### Retrait de parts

L'enregistrement d'une demande de retrait est conditionné à la réception d'un dossier complet comprenant : la demande de retrait (indiquant au minimum l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait), un

Relevé d'Identité Bancaire, une copie de la pièce d'identité (carte nationale ou passeport) ainsi qu'un justificatif de domicile de moins de 3 mois. Des pièces complémentaires peuvent être requises au titre de la réglementation LCB-FT. À compter du 10 novembre 2025, la date de réception de la demande sera retenue pour l'enregistrement, sous réserve que le dossier soit complété dans un délai maximum d'un mois. A défaut, la date retenue sera celle du dernier élément reçu.

### 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.

**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. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

**Risque de perte en capital :** Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

**Risque de liquidité :** La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts.

**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.

**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.





## 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.