

Bulletin Trimestriel d'information T3 2026

N° 51 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

pierval santé

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.

Chiffres clés

au 30/09/2026

2,6 M€
collecte brute du trimestre(1)

61 162
associés

204 €
valeur de la part

3,3 Md€
capitalisation(2)

256
actifs

1,77 €
dividende brut/part

L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Depuis 2013, Pierval Santé s'appuie sur une conviction forte : l'immobilier de santé répond à des besoins durables, portés par la longévité, l'évolution des pratiques médicales et la demande croissante de soins. Les établissements de santé bénéficient également de caractéristiques immobilières spécifiques, notamment de baux de longue durée, qui contribuent à la visibilité des revenus locatifs.

Au fil des années, nous avons construit un patrimoine de 256 immeubles répartis dans neuf pays, diversifié entre différentes natures d'actifs, territoires et exploitants. Cette diversification et notre connaissance approfondie des marchés de santé constituent des facteurs essentiels de résilience, particulièrement dans l'environnement immobilier que nous traversons.

Préserver la valeur de votre patrimoine, un travail de chaque jour

La qualité d'un patrimoine immobilier ne repose pas uniquement sur les investissements réalisés. Elle se construit et se préserve chaque jour, grâce à une gestion attentive, exigeante et capable d'anticiper les évolutions du marché.

C'est le métier de nos 40 professionnels de l'immobilier, qui mobilisent des expertises complémentaires dans l'investissement, l'asset management, la gestion technique et locative. Accompagner les exploitants, négocier et prolonger les baux, entretenir et transformer les établissements, améliorer leur occupation : autant de décisions qui visent à préserver l'attractivité de nos immeubles et leur potentiel locatif.

Pour prendre les bonnes décisions au bon moment, il faut connaître ses immeubles, comprendre les besoins et les contraintes de ses exploitants, mais aussi maîtriser les spécificités des marchés immobiliers et des systèmes de santé dans lesquels nous investissons. Cette connaissance, acquise depuis plus de dix ans, nous permet d'anticiper les évolutions, de préparer certaines opérations plusieurs années à l'avance et de piloter leur calendrier dans votre intérêt.

Sur ce trimestre, deux opérations de construction illustrent concrètement cette démarche. À Saint-Estève, le développement d'une nouvelle clinique psychiatrique s'accompagne du renouvellement anticipé du bail de l'établissement existant (clinique SMR) pour douze années fermes. À Maizières-lès-Metz, la création d'un pôle de médecine nucléaire aux côtés d'Elsan vise à renforcer durablement l'attractivité de l'hôpital privé en cours de construction et à compléter son offre de soins.

Ces investissements ciblés illustrent notre stratégie qui consiste à consolider la qualité de notre patrimoine, à renforcer les relations avec les locataires et à préserver la valeur de nos immeubles dans la durée.

Dans un marché immobilier marqué par d'importantes corrections depuis 2023, Pierval Santé a conservé son prix de souscription à 204 euros, après l'avoir revalorisé fin 2022. C'est un résultat important pour vous, que nous entendons continuer à défendre par notre discipline de gestion.

(1) La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.
(2) 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.

Une période de transition pour les revenus potentiels de votre SCPI

Au troisième trimestre 2026, la distribution brute s'établit à 1,77 € brut par part. Elle progresse légèrement, tandis que le montant net perçu reste globalement stable.

Cette évolution est inférieure aux perspectives que nous avions envisagées en début d'année. Plusieurs facteurs l'expliquent : des charges financières encore élevées, des retards de livraison représentant environ 4 millions d'euros de loyers décalés sur 2027, ainsi que le report de certaines cessions et des plus-values potentielles associées.

La baisse du taux d'occupation financier (TOF) entre le deuxième et le troisième trimestre s'explique notamment par plusieurs libérations de locaux. Les équipes sont pleinement mobilisées autour de deux axes complémentaires : la relocation des immeubles vacants, notamment à Lenggries (Allemagne, clinique SSR) où des discussions sont engagées avec des opérateurs pour maintenir l'usage actuel, et la vente de certains actifs à des utilisateurs finaux, des promoteurs dans le cadre de projets de transformation ou des marchands de biens, comme à Pocking (Allemagne, hébergement médico-social). À Saint-Pierre-du-Perray (France, logistique médicale), une offre portant sur l'intégralité de l'immeuble a notamment été reçue et est en cours d'analyse. Cette stratégie active de gestion du patrimoine devrait produire ses premiers effets dès le premier trimestre 2027. Le quatrième trimestre 2026 restera toutefois pénalisé par des libérations de locaux déjà actées et pourrait constituer un point bas du taux d'occupation financier (TOF). Une amélioration progressive est ensuite attendue, à mesure que les opérations de relocation et de cession aboutiront.

Nous traversons ainsi une période de transition, mais les leviers d'amélioration sont identifiés : nouvelles livraisons, relocation des surfaces vacantes, accompagnement des exploitants, maîtrise des charges financières, et poursuite des arbitrages immobiliers.

Une trajectoire de gestion exigeante et inscrite dans la durée

Notre responsabilité est aussi de faire évoluer régulièrement le patrimoine. Nous poursuivons ainsi un important travail d'analyse et d'arbitrage de notre portefeuille, pour identifier les immeubles à conserver, à améliorer ou à vendre.

Ces cessions doivent nous permettre de maîtriser les risques et de dégager des capitaux qui pourront, selon les opportunités, être réinvestis dans de nouveaux immeubles avec des rendements locatifs plus attractifs, consacrés à des travaux d'amélioration ou d'extension ou utilisés pour réduire l'endettement. Elles peuvent également générer des plus-values potentielles.

Dans un marché encore difficile pour les vendeurs, certaines opérations prennent plus de temps que prévu. Notre rôle est précisément de choisir le bon moment pour agir, sans céder à la précipitation au détriment de la valeur du patrimoine.

Nous savons que les évolutions trimestrielles de la distribution suscitent des interrogations. Mais un investissement immobilier s'apprécie dans la durée, à travers les revenus distribués, la valeur du patrimoine et les décisions de gestion qui préparent son avenir.

Nous sommes également attentifs à la liquidité de vos parts. Nous poursuivons nos actions pour favoriser le retour de la collecte et contribuer à répondre progressivement aux demandes de retrait.

Au début de l'année 2027, nous vous présenterons plus en détail l'avancement de notre plan d'action, les résultats des décisions engagées et les prochaines étapes de notre gestion.

Vous êtes plus de 60 000 épargnants à nous faire confiance. Nous vous en remercions et restons pleinement mobilisés pour gérer votre patrimoine avec exigence, transparence et une vision de long terme.



David Finck
Directeur Général

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.

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le capital et les revenus ne sont pas garantis et peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.

La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

Pour prendre connaissance des risques, veuillez vous reporter aux informations générales en fin de ce bulletin, ou consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/, avant de prendre toute décision d'investissement.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances futures.

Vie des associés

SOUTENONS ENSEMBLE LA RECHERCHE SUR LES MALADIES DU CERVEAU

Depuis plusieurs années, la SCPI Pierval Santé s'engage aux côtés de **l'Institut du Cerveau (ICM)**, fondation reconnue d'utilité publique, pour soutenir la recherche sur les maladies neurologiques et favoriser le développement de traitements innovants.

Dans le cadre de son engagement philanthropique, Pierval Santé reverse chaque année à l'Institut du Cerveau **0,01 % de sa collecte annuelle**, montant prélevé sur les frais de collecte.

Vous aussi, contribuez à faire avancer la recherche !
En complément de cet engagement, chaque associé peut, s'il le souhaite, effectuer un don personnel, ponctuel ou régulier, directement auprès de l'Institut du Cerveau.

Ce geste de solidarité peut également ouvrir droit à un avantage fiscal :

- **66 % de réduction d'impôt sur le revenu,** dans la limite de 20 % du revenu imposable.
- **75 % de réduction d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)**, pour les personnes concernées, dans la limite de 50 000 € de réduction annuelle.

Une même somme ne peut pas bénéficier des deux réductions.

Chaque don compte et permet de faire progresser la recherche et ouvrir de nouvelles perspectives thérapeutiques.

ENCORE PLUS DISPONIBLES POUR VOUS !

Parce que votre satisfaction est au cœur de nos priorités, nous faisons évoluer notre accueil téléphonique.

Désormais, un assistant conversationnel intelligent vient compléter l'accompagnement de nos équipes. Lorsque nos conseillers sont déjà en ligne ou en dehors des horaires d'ouverture, cet agent prend le relais pour vous accueillir et vous accompagner dans vos demandes.

Plus de disponibilité, un service plus accessible, pour vous simplifier la vie !



Performances 2025

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

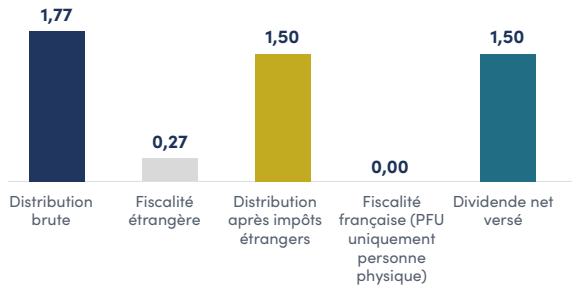
TRI sur 10 ans [1]	TRI origine [1]	Performance Globale Annuelle 2025 [2]	Taux de distribution 2025 [3]
4,39 %	4,24 %	4,06 %	4,06 %

[1] **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.
[2] **La Performance Globale Annuelle** correspond à la somme du taux de distribution bruts de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
[3] **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 1er janvier de l'année N.

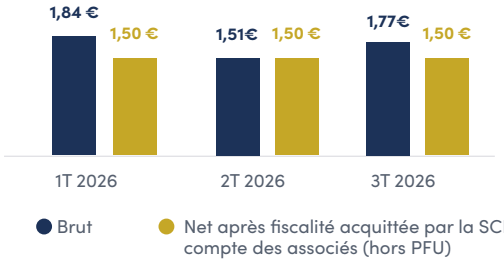
Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/10/2026

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE (€/PART)



DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART)



Les dividendes ne sont pas garantis et sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.
Les revenus éventuellement perçus à l'étranger par la SCPI peuvent donner lieu à une imposition dans les pays concernés. Selon les conventions fiscales applicables entre la France et ces États, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter une double imposition des associés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé, notamment de son régime fiscal et de son taux d'imposition. Les règles fiscales en vigueur sont susceptibles d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des éventuels crédits d'impôt, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

A propos du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

Les revenus versés par une SCPI sont de différentes natures : revenus fonciers, plus-values de cession immobilière ou revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI.

Qu'est-ce que le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ?
Lors du versement de revenus financiers, un prélèvement fiscal est appliqué automatiquement.
Il s'agit du prélèvement forfaitaire unique (PFU), également appelé Flat Tax.

Depuis le 1er janvier 2026, son taux global est de 31,4 %, réparti comme suit :

- 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu (appelé prélèvement forfaitaire non libératoire) ;
- 18,6 % au titre des prélèvements sociaux.

Le prélèvement est effectué directement lors du versement de vos revenus.

Qu'est-ce que la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire ?
Sous certaines conditions de revenus, il est possible de demander une dispense du prélèvement de 12,8 % correspondant à l'acompte d'impôt sur le revenu.

Cette dispense :

- ne supprime pas l'impôt : celui-ci sera toujours calculé lors de votre déclaration annuelle de revenus ;
- permet simplement de ne pas avancer cette somme au moment du versement des revenus.

En revanche, les prélèvements sociaux (18,6 %) restent dus dans tous les cas et seront donc toujours prélevés.

Qui peut bénéficier de cette dispense ?
La dispense est réservée aux contribuables dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas certains plafonds, qui varient selon la nature des revenus perçus et la situation familiale.
Pour en bénéficier, il convient de compléter et signer l'attestation de dispense, puis de nous la retourner dans les délais indiqués.
Cette attestation est disponible en cliquant ICI ou sur votre espace extranet client ou encore sur simple demande par mail adressé à serviceclients@euryale.com.

Une question sur votre situation ?
Si vous avez un doute sur votre éligibilité, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller habituel ou de l'administration fiscale. Notre service clients se tient également à votre disposition à l'adresse serviceclients@euryale.com.

pierval santé

Bulletin Trimestriel d'information T3 2026

N° 51 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026

Valeurs

Prix de souscription	**204 €**
Valeur de retrait[4]	**182,56 €**
Valeur de reconstitution au 30/06/2026[5]	**199,21 €**
Délai de jouissance[6]	**1er jour du mois suivant**

Le délai de jouissance de 5 mois a été ramené à 1 mois à compter du 1er juillet 2025.

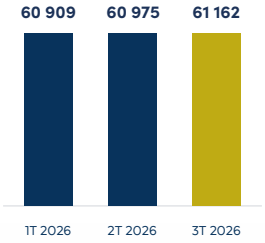
[4] Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC
[5] La valeur de reconstitution est déterminée deux fois par an, au 30 juin et au 31 décembre. La valeur présentée est celle arrêtée au 30 Juin 2026 ; sa prochaine actualisation interviendra au 31 décembre 2026.
[6] L'acquéreur 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	**12 959**
Parts retirées sur le trimestre	**12 959**
Parts en attente de retrait (soit 4,40 % du nombre total de parts)	**712 725**

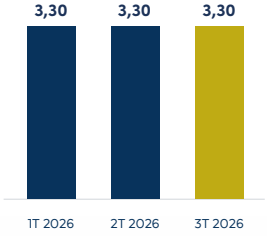
Les demandes de retrait de parts accompagnées d'un dossier incomplet doivent être régularisées dans un délai d'un mois à compter de leur date de réception par la Société de Gestion. À défaut, la date prise en compte pour l'enregistrement du retrait sera celle de la réception de la dernière pièce justificative permettant la complétude du dossier.

Associés



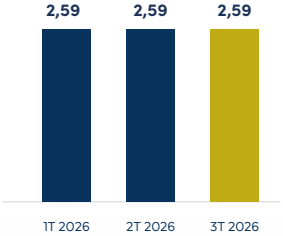
Capitalisation[7]

(en milliards d'€)



Capital social

(en milliards d'€)



[7] 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 2026

Nombre d'actifs
256

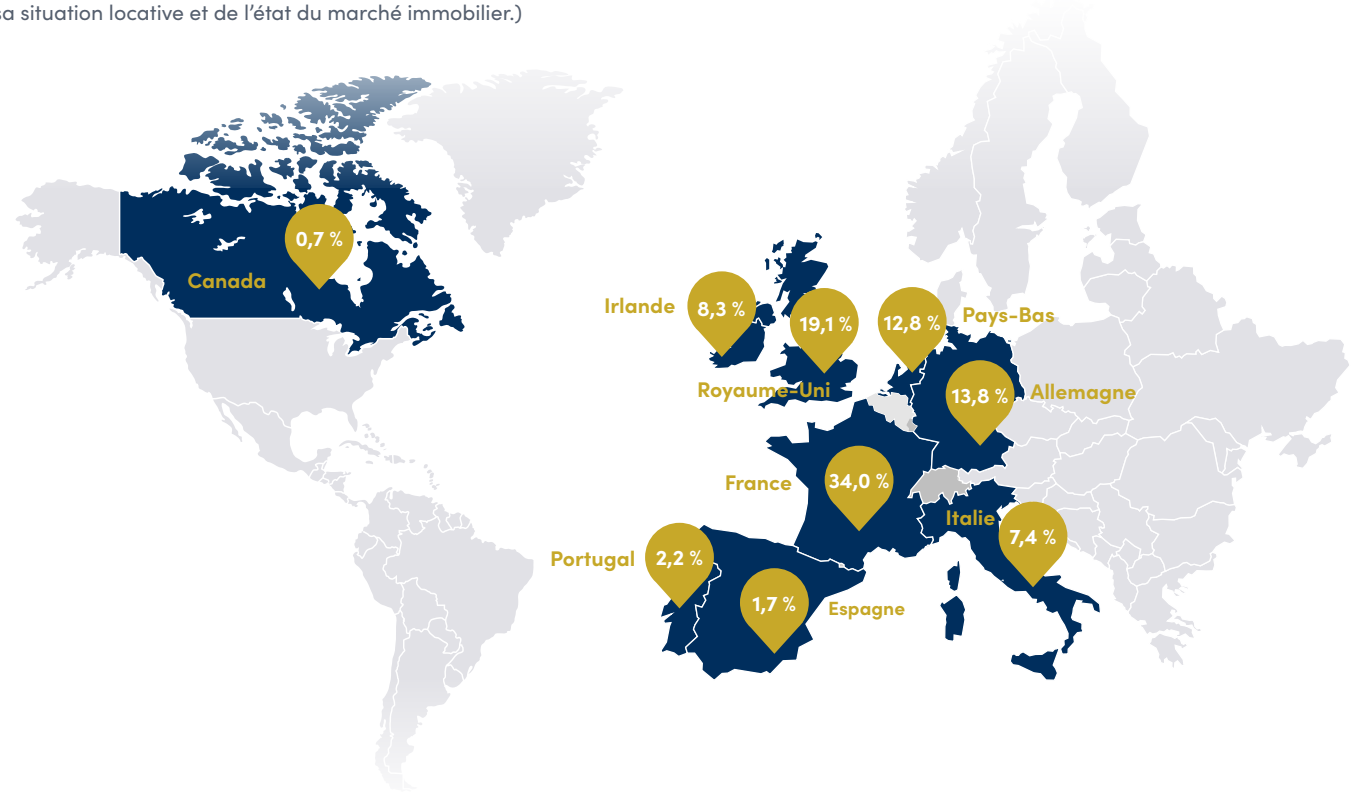
Surface gérée
1 231 858 m²
Dont à construire : 89 366 m²
Dont vacante : 100 638 m²

Acquisitions : **2**
Cession : **1**

Livraisons
2

Répartition géographique du patrimoine

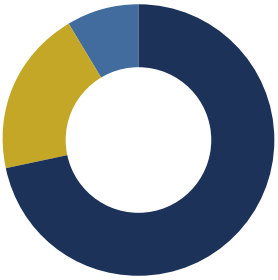
En pourcentage de la valeur vénale hors droits (la valeur vénale est la valeur estimée d'un bien immobilier à une date donnée, correspondant au prix auquel il pourrait être vendu dans des conditions normales de marché. Elle tient notamment compte de sa localisation, de ses caractéristiques, de sa situation locative et de l'état du marché immobilier.)



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

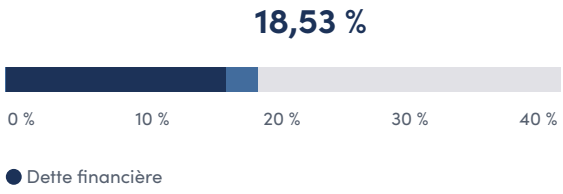
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- **71,7 %** Secteur médico-social : EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- **19,9 %** Secteur sanitaire et soins de ville : Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- **8,4 %** 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 2 nouveaux actifs pour un montant de 26,61 M€ acte en main.



Saint-Estève (66-France)

Date d'acquisition	**09/09/2026**
Date de livraison	**3T 2028**
Prix de revient de l'acquisition	**20,31 M€**
Surface locative	**5 909 m²**
Durée du bail ferme	**12 ans**
Locataire	**Emeis Clinique**

Construction d'une clinique psychiatrique de 119 lits (87 lits de psychiatrie et 32 lits de psychiatrie gérontologique), complétée par deux unités de soins de jour : 13 places pour adultes et 15 places pour enfants. L'établissement sera loué à Emeis Clinique dans le cadre d'un bail commercial de 12 ans fermes à compter de sa livraison. Implanté à côté de la clinique SMR « La Pinède », dont le bail a été renouvelé par anticipation pour 12 ans fermes à compter de cette même livraison. Cette organisation crée des synergies entre les deux sites et renforce l'ancrage du locataire.



Maizières-lès-Metz (57-France)

Date d'acquisition initiale	**20/07/2026**
Prix de revient de l'acquisition	**6,30 M€**
Surface locative Maison médicale	**1 000 m²**
Durée du bail ferme	**12 ans**
Locataire	**ELSAN**

Construction d'un pôle de médecine nucléaire d'environ 1 000 m² utiles, au sein du Nouvel Hôpital Privé de Moselle à Maizières-lès-Metz, dont la livraison est prévue en juillet 2027. L'établissement sera loué à la clinique Terre de Moselle du groupe Elsan dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement de 12 ans fermes à compter de sa livraison. Implanté sur le site de l'hôpital privé que Pierval Santé accompagne déjà, ce nouvel équipement complète son offre de soins et renforce l'ancrage du locataire.

Après ces deux acquisitions, le rendement brut[1] annuel cumulé des investissements depuis le 1er janvier 2026 s'établit à 6,53 %.

[1] Le rendement brut à l'acquisition est calculé au moment de l'achat, en rapportant le loyer annuel hors taxes et hors charges retenu à cette date au prix de revient total de l'immeuble, droits d'enregistrement inclus. Il ne préjuge pas des loyers effectivement perçus ni du rendement futur de l'investissement, qui peuvent évoluer notamment en fonction de l'occupation et des conditions locatives.

Focus sur la cession du trimestre

Votre SCPI a cédé un actif pendant ce trimestre.



Preston (UK)

Date de cession	**02/09/2026**
Prix de cession	**17,6 M€**
Surface locative	**4 623 m²**
Locataire	**Morar Preston LTD**

Les murs de cet EHPAD ont été cédés à l'opérateur SIMPLY, exploitant historique de l'établissement.

Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre, votre SCPI a réceptionné 2 actifs.



Ermont (95-France)

Date d'acquisition initiale	**03/08/2023**
Date de livraison	**01/07/2026**
Prix de revient de l'acquisition	**31,3 M€**
Surface locative Maison médicale	**5 743 m²**
Parking sous sol	**276 places**

Livraison d'une maison médicale de plus de 5 743 m² sur trois niveaux ainsi que 276 places de parking en sous-sol, situés à deux pas d'une clinique du groupe Ramsay Santé. Ce pôle de santé pluridisciplinaire accueille déjà un centre de radiologie, que rejoindront prochainement de nombreuses spécialités : cardiologie, orthopédie, pneumologie, chirurgie esthétique, pathologies du rachis, ainsi qu'un laboratoire d'analyses et une pharmacie. Ce nouvel équipement apportera aux habitants du secteur une offre de soins complète et de proximité.



Kervignac (56-France)

Date d'acquisition initiale	**26/09/2025**
Date de livraison	**30/07/2026**
Prix de revient de l'acquisition	**1,28 M€**
Locataire	**Emeis clinique**
Surface locative	**411 m²**

L'Hôpital de Jour l'Ancrage, géré par le groupe Emeis, est une structure de soins psychiatriques pour adultes située à Kervignac dans le Morbihan. Rattaché à la Clinique Saint-Vincent de Larmor-Plage, cet établissement moderne propose un accompagnement en journée pour les personnes souffrant de troubles psychologiques ou psychiatriques

Gestion locative

Nombre de locataires
1 012

Nombre d'actifs
256

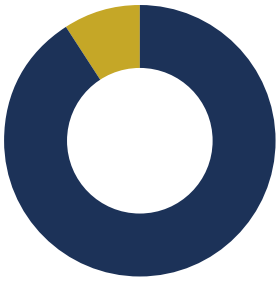
WALT[1]
15,09 ans
WALB[2] : **14,22 ans**

[1] La *Weighted 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.

[2] *La Weighted 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[3]

Taux d'occupation financier
91,04 %



91,04 % Baux standards

8,96 % En recherche de locataires

[3] 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 2026	T3 2026
Nombre d'actifs	255	256
Superficie totale	1 229 572 m²	1 231 858 m²
Dont superficie à construire	96 928 m²	89 366 m²
Surface vacante	86 697 m²	100 638 m²
Nombre de locataires	1 003	1 012
Loyers quittancés sur le trimestre	39 669 987 €	40 284 566 €
Dont loyers quittancés des participations contrôlées	3 054 569 €	3 111 907 €
Loyers quittançables sur le trimestre	42 557 584 €	44 250 669 €
Dont loyers quittançables des participations contrôlées	3 054 569 €	3 111 907 €
Loyers quittançables - quittancés sur le trimestre*	2 887 597 €	3 966 103 €
Dont Loyers quittançables - quittancés des participations contrôlées	0 €	0 €

*La différence entre loyers quittançables et quittancés correspond à des locaux vacants ou faisant l'objet de mesures d'accompagnement (franchises).

Focus sur les mouvements locatifs du trimestre

2 livraisons
14 471 m²

8 relocations
2 318 m²

7 libérations
14 697 m²

Top 5 des relocations du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie
France	Caen	Maison médicale	1 713 m²
Allemagne	Leipzig	Maison médicale	208 m²
France	Chessy	Maison médicale	100 m²
France	Asnières-sur-Seine	Maison médicale	42 m²
Allemagne	Alsdorf	Maison médicale	42 m²

Top 5 des congés du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie
Allemagne	Lenggries	Clinique SSR	7 726 m²
Allemagne	Pocking	Hébergement médico-social	3 835 m²
Pays-Bas	Utrecht	Campus médical	1 443 m²
France	Saint-Pierre-du-Perray	Logistique médicale	1 152 m²
France	Rouen BALZAC	Maison médicale	478 m²

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 1er janvier 2026, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 31,4 %. 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 2026 pour l'exercice 2027).

Fiscalité des plus-values 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 assujetti 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	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 %	1,65 %
22e année	4 %	1,60 %
De la 23e à la 30e 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. 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 d'identité 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 d'identité 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 est retenue pour l'enregistrement, sous réserve que le dossier soit complété dans un délai maximum d'un mois. À 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 cessionnaire)

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.com/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. En cas de démembrement, le nu-propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement.

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.

euryale

Le profit seul n'est rien

Contact service clients

Tél. 01 44 65 00 00

Email : serviceclients@euryale.com

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

www.euryale.com

Pierval Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutaire 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.