

Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé. Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprises classiques.

## Performances 2023

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

<sup>(1)</sup> TRI sur 5 ans : **3,18%**

<sup>(1)</sup> TRI à 2023 : **3,91%**

(1) 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.

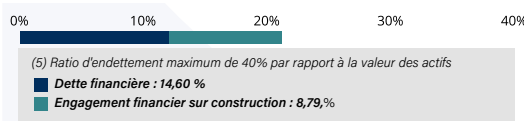
Taux de distribution 2023 <sup>(2)</sup>	TDVM <sup>(3)</sup> (Taux de distribution sur valeur de marché)
<b>5,10%</b>	<b>4,49%</b>

(2) 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. (3) 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.

Valeurs principales	3T 2024
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de reconstitution	199,16 €
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2023)	172,31 €
Valeur IFI (Non résident 2023)	51,78 €

(4) Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement <sup>(5)</sup>



## Conditions d'exécution des ordres

- 150 196 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 99 163 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

## Caractéristiques Pierval Santé

Date d'immatriculation : 25/11/2013  
Capital maximum statutaire : 5 000 000 000 €  
Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois  
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020  
Société de Gestion : Euryale  
Agrément AMF n° GP 14000027

## Services des associés

Téléphone : 01 44 65 00 00  
Email : serviceclients@euryale-am.fr  
Courrier : Euryale - Service clients 2 rue Paul Verlaine  
CS 22 442 31085 Toulouse Cedex 2

Madame, Monsieur, chers associés,

En cette année où Pierval Santé fête ses 10 ans, la maturité acquise par votre SCPI neuf permet de renforcer notre gestion active tout en continuant de saisir les opportunités qui s'offrent à nous. La taille de notre fonds (3,3 Mds €), conjuguée à une stratégie fidèle à nos principes de gestion, permet une adaptation permanente à l'évolution du marché de l'immobilier de santé.

## Une gestion active du portefeuille opportune grâce à la taille de Pierval Santé

Ce trimestre a été marqué par :

- **2 acquisitions.** Votre SCPI poursuit ainsi sa démarche d'investissements avec l'acquisition d'un EHPAD neuf situé en Italie dans la région du Piémont, proche de Turin, exploité par Serini Orizzonti, 2<sup>ème</sup> acteur national du secteur des soins aux personnes âgées, avec un bail de 18 ans, acquis pour 8,7 M€. Un EHPAD neuf de 2024, dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, exploité par Care Concern Group, un acteur Britannique de tout premier plan, a été acquis pour 23,7 M€ avec un bail de 30 ans.

- **3 livraisons.** Une extension de notre actif The Four Ferns à Dublin (Irlande) et deux maisons médicales pluridisciplinaires en France, à Saint-Nazaire (juillet) et Asnières (fin septembre), complètent les 5 actifs déjà livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Nous prévoyons la réception de 6 autres actifs avant la fin de l'année, avec un léger décalage sur 2025 pour 5 actifs.

Cette dynamique immobilière démontre l'importance de notre stratégie d'investissements dans des bâtiments neufs, garantissant une démarche de création de valeur.

- **4 cessions opportunes.** En août, la cession de la Clinique de l'Espérance (Les Abyemes), en Guadeloupe, s'est faite au regard des conclusions d'une étude récente publiée par l'Agence Régionale de Santé sur la situation de vulnérabilité sismique et cyclonique de l'île. Compte tenu de la nature des risques et des travaux de renforcement du bâtiment très importants qui seraient nécessaires, la cession a été réalisée au profit de l'exploitant au prix d'acquisition initial de la clinique. Un portefeuille de 3 EHPAD de Care UK en Grande-Bretagne a été cédé à un investisseur américain, permettant de réaliser des plus-values de 3,7 M€.

Ces cessions font partie d'une politique d'arbitrage, que nous comptons continuer à développer en 2025.

## Le maintien de la valeur de la part, preuve de la résilience de l'immobilier de santé

Nous avons procédé à une revue du portefeuille immobilier de votre SCPI Pierval Santé à mi-année, par nos experts immobiliers indépendants, comme demandé à l'ensemble du secteur par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette évaluation nous a permis d'obtenir une stabilité de la valeur de reconstitution et donc de la valeur de la part à 204 €. Cela témoigne de la résilience de l'immobilier de santé, une classe d'actifs à part entière, défensive, décorrélée et de volatilité contenue et maîtrisée. Ce secteur qui continue de se démarquer par ses fondamentaux solides, soutenus par une demande croissante pour des infrastructures médicales modernes et adaptées aux nouvelles attentes de consommation de la santé, joue aujourd'hui un rôle défensif dans une allocation patrimoniale.

## Une collecte supérieure à la moyenne de marché et la confiance renouvelée des associés

Sur ce trimestre, nous enregistrons près de 800 nouvelles souscriptions pour une collecte brute de 30,6 M€, soit une collecte nette de 12,5 M€. Aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre 2024.

Le dividende brut de toute fiscalité au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'élève à 2,13€ / part et la distribution à 1,82€ / part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI. La distribution de ce trimestre, supérieure à celle du trimestre précédent, s'inscrit dans notre objectif de redressement du taux de distribution.

### Avertissements sur les risques

En tant qu'investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

**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. **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.

## Pierval Santé Lauréat d'Or des Victoires des SCPI 2024 du Particulier



Votre SCPI Pierval Santé a récemment été Lauréat d'Or des Victoires des SCPI 2024 du Particulier, catégorie « Meilleure SCPI immobilier de santé ». Cette récompense vient une nouvelle fois souligner la solidité et la résilience de votre SCPI, et sa capacité à relever les défis dans un secteur essentiel pour notre Société. Les références à un classement, un prix et/ou une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Enfin, nous sommes ravis de partager avec vous la publication du rapport ESG Pierval Santé pour l'année 2023, disponible sur le site internet d'Euryale. Ce rapport reflète notre engagement à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion de nos actifs, en collaboration avec nos exploitants. Quelques chiffres clés issus de ce rapport : 85 % de nos actifs offrent des espaces extérieurs pour les résidents et 78 % sont facilement accessibles, autant d'éléments qui renforcent notre démarche d'investissement responsable.

Alors que nous entrons dans le dernier trimestre de 2024, nous vous remercions pour votre fidélité et votre confiance renouvelée. Soyez assurés que notre gestion continuera à préserver vos intérêts tout en poursuivant notre stratégie de création de valeur pour les années à venir.

Nous vous souhaitons un bel automne,



**David FINCK**  
*Directeur Général*



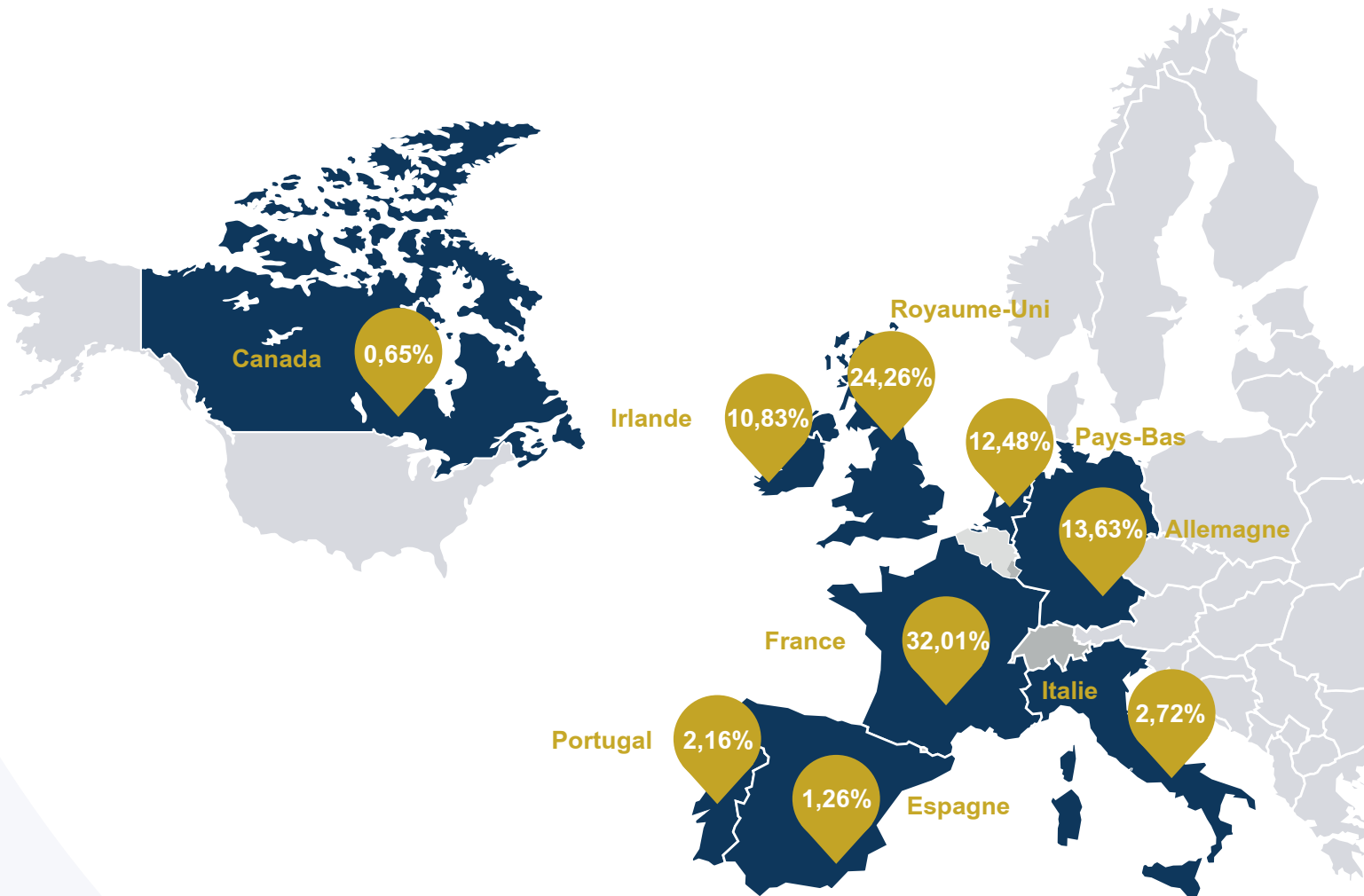
### Vidéo point de gestion 3<sup>ème</sup> trimestre

Retrouvez l'essentiel du 3<sup>ème</sup> trimestre présenté par David Finck, dans une vidéo disponible sur votre extranet

# Le patrimoine immobilier

## Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénales hors droits)



15,07  
années

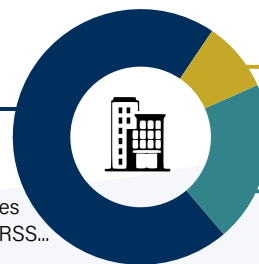
16,01  
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux

■ Durée résiduelle moyenne des baux

72,7%

**Secteur médico-social**  
EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...



8,4%

**Autre secteur de la santé**  
Bureaux, locaux d'activités...

18,9%

**Secteur sanitaire et soins de ville**  
Clinique, dialyse, cabinets médicaux...

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS	FR	DE	GB	IT	NL	PT	ES	FR	CA	Total
<b>Secteur médico-social</b>	41	31	41	28	12	14	7	10	1	185
<b>Secteur sanitaire</b>	36	12	1		3	1				53
<b>Autres secteur de santé</b>	12	3			5					20
<b>Total</b>	89	46	42	28	20	15	7	10	1	258

\* Il est à noter que 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

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisés pour un montant global de 50,92 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 : 6,01%.

### EHPAD

Bideford (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION  
30/09/2024

**Nature** : EHPAD - 67 places  
**Surface locative** : 3 665 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 30 ans  
**Prix de revient de l'acquisition** : 23,70 M€  
**Locataire** : Care Concern Group

Cet actif est situé à Bideford, une ville localisée dans un bassin de 40 000 habitants du sud ouest de l'Angleterre. L'établissement a été construit entre 2022 et 2024 et propose 67 lits en chambre simple à proximité de l'hôpital local et d'un centre médical. L'exploitant, Care Concern Gourp, est une entreprise familiale en fort développement comptant 72 établissements et cherchant à accroître sa présence sur le marché anglo-saxon.

### EHPAD

La Loggia (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
25/09/2024

**Nature** : EHPAD - 120 places  
**Surface locative** : 4 656 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 18 ans  
**Prix de revient de l'acquisition** : 8,66 M€  
**Locataire** : Serini Orizzonti

Cette nouvelle résidence pour personnes âgées a récemment été construite à La Loggia, situé au sud de Turin. Conçue par l'architecte Federico Toso, elle développe 120 lits répartis sur quatre étages en forme de H, avec des unités distinctes sur chaque étage. Sereni Orizzonti est l'un des principaux opérateurs dans le secteur des soins aux personnes âgées en Italie, avec plus de 5 000 employés et plus de 90 établissements. Cet exploitant, aligné avec nos valeurs, continue d'élargir son réseau de résidences, tant en Italie qu'à l'étranger au profit du bien-être des personnes âgées.

## Livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 3 nouveaux actifs sur les 26 actifs en cours de construction.

### Maison Médicale

Saint-Nazaire (France)



DATE DE LIVRAISON  
25/07/2024

**Nature** : Maison Médicale  
**Surface locative** : 2 909 m<sup>2</sup>  
**Baux professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition** : 7,89 M€  
**Locataire** : Multilocataire

### EHPAD (Extension)

Four Fern (Irlande)



DATE DE LIVRAISON  
26/09/2024

**Nature** : EHPAD - 35 lits  
**Surface locative supplémentaire** : 1 429 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 25 ans  
**Prix de revient de l'extension** : 13,5 M€  
**Locataire** : Virtue

### Maison Médicale

Asnières (France)



DATE DE LIVRAISON  
26/09/2024

**Nature** : Maison Médicale  
**Surface locative** : 3 648 m<sup>2</sup>  
**Baux professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition** : 18,28 M€  
**Locataire** : Multilocataire

## Cessions et arbitrages du trimestre

Votre SCPI a procédé au 3ème trimestre à la cession de 3 EHPAD au Royaume-Uni et une clinique en Guadeloupe pour un prix net vendeur de 52,8 M€ permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de plus de 3,7 M€.

### EHPAD

Kidderminster (Royaume-Uni)



DATE DE CESSION  
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,1 M€

### EHPAD

Stansted (Royaume-Uni)



DATE DE CESSION  
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,4 M€

### EHPAD

Statford (Royaume-Uni)

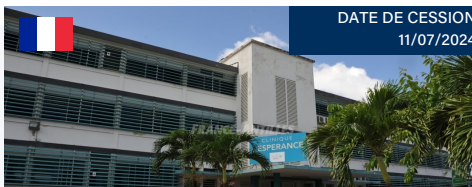


DATE DE CESSION  
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,4 M€

### Clinique SSR

Les Abymes (Guadeloupe)



DATE DE CESSION  
11/07/2024

Prix de revient de l'acquisition : 9,88 M€

# Chiffres clés

CHIFFRES CLES	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Capital social	2 588 751 200 €	2 580 585 920 €	2 557 060 640 €	2 525 905 440 €
Capitalisation	3 300 657 780 €	3 290 247 048 €	3 260 252 316 €	3 220 529 436 €
Nombre de parts	16 179 695	16 128 662	15 981 629	15 786 909
Nombre d'associés	60 264	59 829	59 275	58 121
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	1,60 €	1,70 €	1,90 €	2,22 €
Dividende exceptionnel (par part)	0,22 €	0,00 €	0,00 €	0,31 €

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Pays	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2024	Allemagne	13 262 m <sup>2</sup>	1,36%
	France	36 091 m <sup>2</sup>	3,71%
		49 353 m <sup>2</sup>	5,07%

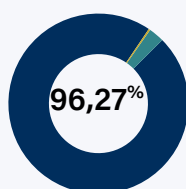
	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	ROTENBURG (All)	74 m <sup>2</sup>	0,01%
	BITTERFELD (All)	91 m <sup>2</sup>	0,01%
	LEIPZIG (All)	208 m <sup>2</sup>	0,02%
	SENS	211 m <sup>2</sup>	0,02%
	CAEN	68 m <sup>2</sup>	0,01%
	DIJON	47 m <sup>2</sup>	0,00%
	MONTAUBAN	25 m <sup>2</sup>	0,00%
	BORDEAUX	193 m <sup>2</sup>	0,02%
	TOURCOING	29 m <sup>2</sup>	0,00%
		947 m <sup>2</sup>	0,10%

	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	BITTERFELD-WOLFEN (All)	310 m <sup>2</sup>	0,03%
	ROTENBURG (All)	74 m <sup>2</sup>	0,01%
	LEIPZIG (All)	260 m <sup>2</sup>	0,02%
	MEES	365 m <sup>2</sup>	0,04%
	1 009 m <sup>2</sup>	0,10%	

### État du patrimoine locatif

	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	973 089 m <sup>2</sup>	957 010 m <sup>2</sup>	938 535 m <sup>2</sup>	916 541 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	165 806 m <sup>2</sup>	187 029 m <sup>2</sup>	204 853 m <sup>2</sup>	208 720 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	49 353 m <sup>2</sup>	38 634 m <sup>2</sup>	38 980 m <sup>2</sup>	37 812 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	258	260	259	256
Nombre de locataires	996	989	979	968
Loyers quittancés	39 396 855 €	38 203 715 €	38 493 485 €	43 666 347 €
Loyers quittançables	40 031 615 €	40 031 615 €	39 753 156 €	44 532 337 €
Loyers quittançables - quittancés	1 575 764 €	1 827 900 €	1 259 671 €	865 990 €

### TOF 3T 2024



**LOCAUX OCCUPÉS : 96,27%**

- Baux standards : 96,22%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,05%

**LOCAUX VACANTS : 3,73 %**

- En recherche de locataires : 3,73%

### Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Taux d'occupation financier (%)	96,27 %	95,82 %	97,21 %	98,43 %

## Acomptes : Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, 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 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 obligatoire) 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 2019 pour l'exercice 2020).

## 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	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année	4%	1,60 %
De la 23ème à la 30ème 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.

## Collecte

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.

## TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais

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.

## 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.

## Taux de distribution

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 1er janvier de la même année.

## Taux de distribution sur valeur de marché

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.

## Taux d'occupation

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.

Afin d'être conforme aux normes définies par l'ASPIM, la société de gestion calcule également un taux d'occupation financier prenant en compte les impacts des franchises de loyers et des loyers progressifs.

Les loyers progressifs et les franchises de loyers sont des mesures temporaires qui visent à accompagner la montée en puissance de l'exploitation des locataires au moment du démarrage de leur activité.

## Capitalisation

Son montant 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.

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

## 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".

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 CNJ ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre 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

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données

concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

## Risques SCPI

**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 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,

**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.

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI PIERVAL SANTE FIA de droit français géré par Euryale

Nom de l'initiateur : Euryale

Site internet : <https://www.euryale.com>

Contact : Appelez le +33 (0) 1 44 65 00 00 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Euryale en ce qui concerne ce document d'informations clés. Euryale est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000027.

Date de production du document d'information clés : 15/11/2024

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 13 octobre 2112.

Objectifs : La SCPI PIERVAL SANTE a pour objet, en Europe (notamment en France) et dans la limite de 30% de la valeur vénale des actifs en Europe hors zone Euro et au Canada, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé ou des activités connexes au secteur ou de locaux à usage de bureaux ou de commerces liés à ces activités.

La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, en lien avec le secteur de la santé sur le territoire Français et Européen. Cette stratégie pourra porter sur des actifs tels que : les établissements d'accueil spécialisés pour des personnes atteintes de maladies neurologiques dégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaque...), les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de clinique, de murs de pharmacie, de centres médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences séniors, de bureaux ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la société. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel au bénéficiaire défini ci-après. Le bénéficiaire : Institut du Cerveau (« ICM »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard de l'Hôpital, 75013 Paris. Modalités relatives au don de la SCPI à l'ICM : le don annuel est calculé sur la collecte annuelle des souscriptions recueillies, ce montant étant prélevé sur les frais de collecte de l'année civile. Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Démarche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG ») : La SCPI s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable notamment dans le cadre de l'article 8 du règlement SFDR et de la mise en place d'une démarche conforme aux exigences du label ISR Immobilier. A ce titre, ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable. Cette démarche intègre des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs (ex. : performance énergétique, niveaux des besoins en locaux liés à la santé et au secteur social-médical, ...). La prise en compte de ces critères permet de mesurer et de piloter la performance extra-financière des actifs, d'obtenir une performance financière qui bénéficie à toute la société et de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts afin d'offrir une croissance durable à ses investisseurs ainsi que de répondre aux objectifs ESG définis par le fonds : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des occupants et résidents, améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population et l'établissement de relations de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs. La SCPI utilise également ces critères pour apprécier l'exposition de ses actifs à différents risques de durabilité notamment aux risques de transition. Le fonds n'exclut pas l'acquisition d'immeubles ne satisfaisant pas certains critères ESG et adopte une approche mixte : « Best-in-class » pour les actifs ayant une note ESG supérieure ou égale à une note seuil et « Best-in-progress » pour les actifs ayant une note ESG inférieure à ce seuil. Les actifs de cette dernière poche devront donc mettre en place des plans d'action permettant d'améliorer significativement la performance ESG de la poche. Ce fonds prend en compte les principales incidences négatives (PAI).

Investisseurs de détail visés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée qui est de 10 ans. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Date d'échéance : Ce produit n'a pas de date d'échéance.

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Les statuts, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet <https://www.euryale.com> ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Euryale - Service Clients - 9 rue de Milan - 75 009 Paris.



## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

**Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.**

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :  
**Risque de liquidité** : La cession des parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de "retrait souscription". Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

**Risque de perte en capital** : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

**Autres risques** : Risque de gestion discrétionnaire. Risque de change. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Risque de durabilité.  
Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000€				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 10 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>8 100 €</b> -19.00%	<b>7 130 €</b> -6.54%	<b>6 460 €</b> -4.28%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>8 660 €</b> -13.40%	<b>8 660 €</b> -2.84%	<b>8 660 €</b> -1.43%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 400 €</b> -6.00%	<b>11 460 €</b> 2.76%	<b>14 640 €</b> 3.89%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>10 150 €</b> 1.50%	<b>12 300 €</b> 4.23%	<b>16 240 €</b> 4.97%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

## Que se passe-t-il si Euryale n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, Société Générale Securities Services. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de l'OPC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de l'OPC dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut d'Euryale n'aurait pas d'impact sur les actifs de l'OPC. L'OPC ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 327€</b>	<b>3 451€</b>	<b>7 533€</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	<b>13,27%</b>	<b>5,55%</b>	<b>4,40%</b>

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,29% avant déduction des coûts et de 3,89% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10,51% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 051 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,22% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	109 €
Coûts de transaction	1,87% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	167 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

Les souscriptions étant réservées à un univers restreint d'investisseurs, le risque de défaut de liquidité des parts est plus important. Tout investisseur souhaitant obtenir le retrait de ses parts pourrait se retrouver dans l'impossibilité de les céder.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Une réclamation se définit comme une déclaration actant d'un mécontentement de votre part à notre égard. L'accès au dispositif de traitement des réclamations étant gratuit, aucune tarification spécifique ne sera mise à votre charge au titre du traitement de votre réclamation.

Vous pouvez faire part de votre réclamation auprès de votre interlocuteur habituel ou à la Direction de la conformité d'Euryale par :

Courrier électronique à l'adresse suivante : [contact@euryale.com](mailto:contact@euryale.com)

Courrier postal à l'adresse suivante : Euryale – Direction de la conformité – 9 Rue de Milan – 75009 Paris.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/informations-reglementaires/>

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/esg/>

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Euryale et ne soit pas satisfait de la réponse de Euryale (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)