Bulletin Trimestriel d'information T1 2025

N°45 - Valable du 1er avril au 30 juin 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.

Chiffres clés

au 31/03/2025

- **15,6 M €** collecte brute[1]
- **60 513** associés
- **204 €** valeur de la part
- **3,3Mds €** capitalisation[2]
- **248** actifs
- **1,63€** dividende par part

L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le premier trimestre 2025 traduit la poursuite d'une stratégie de gestion active de votre SCPI Pierval Santé, dans un contexte de marché toujours marqué par la prudence des investisseurs. Ce début d'année confirme la capacité de votre SCPI à maintenir ses fondamentaux : diversification géographique du patrimoine, valorisation stable des actifs et stratégie d'investissement ciblée sur des actifs récents et neufs en immobilier de santé.

Une collecte toujours présente malgré un contexte attentiste

Votre SCPI Pierval Santé a enregistré une collecte brute de 15,6 M€ sur le premier trimestre. Cette collecte, bien qu'en retrait par rapport aux années précédentes, témoigne du maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé, un secteur résilient face aux incertitudes économiques. Parallèlement, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 88 475, soit 0,49% de la capitalisation, toujours pénalisées par les arbitrages de fin 2024. Ce niveau reste largement inférieur à la moyenne du marché, qui avoisine 3% selon les dernières données de l'ASPIM.

Une gestion active au service de la qualité et de la résilience

La taille significative de votre SCPI (3,3Mds €), qui est un élément essentiel d'une SCPI, nous permet de déployer une gestion active et dynamique du fonds, en privilégiant la poursuite de cessions ciblées, afin d'assurer le rajeunissement du patrimoine par des acquisitions d'actifs neufs ou récents avec des baux de longues durées sur les marchés les plus dynamiques et par la réalisation de "travaux verts" sur les immeubles existants. Ces cessions nous permettent également de sécuriser les opérations de constructions en cours, en limitant le recours à l'endettement dans un contexte de baisse généralisée de la collecte.

LIRE LA SUITE →

Échelle de risques

1 2 **3** 4 5 6 7

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

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans, **Risque de perte en capital :** cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement, **Risque de change :** cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus, **Absence de garantie :** la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation. **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.

[1] 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.
[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.

Dans ce cadre, votre SCPI a réalisé la cession d'un EHPAD en Irlande pour 4,6 M€ et de 10 EHPAD au Royaume-Uni pour un montant de 191 M€, afin de ramener notre exposition au Royaume-Uni de 25% à 20%.

Nous avons acquis un EHPAD neuf en Lombardie (Italie), pour 23,8 M€, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 25 ans, sur un marché où les besoins en termes d'hébergement sont avérés du fait d'un déficit structurel de l'offre. Le bâtiment de 12 450 m² et de 240 lits est exploité par Codess Sociale, un des principaux opérateurs médico-sociaux italiens, fort de plus de 70 établissements dans le pays.

Nous avons également réalisé la livraison de 3 immeubles neufs sur ce trimestre :

- 2 habitats partagés (coliving senior), un à Aix-en-Provence et un à Sannois (Île-de-France), pour un investissement total de 11,9M€, avec chacun un bail ferme de 12 ans. Ils sont exploités par Cosima, un acteur français reconnu dans l'hébergement de personnes âgées en situation de fragilité, qui propose des lieux de vie modernes, chaleureux et à taille humaine, axés sur le bien-être et le lien social avec la présence d'une assistance de vie 24h/24.
- Un EHPAD à Guérigny (Nièvre), comprenant 75 chambres, une unité Alzheimer, un espace extérieur, 6 places d'accueil de jour, pour une surface totale de plus de 4 000 m². Ce bien bénéficie d'un bail ferme de 12 ans, pour un investissement de 13,7 M€.

Votre SCPI compte désormais 248 actifs répartis dans 9 pays.

Une valorisation du patrimoine toujours solide

La valeur de reconstitution de votre SCPI a été actualisée au 31 décembre 2024 à 199,18 €, poursuivant ainsi sa légère progression, signe tangible de la solidité structurelle de l'immobilier de santé. Ce secteur a démontré une résistance remarquable face aux baisses généralisées des valeurs dans l'immobilier tertiaire.

Cette résilience s'explique par deux facteurs fondamentaux :

- La force du moteur démographique, qui génère une demande constante et croissante d'infrastructures de santé,
- La durée longue des baux, qui ancre la valorisation des actifs dans la performance économique des exploitants plus que dans les aléas des cycles immobiliers.

Une stratégie au service de la performance durable

Le dividende brut de toute fiscalité au titre du 1er trimestre 2025 s'élève à 1,80€/part, soit 1,63€/part après paiement de la fiscalité étrangère par la SCPI. Comme annoncé lors de notre webinaire de début avril, notre objectif de rendement annuel 2025, fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par Euryale et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance future, sera compris entre 4 % et 4,5 %, le temps de revenir à un rendement normatif, en cohérence avec notre volonté de construire une performance durable, appuyée sur un patrimoine jeune, international et résilient. Des variations trimestrielles seront à prévoir, pour atteindre cet objectif annuel.

Nous sommes confiants dans l'amélioration progressive du rendement de votre SCPI, car les facteurs qui ont pesé sur la performance de 2024 sont fortement conjoncturels. En effet, la baisse temporaire du rendement de l'exercice 2024 s'explique pour 55% par la mobilisation de l'essentiel de la collecte de l'exercice sur les opérations de constructions en cours (VEFA) et pour 35% par la mise en place de l'endettement qui s'est traduit par un accroissement des intérêts financiers, afin de sécuriser le financement de nos engagements de construction en cours. La baisse des taux d'intérêts prévue en 2025 et 2026 devrait alléger nos frais financiers, tandis que les livraisons d'actifs neufs viendront renforcer les loyers perçus.

Votre SCPI repose sur des fondamentaux solides : une ancienneté de plus de 10 ans avec un TRI de 4,13 %, un patrimoine récent (50 % des actifs ont moins de 10 ans) et un niveau d'endettement financier maîtrisé (15% de la valeur du patrimoine). Notre gestion active, mêlant acquisitions opportunistes, cessions ciblées et travaux de modernisation, est créatrice de valeur car elle nous permet d'adapter en permanence le patrimoine immobilier aux besoins des exploitants et aux enjeux du marché de la santé.

La santé, un actif incontournable sur le long terme

Le secteur de la santé, au cœur de notre stratégie, offre une visibilité unique à long terme : avec 125 000 centenaires attendus en 2050 contre 30 000 aujourd'hui, les besoins en infrastructures médicales (soins) et médico-sociales (hébergements) sont durables et croissants. Vous êtes au bon endroit : plus que jamais la SCPI Pierval Santé, dans ce secteur résilient de la santé, à fort potentiel, reste l'une des pierres angulaires de votre patrimoine.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et restons pleinement engagés à gérer votre SCPI avec exigence et responsabilité.

David Finck
Directeur Général

Actualités de votre SCPI

Replay de notre webinaire et réponses aux questions que vous nous avez posées, sur les perspectives 2025 de votre SCPI et sur l'évolution du marché des SCPI

A visionner en scannant le QR code ci-contre ou sur https://bit.ly/replay0425

Le Rapport annuel 2024 de votre SCPI est disponible.

A retrouver sur le site internet

www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/#Documentation

Vie des associés

AVRIL 2025

Bordereaux fiscaux disponibles dans votre extranet, rubrique "Ma fiscalité"

VIDÉO TUTORIEL FISCALITÉ

2 vidéos sur votre extranet, pour vous guider pas à pas dans la déclaration de vos revenus 2024 de la SCPI Pierval Santé (régime réel et régime micro-foncier)

Performances 2024

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

TRI sur 10 ans[1]	TRI sur 5 ans	TRI à 2024	Taux de distribution 2024 [2]	TDVM[3]
4,13%	2,91%	3,92%	4,05%	3,63%

[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] **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.
[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 quotepart de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/04/2025

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

1,80 €/part

0,17 € Fiscalité étrangère payée pour le compte des associés

1,63€ Revenus locatifs

DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE :

Valeurs

Prix de souscription	**204 €**
Valeur de retrait[4]	**182,56 €**
Valeur de reconstitution	**199,18 €**
Delai de jouissance[5]	**1er jour du 5e mois**

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

Parts

Nombre total de parts	**16 182 025**
Parts souscrites sur le trimestre	**76 656**
Parts retirées sur le trimestre	**76 656**
Parts en attente de retrait	**88 475**

[4] Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC
[5] L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

Associés

Capitalisation[6]

Capital social

[6] **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 31 mars 2025

Nombre d'actifs
248

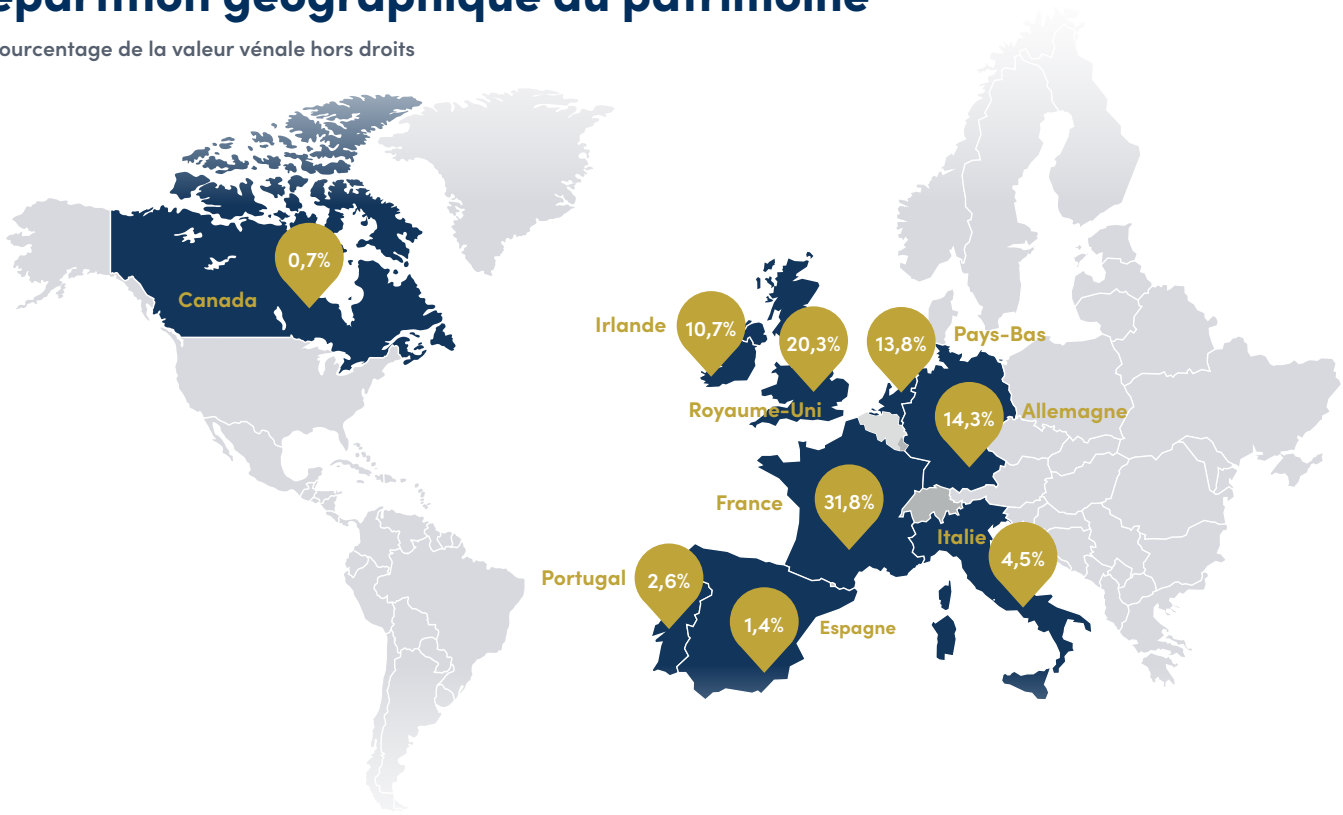
Surface gérée
1 130 610 m²
Dont à construire : 154 090 m²
Dont vacante : 52 055 m²

Aquisition : **1**
Cessions : **11**

Livraisons
3

Répartition géographique du patrimoine

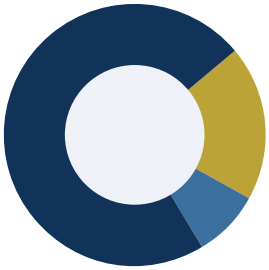
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



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

Répartition par typologie d'actifs

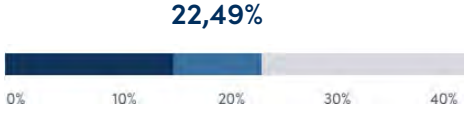
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



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

Ratio d'endettement

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



- Dette financière : 14,85%
- Engagement financier sur construction : 7,64%

Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 3 nouveaux actifs.

Aix-en-Provence (France)

Date d'acquisition	27/01/2022
Prix de revient de l'acquisition	6,9 M€
Surface locative	766 m²
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	Cosima

Situé au cœur du parc Rambot à Aix-en-Provence, l'appartement partagé est implanté au sein d'un immeuble d'habitation classique neuf. Il se compose d'espaces privatifs de 30 à 40m² chacun et de vastes espaces communs pensés pour faciliter la vie collective.

Sannois (France)

Date d'acquisition	20/05/2022
Prix de revient de l'acquisition	5,0 M€
Surface locative	823 m²
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	Cosima

Alternative aux EHPAD, l'appartement partagé Cosima à Sannois est un lieu de vie, en Île-de-France, pour seniors en perte d'autonomie. Il dispose d'espaces privatifs, complétés par des espaces communs chaleureux et fonctionnels, favorisant les échanges et la convivialité.

Guérigny (France)

Date d'acquisition	22/12/2022
Prix de revient de l'acquisition	13,7 M€
Surface locative	4 163 m²
Durée du bail (ferme)	12 ans
Locataire	Floriage

EHPAD à Guérigny (Nièvre), comprenant 75 chambres, une unité Alzheimer, un espace extérieur, 6 places d'accueil de jour, pour une surface totale de plus de 4 000 m², exploité par la société Floriage qui gère actuellement plus de 400 lits en France.

Focus sur l'acquisition du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a acquis un actif neuf en Italie.

Lentate (Italie)

Date d'acquisition	27/02/2025
Prix de revient de l'acquisition	23,8 M€
Surface locative	12 450 m²
Durée du bail (ferme)	25 ans
Locataire	Codess Sociale

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

Focus sur les cessions du trimestre

La taille significative de Pierval Santé, qui est un élément essentiel d'une SCPI, nous permet de déployer une gestion active et dynamique du fonds, en privilégiant la poursuite de cessions ciblées, afin d'assurer le rajeunissement du patrimoine par des acquisitions d'actifs neufs ou récents avec des baux de longues durées sur les marchés les plus dynamiques, par la réalisation de travaux verts sur les immeubles existants et la sécurisation des opérations de constructions en cours. Dans ce cadre, votre SCPI a procédé ce trimestre à 11 cessions à l'international.

EHPAD Miltown (Irlande)

Date de cession	**11/02/2025**
Prix de cession	**4,6 M€**
Surface locative	**2 884 m²**
Locataire	**Sonas**

EHPAD Bothwell (Royaume-Uni)

Date de cession	**28/02/2025**
Prix de cession	**22,2 M€**
Surface locative	**4 104 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD South Croydon (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**14,9 M€**
Surface locative	**3 016 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Swindon (Royaume-Uni)

Date de cession	**28/02/2025**
Prix de cession	**20,1 M€**
Surface locative	**3 603 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Edimbourgh (Royaume-Uni)

Date de cession	**28/02/2025**
Prix de cession	**14,9 M€**
Surface locative	**2 930 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Frinton-on-Sea (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**22,2 M€**
Surface locative	**4 574 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Bearsden (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**23,4 M€**
Surface locative	**4 293 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Stratton-on-the-Fosse (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**14,9 M€**
Surface locative	**2 300 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Ringwood (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**22,4 M€**
Surface locative	**3 777 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD Newton Mearns (Royaume-Uni)

Date de cession	**15/01/2025**
Prix de cession	**19,5 M€**
Surface locative	**3 551 m²**
Locataire	**Care Concern Group**

EHPAD North Berwick (Royaume-Uni)

Date de cession	**04/03/2025**
Prix de cession	**16,5 M€**
Surface locative	**3 833 m²**
Locataire	**Morar Living Home**

Gestion locative

Nombre de locataires
1 011

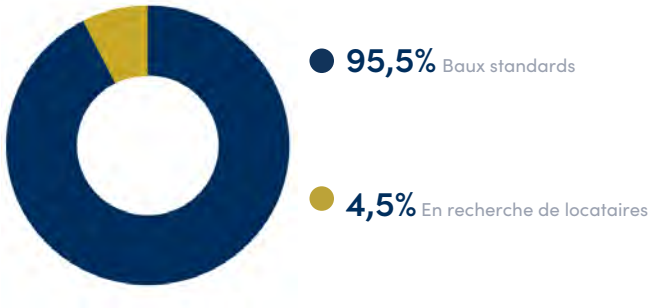
Nombre d'actifs
248

WALT[1]
15,26 ans
WALB[2] : **13,99 ans**

[1] WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.
[2] WALB (Weighted Average Lease Break) : Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

Taux d'occupation financier[3]

Taux d'occupation financier
95,5%



[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'occupationfacturés 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

	T4 2024	T1 2025
Nombre d'actifs	258	248
Superficie totale	1 154 786 m²	1 130 610 m²
Dont superficie à construire	159 842 m²	154 090 m²
Surface vacante	55 531 m²	52 055 m²
Nombre de locataires	1 006	1 011
Loyers quittancés	39 448 914 €	37 767 207 €
Loyers quittançables	41 124 798 €	39 885 161 €
Loyers quittançables - quittancés	1 675 884 €	2 117 944 €

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

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

Fonds de partage

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

Souscription, cession ou retrait

Conditions de souscription, de cession ou de retrait
Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".
Prix de souscription : **204€**
Commission de souscription : **21,44€**
Prix de retrait : **182,56€**

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

Cession directe entre associés
Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

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

Communication Associés

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

Risques

Montant investi : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier.

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Risque de perte en capital : cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement.

Absence de garantie : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie et présente un risque de liquidité. Ni la revente des parts, ni le retrait des parts ne sont garantis.

Investissement à crédit : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt 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.

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.

Document d'Informations Clés

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.

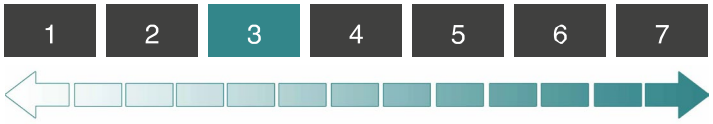
Démarche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG ») : La SCPI s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable notamment dans le cadre de l'article 8 du règlement SFDR et de la mise en place d'une démarche conforme aux exigences du label ISR Immobilier. A ce titre, 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 influer 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)**
Minimum	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.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 100 €**	**7 130 €**	**6 460 €**
	Rendement annuel moyen	-19.00%	-6.54%	-4.28%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 660 €**	**8 660 €**	**8 660 €**
	Rendement annuel moyen	-13.40%	-2.84%	-1.43%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 400 €**	**11 460 €**	**14 640 €**
	Rendement annuel moyen	-6.00%	2.76%	3.89%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 150 €**	**12 300 €**	**16 240 €**
	Rendement annuel moyen	1.50%	4.23%	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)
Coûts totaux	**1 327€**	**3 451€**	**7 533€**
Incidence des coûts annuels (*)	13,27%	5,55%	4,40%

(*) 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. 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

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