

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

<sup>(1)</sup> TRI depuis l'origine : **3,91%**

<sup>(1)</sup> TRI 5 ans : 3,18% / TRI 7 ans : **3,78%**

<sup>(1)</sup> 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 performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

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

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé par le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier de la même année. <sup>(3)</sup> Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Valeurs principales	4T 2023
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2022)	170,48 €
Valeur IFI (Non résident 2022)	47,83 €

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

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement (5)



<sup>(5)</sup> Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs  
■ Dette financière : 10,40%  
■ Engagement financier sur construction : 10,65%

## Conditions d'exécution des ordres

- **373 245 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **102 390 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

Cher(e)s associé(e)s,

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, Pierval Santé a réalisé une collecte brute de 76 M€, portant sa **collecte annuelle à plus de 417,5 M€**. Nous sommes très fiers de vous informer que votre SCPI confirme sa place de **numéro 1 en terme de collecte brute toutes SCPI confondues**, avec une **capitalisation de plus de 3,2 milliards d'euros (+12,6% par rapport à 2022)**.

Au titre de l'année 2023, **la collecte nette de Pierval Santé s'est élevée à 366 M€** avec 51,5 M€ de retrait de parts ainsi **la liquidité de Pierval Santé a été totalement assurée tout au long de l'année**. Il n'y a donc pas de demande de retraits de parts en attente d'exécution au 31 décembre 2023. Ces retraits représentent seulement 1,60% de la capitalisation contre une moyenne marché de 4,55% (source ASPIIM).

Cette année, ce sont également **plus de 7 000 nouveaux associés** qui nous ont fait confiance ; vous êtes désormais plus de 58 000 !

Les apports de capitaux nous ont permis d'acquérir sur le trimestre 11 actifs pour un montant de 161 M€ et nous avons également réalisé 8 livraisons d'établissements neufs pour un montant global de 117 millions d'euros.

Malgré la complexité conjoncturelle à laquelle le marché immobilier en général fait face, votre SCPI a réalisé une plus-value de plus de 4 M€ par la cession de la Clinique Les Eaux Claires à Baie-Mahault en août 2023 et une plus-value de 1 M€ par la cession d'un établissement pour personnes âgées de 88 lits en Ecosse à son exploitant.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de votre SCPI est ainsi constitué de **256 immeubles**, représentant une **valeur vénale globale hors droits et frais de 2,9 milliards d'euros**.

Un évènement majeur s'inscrit dans le 4<sup>ème</sup> trimestre : la société de gestion **Euryale et le groupe Elsan**, leader de l'hospitalisation privée en France, ont signé un **partenariat stratégique pour la construction du futur hôpital privé de Moselle, situé à Maizières-lès-Metz (57) et emblématique d'une nouvelle génération d'établissements de santé**. Ce nouvel établissement de référence du Groupe Elsan, d'un **montant HT de l'ordre de 150 M€ sécurisé par un bail ferme de 12 années avec une reconduction ferme de 9 années**, est porté par une SCI à laquelle participeront les fonds gérés par Euryale, dont Pierval Santé.

Les travaux s'étaleront sur une durée d'environ 30 mois, avec une ouverture de cet hôpital privé de 33 000 m<sup>2</sup> prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2026. Cette opération majeure avec le numéro 1 de l'hospitalisation privée en France illustre parfaitement les **besoins croissants en termes de soins et d'hébergement sur le long terme** ainsi que la position **d'Euryale comme acteur majeur du secteur de l'immobilier de Santé en France et en Europe**.

**Le taux de distribution** avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte des associés en France et à l'étranger **est de 5,10% et reste supérieur au rendement moyen du marché des SCPI en 2023** qui s'établit quant à lui à 4,52% (source ASPIIM). **Le taux d'occupation financier** du patrimoine immobilier **s'élève à 98,48% sur l'année 2023**.

Sur la base des expertises réalisées fin 2023 et comme nous l'avions anticipé en septembre dernier, **la valeur de la part de Pierval Santé reste inchangée à 204 €**. Cette valeur, conforme à l'augmentation de 2% effectuée en décembre 2022, démontre à nouveau en 2023 **la solidité des fondamentaux de l'immobilier de santé** ; secteur soutenu par l'explosion de la démographie européenne, le vieillissement de la population et les enjeux majeurs auxquels doivent répondre les états européens. A l'évidence **l'immobilier de santé se distingue des autres classes d'actifs immobiliers par sa résilience**. Rappelons également que notre SCPI Pierval Santé est composée d'une diversité de sous-classes d'actifs tous 100% en lien avec la santé (cliniques, EHPAD, résidences services seniors, maisons médicales, laboratoires de recherche, etc...), ce qui en fait **une SCPI diversifiée sur son secteur**.

Enfin la baisse attendue des taux directeurs des banques centrales, déjà anticipée par certains, renforce la lisibilité et nous permet d'aborder 2024 avec des perspectives positives.

Nous profitons de ce bulletin pour vous souhaiter nos meilleurs vœux de santé et de prospérité pour 2024.

**David FINCK**  
Directeur Général

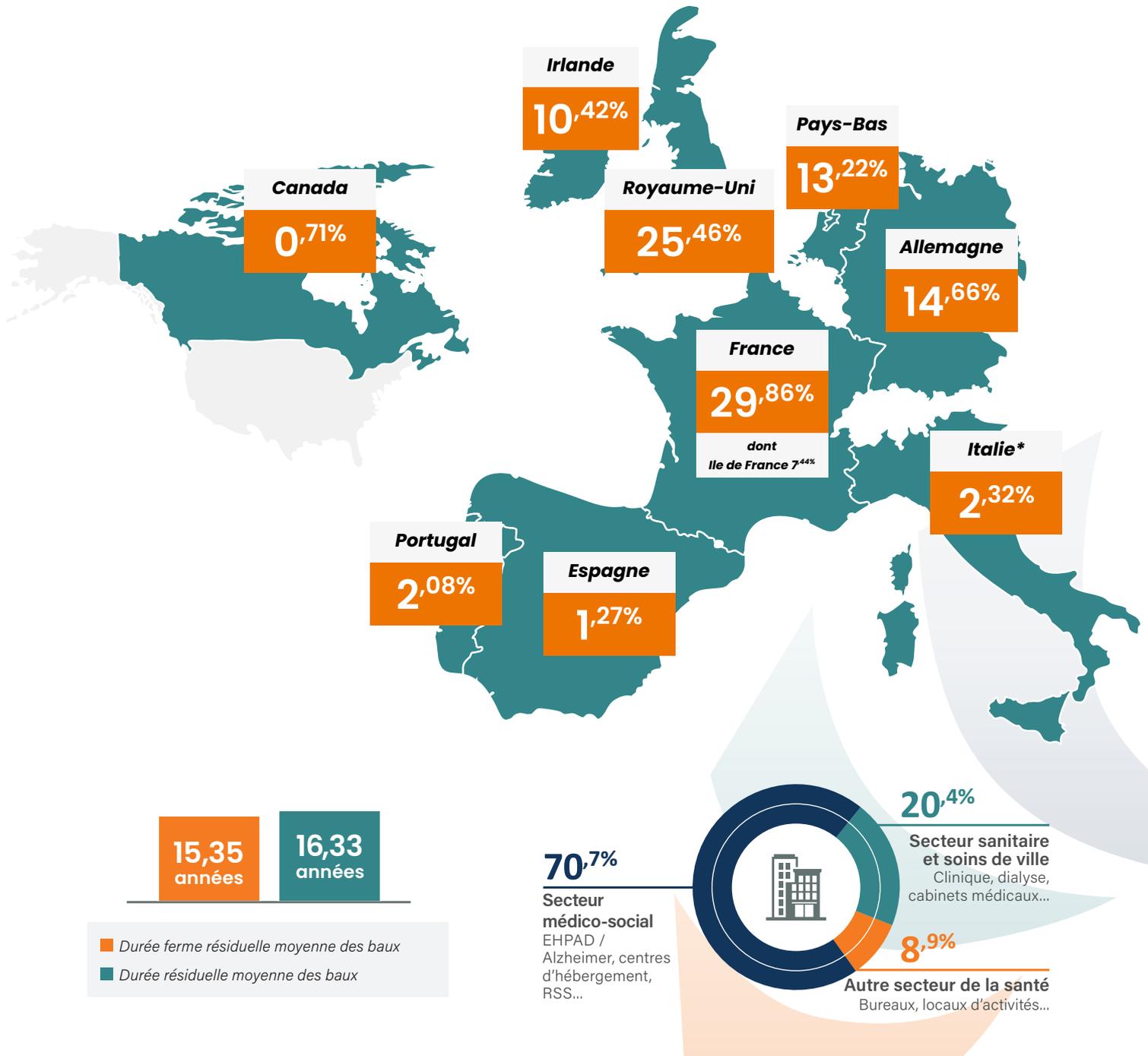
## Avertissements sur les risques

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 évènement 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.

## Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénales hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS	FR	DE	GB	IT	NL	PT	ES	FR	CA	Total
Secteur médico-social	40	31	43	27	12	13	6	9	1	182
Secteur sanitaire	37	12	1		3	1				54
Autres secteur de santé	12	3			5					20
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>256</b>

\* 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 94% et 100% par PIERVAL SANTE

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 410 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : 5,42%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 58,6 M€.

### Maison Médicale (à construire)

Ermont (France)



DATE D'ACQUISITION  
09/11/2023

**Nature :** Maison médicale  
**Surface locative :** 5 743 m<sup>2</sup>  
**Baux commerciaux et professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition :** 22,5 M€  
**Locataire :** Multi-locataire

### Hopital Privé (à construire)

Maizières-lès-Metz (France)



DATE D'ACQUISITION  
16/11/2023

**Nature :** Clinique - 272 lits  
**Surface locative :** 35 492 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 12 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 152 M€  
**Locataire :** Elsan  
**Date de livraison :** T3 2026  
**Détention indirecte :** Au travers de la SCI Nouvelle Clinique Moselle

### EHPAD

Rodano (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
29/11/2023

**Nature :** EHPAD - 106 lits  
**Surface locative :** 11 783 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 18 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 8,9 M€  
**Locataire :** Sereni Orizzonti  
**Détention indirecte :** Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

### Résidence Seniors Services

Oude Pekela (Pays-bas)



DATE D'ACQUISITION  
30/11/2023

**Nature :** Habitat partagé - 106 lits  
**Surface locative :** 11 783 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition :** 16,4 M€  
**Locataire :** Multi-locataire

### Résidence Seniors Services

Veendam (Pays-bas) (tranche 2)



DATE D'ACQUISITION  
30/11/2023

**Nature :** Habitat partagé - 28 lits  
**Surface locative :** 4 965 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition :** 4 M€  
**Locataire :** Multi-locataire

### EHPAD

Marinha Grande (Portugal)



DATE D'ACQUISITION  
12/12/2023

**Nature :** EHPAD - 60 lits  
**Surface locative :** 3 600 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 12 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 3,5 M€  
**Locataire :** PSHC

### EHPAD

Vilanova i La Geltrú (Espagne)



DATE D'ACQUISITION  
15/12/2023

**Nature :** EHPAD - 75 lits  
**Surface locative :** 2 518 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 30 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 5 M€  
**Locataire :** Harmonia R Vilanova

### EHPAD

Osterode (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
20/12/2023

**Nature :** EHPAD - 80 lits  
**Surface locative :** 3 825 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 25 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 11,4 M€  
**Locataire :** Burgholte

### EHPAD

Eisdorf (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
20/12/2023

**Nature :** EHPAD - 42 lits  
**Surface locative :** 2 297 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 25 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 5 M€  
**Locataire :** Burgholte

### EHPAD

San Gillio (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
28/12/2023

**Nature :** EHPAD - 80 lits  
**Surface locative :** 5 000 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 18 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 6,35 M€  
**Locataire :** Sereni Orizzonti  
**Détention indirecte :** Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

### EHPAD

Newton Mearns (Grande-Bretagne)



DATE D'ACQUISITION  
28/12/2023

**Nature :** EHPAD - 61 lits  
**Surface locative :** 3 551 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 30 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 23,1 M€  
**Locataire :** NM CARE LLP

## Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

### EHPAD

Preston (Grande-Bretagne)



DATE DE LIVRAISON  
03/10/2023



**Nature :** EHPAD - 69 lits  
**Surface locative :** 4 623m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 18,6 M€  
**Locataire :** Morar Living Home  
**Date d'acquisition :** 01/03/2022

### Maison Médicale

Port Marly (78)



DATE DE LIVRAISON  
25/10/2023



**Nature :** Maison médicale - 288 Parking  
**Surface locative :** 2 382m<sup>2</sup> (hors parking)  
**Baux commerciaux et professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition :** 20,6 M€  
**Locataire :** Professionnels de santé / Vivalto  
**Date d'acquisition :** 08/07/2021

### EHPAD

Exeter (Grande-Bretagne)



DATE DE LIVRAISON  
15/11/2023



**Nature :** EHPAD - 69 lits  
**Surface locative :** 3 791m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 21,1 M€  
**Locataire :** Morar Living Home  
**Date d'acquisition :** 23/12/2021

### EHPAD

Clonmel (Irlande)



DATE DE LIVRAISON  
17/11/2023



**Nature :** EHPAD - 92 lits  
**Surface locative :** 4 405m<sup>2</sup>  
**Bail :** 25 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 12,2 M€  
**Locataire :** Sonas  
**Date d'acquisition :** 20/03/2020

### EHPAD

Stratton (Grande-Bretagne)



DATE DE LIVRAISON  
22/11/2023



**Nature :** EHPAD - 50 lits  
**Surface locative :** 2 300m<sup>2</sup>  
**Bail :** 30 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 15,7 M€  
**Locataire :** Care Concern Group  
**Date d'acquisition :** 16/12/2022

### Maison Médicale

Mées (40)



DATE DE LIVRAISON  
01/12/2023



**Nature :** Maison médicale  
**Surface locative :** 1 113m<sup>2</sup>  
**Baux commerciaux et professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition :** 3,1 M€  
**Locataire :** Multi-locataire  
**Date d'acquisition :** 29/04/2022

### Maison Médicale

Dijon (21)



DATE DE LIVRAISON  
12/12/2023



**Nature :** Maison médical  
**Surface locative :** 5 964m<sup>2</sup>  
**Baux commerciaux et professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition :** 10,5 M€  
**Locataire :** Multi-locataire  
**Date d'acquisition :** 16/11/2021

### Résidence Seniors Services

Vitré (35)



DATE DE LIVRAISON  
21/12/2023



**Nature :** Résidence séniors services  
**Surface locative :** 6 112m<sup>2</sup>  
**Bail :** 12 ans ferme  
**Prix de revient de l'acquisition :** 15,3 M€  
**Locataire :** Heurus  
**Date d'acquisition :** 31/03/2021

## Arbitrage du trimestre

Votre SCPI a procédé au 4eme trimestre à la cession de l'EHPAD d'Inverness (Royaume-uni) pour un prix net vendeur de 17,2 millions d'euros permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de plus de 1 million d'euros.

### EHPAD

Inverness (Grande-Bretagne)



DATE DE CESSION  
14/12/2023



**Prix de revient de l'acquisition :** 16,1 M€

# Chiffres clés

CHIFFRES CLES	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
Capital social	2 525 905 440 €	2 482 546 240 €	2 418 778 400 €	2 327 209 600 €
Capitalisation	3 220 529 436 €	3 165 246 456 €	3 083 942 460 €	2 967 192 240 €
Nombre de parts	15 786 909	15 515 914	15 117 365	14 545 060
Nombre d'associés	58 121	57 065	55 725	53 618
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,22 €	2,22 €	2,22 €	2,19 €
Dividende exceptionnel (par part)	0,31 €	0	0	0

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Pays	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 31/12/2023	Allemagne	10 794 m <sup>2</sup>	1,18%
	France	25 868 m <sup>2</sup>	2,82%
	Pays-Bas	1 150 m <sup>2</sup>	0,13%
		<b>37 812 m<sup>2</sup></b>	<b>4,13%</b>

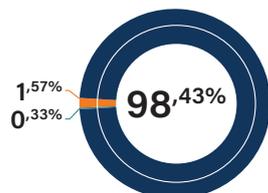
	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Ansbach (All)	370 m <sup>2</sup>	0,04%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	135 m <sup>2</sup>	0,01%
	Leipzig (All)	45 m <sup>2</sup>	0,01%
	Puilboreau (17)	25 m <sup>2</sup>	0,01%
	Mees	225 m <sup>2</sup>	0,02%
	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>0,09%</b>	

	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Ansbach (All)	370 m <sup>2</sup>	0,04%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	259 m <sup>2</sup>	0,03%
	Dunkerque (Fr)	558 m <sup>2</sup>	0,06%
	Rouen (Fr)	128 m <sup>2</sup>	0,01%
	Biot (Fr)	551 m <sup>2</sup>	0,06%
	Castelnau-le Nez (Fr)	1 161 m <sup>2</sup>	0,13%
	Villeneuve d'Asq (Fr)	2 420 m <sup>2</sup>	0,26%
	Montauban (Fr)	1 932 m <sup>2</sup>	0,21%
	Toulouse (Fr)	1 824 m <sup>2</sup>	0,20%
	Caen (Fr)	2 307 m <sup>2</sup>	0,25%
	Tourcoing (Fr)	3 750 m <sup>2</sup>	0,41%
	Dijon (Fr)	2 879 m <sup>2</sup>	0,31%
	<b>18 137 m<sup>2</sup></b>	<b>1,98%</b>	

### État du patrimoine locatif

	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	916 541 m <sup>2</sup>	889 306 m <sup>2</sup>	863 336 m <sup>2</sup>	852 355 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	208 720 m <sup>2</sup>	201 102 m <sup>2</sup>	203 670 m <sup>2</sup>	189 996 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	37 812 m <sup>2</sup>	18 946 m <sup>2</sup>	15 375 m <sup>2</sup>	15 550 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	256	247	241	234
Nombre de locataires	968	933	926	797
Loyers quittancés	43 666 347 €	39 319 588 €	38 660 934 €	37 845 047 €
Loyers quittançables	44 532 337 €	40 068 947 €	39 187 364 €	38 420 771 €
Loyers quittançables - quittancés	865 990 €	749 359 €	526 430 €	575 724 €

### TOF 4T2023



#### LOCAUX OCCUPÉS : 98,43 %

- Baux standards : 98,10%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,33%

#### LOCAUX VACANTS : 1,57 %

- En recherche de locataires : 1,57%

### Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
Taux d'occupation financier (%)	<b>98,43 %</b>	98,48 %	98,66 %	98,50 %

## 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 50000 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-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 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 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>ème</sup> année	4%	1,60 %
De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année	0 %	9%

## Régime micro foncier

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

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

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

## 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.

## 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'ASPIIM, 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 CNI 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

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## 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-am.fr/>

**Contact :** Appelez le +33 (0)1 48 78 22 08 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 :** 21/03/2023

## 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.

**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.

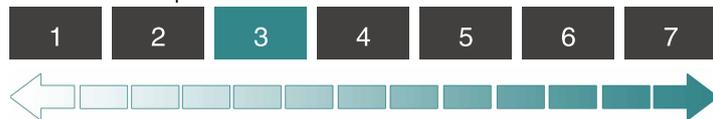
**Date d'échéance :** Ce produit n'a pas de date d'échéance.

**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-am.fr/> 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 et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### 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>	<b>8 180 €</b>	<b>7 300 €</b>	<b>6 680 €</b>
	Rendement annuel moyen	-18.20%	-6.10%	-3.95%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 690 €</b>	<b>9 340 €</b>	<b>9 340 €</b>
	Rendement annuel moyen	-13.10%	-1.36%	-0.68%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 400 €</b>	<b>11 430 €</b>	<b>14 550 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6.00%	2.71%	3.82%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 380 €</b>	<b>12 480 €</b>	<b>15 950 €</b>
	Rendement annuel moyen	3.80%	4.53%	4.78%

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>1 353 €</b>	<b>3 645 €</b>	<b>8 099 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	13.53%	5.85%	4.70% chaque année

(\*) 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 8.52% avant déduction des coûts et de 3.82% 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 EUR
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 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.69% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	62 EUR
Coûts de transaction	2.68% 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.	240 EUR
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 EUR

## 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 ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Euryale (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Euryale : veuillez contacter la société Euryale, par courriel [contact@euryale-am.fr](mailto:contact@euryale-am.fr) ou par courrier, de préférence avec A/R (Euryale - à l'attention de la direction risques et conformité - Euryale - Service Clients - 9 rue de Milan - 75 009 Paris).
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

### 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)