

Bulletin Trimestriel d'information T4 2025



N°48 – Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



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.

REPUBLICQUE FRANÇAISE

L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le marché de l'immobilier de santé européen a connu en 2025 un regain d'intérêt pour les investisseurs, avec des volumes d'investissement proches de 10 milliards € sur les 12 derniers mois, soit une hausse de 14% (source JLL).

Dans ce contexte, votre SCPI Pierval Santé poursuit une gestion rigoureuse et sélective, fidèle à sa vocation de constituer et piloter un patrimoine de santé européen résilient, adapté aux besoins structurels des populations et inscrit dans une logique de long terme, avec, en leitmotiv, la protection du capital des épargnants.

Une collecte au service de la liquidité du fonds

Au cours du quatrième trimestre 2025, Pierval Santé a enregistré une collecte brute de 5,2 M€, portant la collecte brute annuelle à près de 36 M€, utilisés intégralement pour servir des retraits dans un marché encore attentiste.

Pierval Santé se positionne au 2^{ème} rang des SCPI de santé (14 SCPI) en termes de collecte brute 2025, d'après l'ASPIIM-IEIF. Ce résultat témoigne de la confiance maintenue de nos distributeurs et investisseurs dans notre stratégie, dans un contexte de marché encore prudent.

À fin décembre, les parts en attente de retrait s'élèvent à 59,7 M€, représentant 1,8% de la capitalisation. Les flux de demandes de retraits, naturels pour une SCPI de cette ancienneté et en deçà des standards du marché, tendent à se stabiliser sur ces 4 derniers mois. L'une de nos priorités pour 2026 sera d'améliorer la liquidité de la SCPI.

Une gestion active

L'année 2025 restera marquée par l'exécution d'un programme majeur d'opérations immobilières d'un montant total de près 500 millions d'euros,

LIRE LA SUITE



Chiffres clés

au 31/12/2025



35,9 M€
collecte brute ⁽¹⁾



60 787
associés



204 €
valeur de la part



3,3 Mds €
capitalisation ⁽²⁾



253
actifs



2,26 €
dividende par part

Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

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

Durée des placements : Il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.
Absence de garantie : La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.
Risque de perte en capital : Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.
Risque de liquidité : La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts. En cas de démembrement, le nue propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement.
Risque de change : Cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.
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.

⁽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.

répartis entre 115 millions d'euros d'acquisitions ciblées, 263 millions d'euros de cessions stratégiques et 122 millions d'euros de livraisons d'actifs neufs.

Ainsi, les cessions réalisées en 2025 ont constitué un levier essentiel de la gestion active de Pierval Santé, permettant de financer à la fois les engagements liés aux opérations de construction et les acquisitions ciblées, dans un contexte de collecte plus mesurée.

Un programme d'acquisitions ciblées

Dans ce cadre, une acquisition a été réalisée au cours du quatrième trimestre pour un montant de 24,1 M€ : un EHPAD de 240 lits situé en Lombardie (Italie), d'une surface de 12 000 m², exploité par Codess Sociale dans le cadre d'un bail long terme de 25 ans pour un rendement AEM ⁽¹⁾ de 5,00 %.

En 2025, Pierval Santé a acquis 9 actifs (115 M€) représentant un montant global de loyers annuels de 6,33 millions d'euros, avec un rendement AEM de 5,52%, sécurisés par une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 23,8 ans. Cette durée des baux s'inscrit dans notre stratégie patrimoniale de long terme, parfaitement adaptée aux fondamentaux de l'immobilier de santé. Ces acquisitions se composent de :

- 7 EHPAD représentant 984 lits (Italie)
- 1 cabinet de kinésithérapie (France)
- 1 hôpital de jour (France)

Notre développement géographique s'est particulièrement orienté vers l'Italie, avec 7 actifs acquis dans ce pays dédiés à l'hébergement de personnes âgées, faisant de ce marché un nouvel axe stratégique d'investissement pour Pierval Santé qui représente près de 8% de notre patrimoine. Les deux autres actifs, situés en France, complètent notre diversification sur le secteur des soins médicaux.

Des cessions stratégiques

En octobre, deux EHPAD anglais exploités par l'opérateur Simply ont été cédés pour un montant total de 23,8 M€.

Le programme de cessions de l'exercice a porté sur 14 EHPAD, dont 9 établissements au Royaume-Uni acquis par Welltower, leader mondial de l'immobilier de santé. Cette transaction avec un acteur international de premier plan traduit la qualité de notre sourcing historique et notre capacité à sélectionner des actifs attractifs pour les investisseurs institutionnels les plus exigeants.

Ces cessions ont permis de cristalliser la valeur d'actifs arrivés à maturité dans notre stratégie en distribuant une plus-value de 8 M€, intégralement reversée aux associés, tout en dégageant des liquidités pour financer nos opérations de construction et nos nouvelles acquisitions.

Des livraisons d'actifs neufs : un patrimoine adapté aux usages futures

En 2025, nous avons finalisé la livraison de 9 actifs neufs pour un montant total de 122 millions d'euros, fruit de nos investissements en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) des années précédentes qui représenteront à terme un montant de loyer annualisé de l'ordre de 6,31 millions d'euros.

Ces actifs de dernière génération renforcent significativement la qualité et la modernité de notre patrimoine :

- 3 EHPAD aux normes les plus récentes (Guérigny dans la Nièvre, Bury au Royaume-Uni et Sandersdorf en Allemagne au dernier trimestre)
- 4 habitats partagés, répondant aux nouvelles attentes des seniors en matière de logement inclusif (Aix-en-Provence, Sannois, Bourg-la-Reine et Villemomble)
- 1 résidence services seniors haut de gamme (Rambouillet)
- 1 maison médicale pluridisciplinaire (Le Havre)

Ces livraisons illustrent les évolutions du secteur de la santé et des solutions immobilières innovantes, parfaitement adaptées aux besoins des exploitants et des utilisateurs finaux. Elles contribuent également à rajeunir notre portefeuille et à répondre aux normes environnementales les plus exigeantes. Au 31 décembre 2025, 16 actifs sont encore en cours de construction, pour des livraisons qui s'échelonneront en 2026 et 2027 et permettront d'améliorer progressivement le revenu distribué par votre SCPI pour revenir à un rendement normatif.

Stabilité patrimoniale et maintien de la valeur de la part

Dans un environnement où certaines SCPI ont encore procédé à des ajustements de valeur, Pierval Santé a maintenu la stabilité du prix de sa part, confirmant la résilience de notre modèle et la qualité de notre patrimoine. Cette performance reflète les choix stratégiques opérés ces dernières années en faveur d'actifs récents ou à construire, diversifiés géographiquement et bénéficiant de baux longs terme (15 ans en moyenne).

Une distribution stabilisée, avec une amélioration au quatrième trimestre

Au titre du quatrième trimestre 2025, votre SCPI Pierval Santé a distribué un dividende brut de 2,26 € par part, soit 2,11 € net après fiscalité étrangère. Cette distribution est supérieure à celle du trimestre précédent, conformément à ce qui avait été annoncé et marquant, de fait, un point d'inflexion pour une reprise progressive du taux de distribution annuel. Sur l'ensemble de l'année 2025, le dividende brut s'établit à 8,28 € par part, pour un taux de distribution de 4,06 %.

Le taux de distribution de 2025 s'inscrit en cohérence avec celui de 2024, démontrant notre capacité à maintenir un niveau de distribution stable malgré les coûts inhérents au programme de transformation patrimoniale mené cette année.

Perspectives 2026 : poursuite de notre stratégie active

Votre SCPI achève l'année 2025 avec des fondamentaux renforcés : un patrimoine rajeuni et modernisé, un endettement maîtrisé, un positionnement géographique diversifié et optimisé ainsi qu'une bonne visibilité locative du fait de la durée résiduelle élevée de nos baux (15 ans en moyenne).

Nous abordons 2026 avec prudence et confiance, convaincus que l'immobilier de santé continuera de jouer un rôle défensif et incontournable dans la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié et sécurisé d'une allocation patrimoniale.

⁽¹⁾ Acte En Main = frais d'acquisition inclus



Cette année sera également marquée par l'impact positif de nos livraisons d'immeubles neufs qui permettront d'améliorer progressivement notre rentabilité pour les prochaines années.

L'année 2026 se fera dans la continuité de notre approche de gestion active et rigoureuse, créatrice de valeur durable pour l'ensemble de nos associés. Ainsi, nous poursuivrons notre stratégie de rotation d'actifs en saisissant les meilleures opportunités pour réinvestir sur les marchés les plus prometteurs. Cela constituera, comme en 2025, notre principal levier de création de valeur.

Enfin, à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance. Les associés souhaitant faire acte de candidature pourront adresser leur dossier dans les conditions précisées dans l'encart ci-dessous, participant ainsi activement à la gouvernance de leur SCPI. Nous vous remercions pour votre fidélité et vous adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2026.



David Finck
Directeur Général

Vie des associés



APPEL À CANDIDATURE CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI Pierval Santé. En votre qualité d'associé, vous avez la possibilité de faire acte de candidature.

Pour ce faire, nous vous invitons à télécharger le formulaire de candidature et la déclaration de non-condamnation via [ce lien](#) et à nous les retourner dûment complétés et signés par vos soins.

Ces formulaires peuvent également être obtenus sur simple demande auprès de nos services.

Votre dossier devra nous parvenir **au plus tard le 16 mars 2026** :

- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : ag@euryale.com
- soit par voie postale à l'adresse suivante :

Euryale – CDS Pierval Santé
2, rue Paul Verlaine
31 200 Toulouse



BORDEREAUX FISCAUX 2025

Les Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) relatifs aux revenus 2025 seront mis à disposition sur votre extranet associé dans les jours suivant l'ouverture officielle de la plateforme de déclaration de l'administration fiscale. Une information vous sera adressée par email dès leur mise à disposition.

Performances 2025

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

| TRI sur 10 ans ⁽¹⁾ | TRI sur 5 ans ⁽¹⁾ | TRI origine ⁽¹⁾ | Performance Globale Annuelle ⁽²⁾ | Taux de distribution 2025 ⁽³⁾ |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|---|--|
| 3,99 % | 2,65 % | 3,92 % | 4,06 % | 4,06 % |

⁽¹⁾ TRI Taux de rentabilité interne : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI.

⁽²⁾ La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1

⁽³⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/01/2026

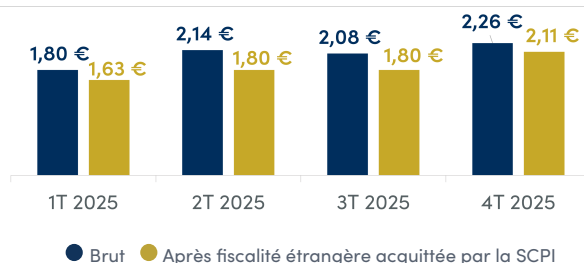
VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

2,26 €/part



- 0,15 € Fiscalité étrangère payée pour le compte des associés
- 2,11 € Revenus locatifs

DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART) :



Les dividendes ne sont pas garantis.

Valeurs

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

⁽⁵⁾ Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC

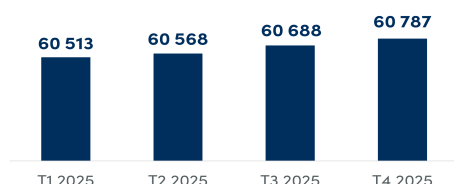
⁽⁶⁾ L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

Parts

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Nombre total de parts | 16 182 025 |
| Parts souscrites sur le trimestre | 25 442 |
| Parts retirées sur le trimestre | 25 442 |
| Parts en attente de retrait | 327 503 (1,8% de la capitalisation) |

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

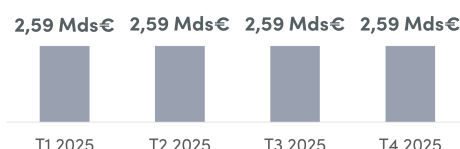
Associés



Capitalisation ⁽⁷⁾



Capital social



⁽⁷⁾ Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Patrimoine au 31 décembre 2025



Nombre d'actifs
253



Surface gérée*
1 192 775 m²
Dont à construire : 101 435 m²
Dont vacante : 77 538 m²

* changement de méthode



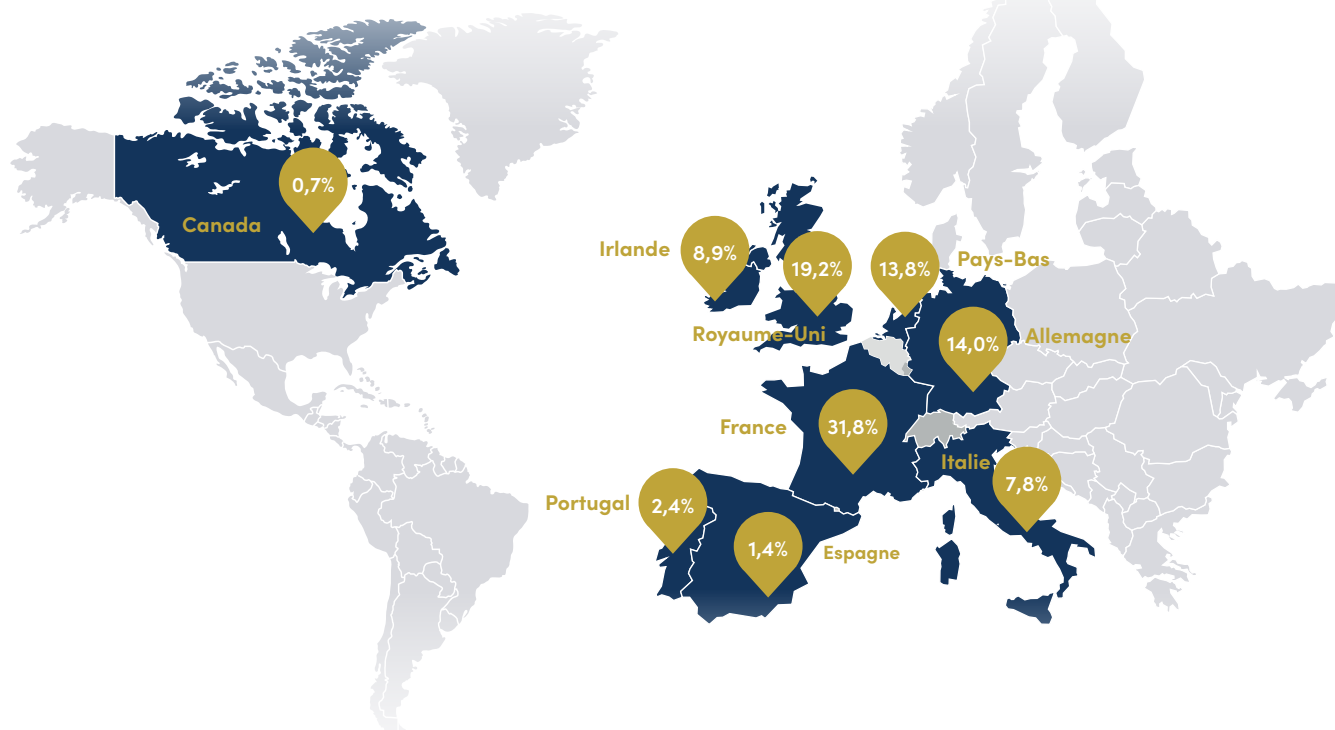
Acquisition : 1
Cessions : 2



Livraison : 1

Répartition géographique du patrimoine

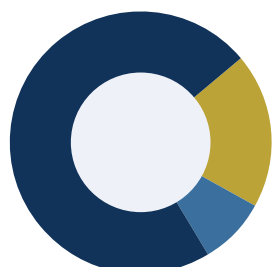
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



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

Répartition par typologie d'actifs

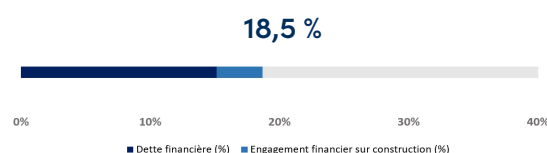
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- 71,4 %** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- 19,9 %** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- 8,7 %** Autres secteurs de la santé : Laboratoires, sièges sociaux, bureaux, locaux d'activités

Ratio d'endettement

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



- Dette financière : 15 %
- Engagement financier sur construction : 3,5 %

Focus sur l'acquisition du trimestre

Rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1er janvier 2025 : 5,52 %.

Ce trimestre votre SCPI a acquis 1 nouvel actif pour un montant de 24,1 M€.



📍 Lodi Vecchio (Italie)

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Date d'acquisition | 14/11/2025 |
| Prix de revient de l'acquisition | 24,1 M€ |
| Surface locative | 12 000 m² |
| Durée du bail (ferme) | 25 ans |
| Locataire | Codess Sociale |

Livraison d'un EHPAD de 240 lits, offrant 12 000 m² de surface locative, et exploité par Codess Sociale, l'un des principaux acteurs du secteur médico-social en Italie. Le groupe gère plus de 70 établissements à travers le pays et est implanté dans 11 régions italiennes.

Focus sur la livraison du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 1 actif.



📍 Sandersdorf (Allemagne)

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Date d'acquisition | 06/10/2022 |
| Date de livraison | 01/10/2025 |
| Prix de revient de l'acquisition | 27,4 M€ |
| Surface locative | 10 536 m² |
| Durée du bail (ferme) | 22 ans |
| Locataire | Inter Pares |

Livraison d'une extension de 3 187 m² d'un EHPAD composé de 113 lits, 53 appartements et 12 places en soins jours, offrant 10 536 m² de surface locative, et exploité par Inter Pares. Le groupe gère plus de 1970 lits en EHPAD et 150 en RSS

Focus sur les cessions du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a cédé 2 actifs à son exploitant pour un montant de 23,8 M€.



EHPAD 📍 Bridge of Weir (Royaume-Uni)

| | |
|------------------|------------|
| Date de cession | 24/10/2025 |
| Prix de cession | 15,4 M€ |
| Surface locative | 4 235 m² |
| Locataire | Simply |



EHPAD 📍 Musselburgh (Royaume-Uni)

| | |
|------------------|------------|
| Date de cession | 24/10/2025 |
| Prix de cession | 8,4 M€ |
| Surface locative | 2 000 m² |
| Locataire | Simply |

Gestion locative



Nombre
de locataires
1 006



Nombre d'actifs
253



WALT ⁽¹⁾
15,39 ans
WALB ⁽²⁾ : 14,51 ans

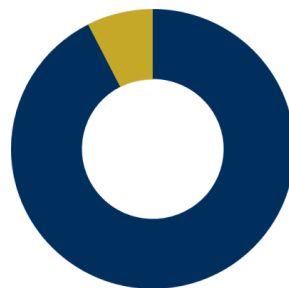
⁽¹⁾ La *Weight Average Lease Term* (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

⁽²⁾ La *Weight Average Lease Break* (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

Taux d'occupation financier ⁽³⁾



Taux d'occupation financier
94,04%



● 94,04 % Baux standards

● 5,96 % En recherche de locataires

⁽³⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Activité locative du trimestre

| | T3 2025 ⁽⁴⁾ | T4 2025 ⁽⁴⁾ |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Nombre d'actifs | 254 | 253 |
| Superficie totale | 1 187 010 m ² | 1 192 775 m ² |
| <i>Dont superficie à construire</i> | <i>104 622 m²</i> | <i>101 435 m²</i> |
| Surface vacante | 74 845 m ² | 77 862 m ² |
| Nombre de locataires | 1 008 | 1 006 |
| Loyers quittancés | 40 083 679 € | 40 956 298 € |
| <i>Dont loyers quittancés des participations contrôlées</i> | <i>2 707 840 €</i> | <i>3 075 670 €</i> |
| Loyers quittançables | 42 365 421 € | 43 550 423 € |
| <i>Dont loyers quittançables des participations contrôlées</i> | <i>2 707 840 €</i> | <i>3 075 670 €</i> |
| Loyers quittançables – quittancés | 2 281 742 € | 2 594 125 € |
| <i>Dont Loyers quittançables – quittancés des participation contrôlées</i> | <i>0 €</i> | <i>0 €</i> |

⁽⁴⁾ Notre portefeuille européen est soumis à des normes de surfaces différentes selon les pays (SDP/SUBL/SHAB en France, GLA au UK, GO/VVO aux Pays-Bas, etc...). Nous consolidons ces données depuis diverses sources, ce qui peut générer des incohérences. L'intégration complète des 253 actifs dans l'outil de gestion immobilière est finalisée. La clôture T4 est le moment opportun pour se servir de cette source unique et contrôlée, avant la clôture annuelle.

Focus sur les mouvements locatifs du trimestre



1 livraison

10 536 m²

+ 1,3 M€ de loyers



6 relocations

576 m²

+ 83 k€ de loyers



9 libérations

3 593 m²

- 467 k€ de loyers

Top 5 des relocations significatives du trimestre

| Pays | Ville | Typologie | Superficie | Loyer HT annuel |
|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| France | Chessy | Maison médicale | 111 m ² | 24 k€ |
| Allemagne | Bitterfeld-Wolfen | Hébergement médico-social | 240 m ² | 18 k€ |
| France | Caen | Maison médicale | 74 m ² | 12 k€ |
| France | Asnières-sur-Seine | Maison médicale | 37 m ² | 12 k€ |
| France | Montauban | Maison médicale | 66 m ² | 11 k€ |

Top 5 des congés significatifs du trimestre

| Pays | Ville | Typologie | Superficie | Loyer HT annuel |
|-----------|------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| France | Biot | Laboratoire | 2 848 m ² | 373 k€ |
| Allemagne | Alsdorf | Maison médicale | 242 m ² | 20 k€ |
| France | Caen | Maison médicale | 56 m ² | 12 k€ |
| Allemagne | Rotenburg an der Fulda | Bureaux | 124 m ² | 12 k€ |
| Allemagne | Bitterfeld-Wolfen | Hébergement médico-social | 158 m ² | 11 k€ |

Informations générales

Fiscalité

Acomptes: Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant peut inclure, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1^{er} janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2025 pour l'exercice 2026).

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19% +17,20 % prélèvements sociaux).

Taux d'abattement par année de détention :

| Durée de détention | Impôt sur le revenu | Prélèvement sociaux |
|--|---------------------|---------------------|
| Jusqu'à 5 ans | 0% | 0% |
| De la 6 ^e à la 21 ^e année | 6% | 1,65% |
| 22 ^e année | 4% | 1,60% |
| De la 23 ^e à la 30 ^e année | 0% | 9% |

Régime micro-foncier

Les investisseurs percevant des revenus fonciers issus de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier, à condition de percevoir également des loyers provenant de la location nue de biens immobiliers détenus directement (et non uniquement via une SCPI), et que le revenu foncier brut total annuel n'excède pas 15 000 €.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

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

Fonds de partage

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

Souscription, cession ou retrait

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

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

Prix de souscription : 204€

Commission de souscription : 21,44€

Prix de retrait : 182,56€

Souscription de parts

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

Retrait de parts

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

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

Cession directe entre associés

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

Conditions d'agrément

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

Communication Associés

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

Risques

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

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

Absence de garantie : La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

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

Risque de liquidité : La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts. En cas de démembrement, le nue propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement.

Risque de change : Cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

Risque de durabilité : Les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

Investissement à crédit : En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.



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 statutoire 5 000 000 000€).
Visa AMF SCPI N° 20-08 en date du 06 mars 2020. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 –
SA au capital de 720 000 € – RCS Paris 518 574 033 – 9 rue de Milan 75009 Paris.