

Bulletin Trimestriel d'information T2 2026



N°50 – Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 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.

■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chiffres clés au 30/06/2026



3,3 M€
collecte brute⁽¹⁾



60 975
associés



204 €
valeur de la part



3,3 Mds €
capitalisation⁽²⁾



255
actifs



1,51 €
dividende brut/part

L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Comme nous avons pu vous l'annoncer lors de l'Assemblée Générale ou du webinaire "Bilan et perspectives" (lien disponible page 2) **2026 est une année charnière du plan stratégique de relance de la performance du fonds.** Cette période de transition comprend un programme important d'arbitrage des actifs se traduisant par une rotation du patrimoine (cessions/acquisitions) et des livraisons d'immeubles générateurs de loyers complémentaires.

Cette transformation du portefeuille, cohérente au regard de la maturité du fonds, illustre la mobilisation des équipes au service de nos associés. Sa rapidité d'exécution dépend naturellement des conditions actuelles de marché afin de saisir les meilleures opportunités.

L'ensemble de ces opérations se traduira par une amélioration progressive de la performance du fonds pour retrouver à moyen terme un rendement normatif de l'ordre de 4,5 %, soit 9,18 € par part.

Le dividende net versé sur le trimestre sera de 1,50 € par part, hors PFU, à l'identique de celui du trimestre précédent.

La distribution brute, prenant en compte la fiscalité payée à l'étranger, est de 1,51 € par part, en comparaison à 1,84 € par part au trimestre précédent. Cette variation s'explique par un retraitement comptable de la fiscalité concernant notre patrimoine en Irlande au titre de la période.

Les deux derniers trimestres de l'année seront portés par les premiers effets positifs du plan de transformation : acquisitions récentes, livraisons de bâtiments en cours de construction, dynamique locative du portefeuille ou encore cessions et réinvestissements d'envergure en cours de finalisation.

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

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

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

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

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.

Maintien de la valeur de reconstitution

Notre engagement de long terme est de vous permettre de constituer un patrimoine immobilier récent ou neuf, diversifié géographiquement, bénéficiant de baux longs et de durées fermes (15 ans en moyenne), et adapté spécifiquement aux besoins de nos exploitants dans le secteur de la santé. Cette thèse d'investissement qui a prouvé sa robustesse depuis plus de 10 ans conduit au maintien de la valeur de reconstitution au 30 juin 2026 à hauteur de 199,21 €. La valeur de la part de votre SCPI reste ainsi inchangée.

Une dynamique d'investissement soutenue

Dans ce contexte, Euryale a su démontrer sa capacité à saisir des opportunités d'investissement de qualité, en mobilisant les ressources disponibles avec sélectivité et discipline. Trois acquisitions et deux livraisons sont ainsi venues enrichir le patrimoine de Pierval Santé en fin de trimestre, pour un volume total de 50,7 M€.

- **Poursuite du développement en Espagne** où votre SCPI a acquis un EHPAD situé à Ciudadcampo au nord de Madrid, loué à l'opérateur AMAVIR (filiale du groupe Maisons de Famille) offrant un rendement immédiat de 6,58 %. Cet actif s'inscrit dans notre stratégie de diversification géographique sur les marchés européens les plus porteurs, adossée à des exploitants de référence.
- **Acquisition d'un laboratoire de recherche au Royaume-Uni** à Bacup, loué à Orthoplastics LTD. Une opération qui vient illustrer la capacité de Pierval Santé à capter des segments de croissance sur un secteur différent de celui de la dépendance des personnes âgées, avec un rendement particulièrement attractif de 7,97 %.
- **Nouvelle opération en France** avec l'acquisition d'un établissement d'Hospitalisation à Domicile à Coulommiers, exploité par LNA Santé, pour un rendement de 6,81 % – traduisant notre conviction pour les nouvelles formes de prise en charge médicale, en plein essor dans le système de santé français.
- **Deux livraisons en Allemagne et en France**

En Allemagne, la réhabilitation d'un EHPAD à Kaiserslautern pour un montant total de 11,6 M€ en établissement mixte avec accueil de jour permettant d'accompagner le développement de l'opérateur. L'actif d'une surface de 4 785 m² sera composé de 61 chambres simples et 8 chambres doubles, soit un total de 77 lits et 17 places d'accueil de jour. En France, la réception d'une maison médicale de 3 191 m² située à Lens, pour une valeur de 14,2 M€.

Deux livraisons qui illustrent la diversité des besoins auxquels répond notre stratégie d'investissement, du secteur médico-social aux nouvelles formes de soins de proximité.

Ces cinq opérations, réalisées dans quatre pays et sur quatre classes d'actifs complémentaires, confirment la pertinence d'une stratégie multi-segments et illustrent la capacité d'Euryale à investir sur tout le registre de l'immobilier de santé.

Une volonté affirmée en faveur de la liquidité

Depuis le début de l'année 2026, Pierval Santé a enregistré une collecte brute de 8 M€. Les parts en attente de retrait s'élèvent à 100,4 M€, soit environ 3,04 % de la capitalisation du fonds. Le rétablissement d'une liquidité plus fluide demeure une priorité.

Dans cette optique, le délai de jouissance a été réduit de cinq à un mois. Une mesure destinée à rendre l'investissement plus attractif en générant des revenus dès le mois suivant la souscription.

Nos équipes commerciales sont également pleinement mobilisées tant auprès de nos réseaux de distribution traditionnels qu'en développant de nouvelles approches afin de renforcer la collecte naturelle et de faciliter les échanges de gré à gré au travers de plateformes spécialisées.

Euryale : un investisseur spécialisé et responsable

Sur le plan extra-financier, ce trimestre a été marqué par deux avancées majeures pour Euryale : la validation de sa qualité de société à mission par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) en juin 2026, ainsi que son adhésion aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies en avril 2026, deux jalons qui viennent conforter sa démarche d'investisseur responsable engagée de longue date.

Nous vous remercions de votre confiance renouvelée et vous assurons de la mobilisation constante de nos équipes à gérer votre SCPI avec exigence, transparence et discipline, au service de vos intérêts de long terme.



David Finck
Directeur Général

Pour aller plus loin

Visionnez notre webinaire "Bilan et Perspectives de la SCPI Pierval Santé" tourné le 20 mai 2026 en scannant le code ci-contre ou [en cliquant ici](#).



Découvrez notre 1^{er} Rapport de Mission disponible en ligne ou [en cliquant ici](#).



Vie des associés



ASSEMBLEE GENERALE 2026

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Pierval Santé s'est tenue le **10 juin 2026**. Le quorum requis ayant été atteint pour l'Assemblée Générale Ordinaire, l'ensemble des résolutions ordinaires a été adopté. En revanche, le quorum n'ayant pas été atteint pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le **24 juin 2026**, au cours de laquelle les résolutions extraordinaires ont également été adoptées.

Le conseil de surveillance a été renouvelé avec les membres suivants : SA SPIRICA, SC DYGNE PG, GEORGES Daniel, SNRT SA (Alice CHUPIN), SCHREINER Pascal, FRYBOURG Alain, LUCHE Maryse, DERVIN Jean-Louis, SCHWARTZ Emmanuel.



ACTUALITE JURIDIQUE - DONATION DE PARTS DE SCPI

La cour des comptes, dans un arrêt du 11 février 2026, a confirmé que **les parts de sociétés civiles, notamment les parts de SCPI, ne peuvent plus faire l'objet d'un don manuel.**

Les transmissions à titre gratuit (donations) doivent être désormais réalisées selon les formes prévues par la loi, notamment par acte notarié. Cette décision souligne l'importance de sécuriser toute opération de transmission patrimoniale en s'entourant de conseils de professionnels compétents. A ce titre, la société de gestion fait évoluer ses procédures dans ce sens.



Performances 2025

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

TRI sur 10 ans ⁽¹⁾

4,39 %

TRI origine ⁽¹⁾

4,24 %

Performance Globale
Annuelle 2025 ⁽²⁾

4,06 %

Taux de distribution
2025 ⁽³⁾

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.

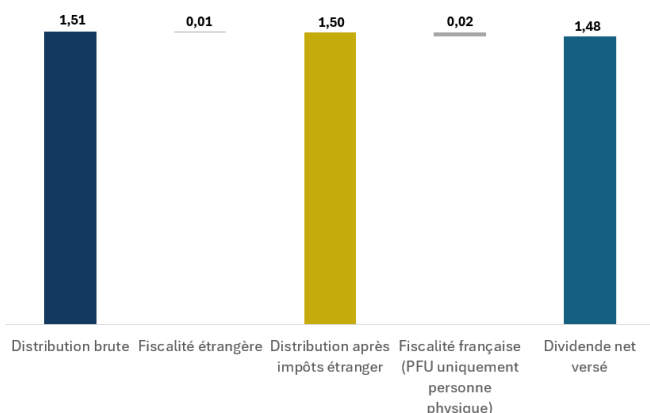
⁽²⁾ La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

⁽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.

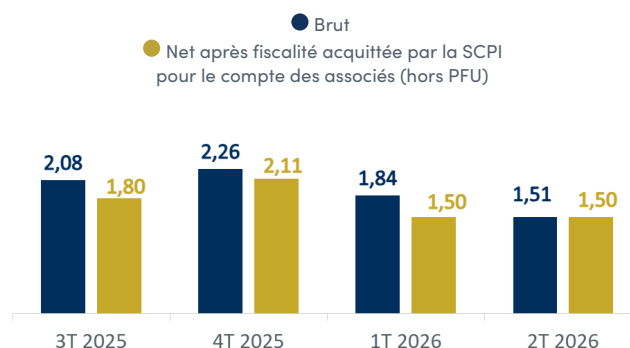
Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/07/2026

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE (€/PART)



DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART)



Les dividendes ne sont pas garantis et sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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

A propos du Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU)

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

Qu'est-ce que le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ?

Lors du versement de revenus financiers, un prélèvement fiscal est appliqué automatiquement.

Il s'agit du prélèvement forfaitaire unique (PFU), également appelé *Flat Tax*.

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

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

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

Qu'est-ce que la dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire ?

Sous certaines conditions de revenus, il est possible de demander une dispense du prélèvement de 12,8 % correspondant à l'acompte d'impôt sur le revenu.

Cette dispense :

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

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

Qui peut bénéficier de cette dispense ?

La dispense est réservée aux contribuables dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas certains plafonds, qui varient selon la nature des revenus perçus et la situation familiale.

Pour en bénéficier, il convient de compléter et signer l'attestation de dispense, puis de nous la retourner dans les délais indiqués. Cette attestation est disponible [en cliquant ICI](#) ou sur votre espace extranet client ou encore sur simple demande par mail adressé à serviceclients@euryale.com.

Une question sur votre situation ?

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

Valeurs

Prix de souscription	204 €
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	182,56 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2026	199,21 €
Délai de jouissance ⁽⁵⁾	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.	

⁽⁴⁾ Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC

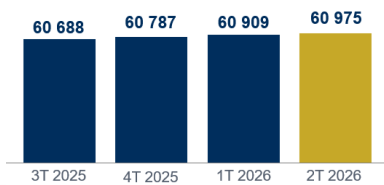
⁽⁵⁾ L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

Parts

Nombre total de parts	16 182 025
Parts souscrites sur le trimestre	16 217
Parts retirées sur le trimestre	16 217
Parts en attente de retrait	550 067 (3,04 % de la capitalisation)

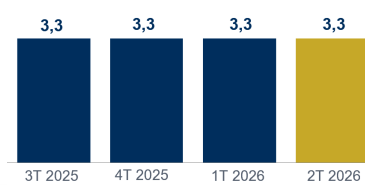
Les demandes de retrait de parts accompagnées d'un dossier incomplet doivent être régularisées dans un délai d'un mois à compter de leur date de réception par la Société de Gestion. À défaut, la date prise en compte pour l'enregistrement du retrait sera celle de la réception de la dernière pièce justificative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

Associés



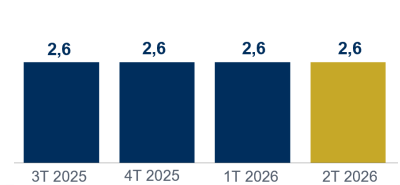
Capitalisation ⁽⁶⁾

(en milliards d'€)



Capital social

(en milliards d'€)



⁽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 30 juin 2026



Nombre d'actifs
255



Surface gérée
1 229 572 m²
Dont à construire : 96 928 m²
Dont vacante : 86 697m²



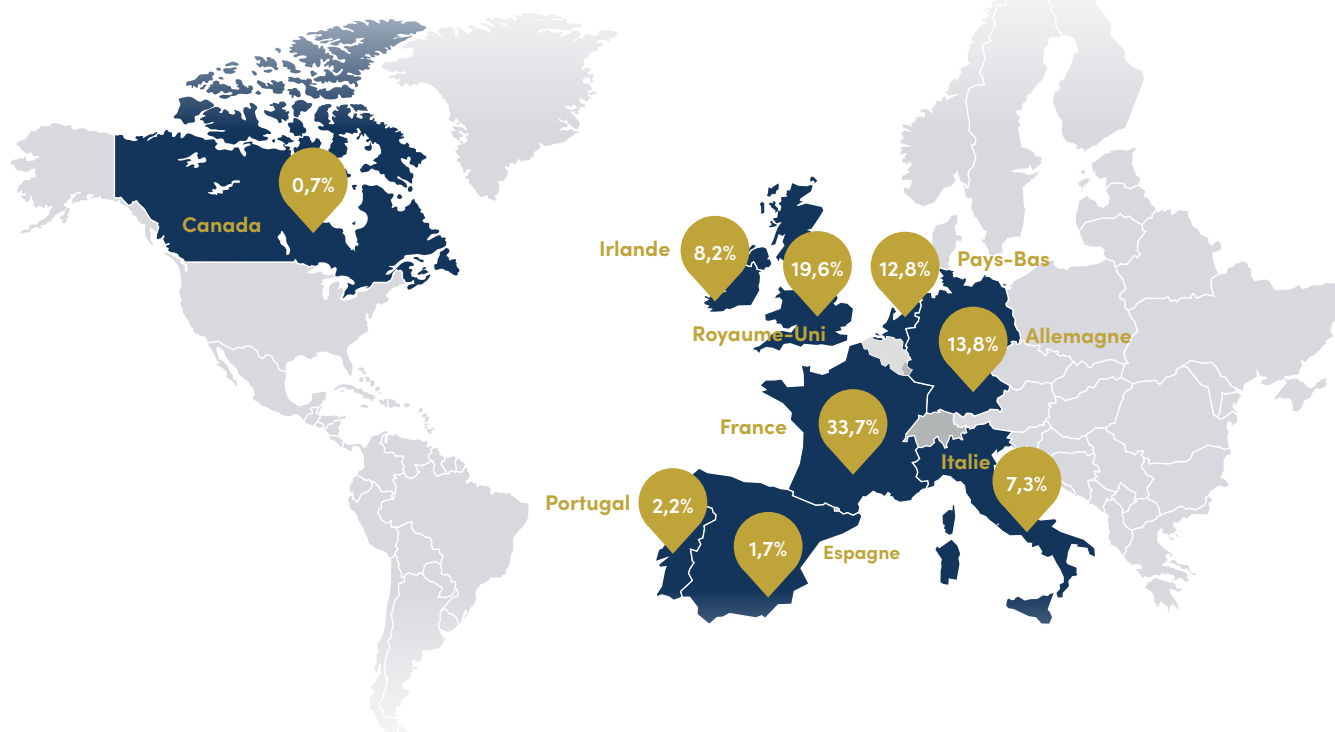
Acquisitions : 3
Cessions : 0



Livraisons : 2

Répartition géographique du patrimoine

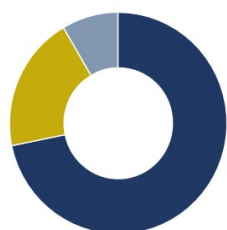
En pourcentage de la valeur vénale hors droits.



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

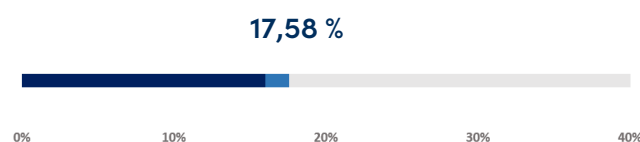
En pourcentage de la valeur vénale hors droits.



- 72,6 %** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- 20,4 %** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse.
- 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 : 16,03 %
- Engagement financier sur construction : 1,55 %

Focus sur les acquisitions du trimestre

Rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1^{er} janvier 2026 : 6,78 %.

Ce trimestre votre SCPI a acquis 3 nouveaux actifs pour un montant de 24,90 M€.



HOSPITALISATION À DOMICILE

📍 Coulommiers (France)

Date d'acquisition	30/06/2026
Prix de revient de l'acquisition	5,0 M€
Surface locative	951 m ²
Durée du bail (ferme)	15 ans
Locataire	LNA ES

Cet actif est exploité par LNA Santé, acteur majeur du secteur de la santé en France, présent dans les activités de soins médicaux et de réadaptation, de psychiatrie, d'hospitalisation à domicile et d'accompagnement des personnes âgées dépendantes. Le groupe exploite plus de 90 établissements et s'appuie sur plus de 9 500 professionnels.



LIFE SCIENCES

📍 Bacup (Royaume-Uni)

Date d'acquisition	26/06/2026
Prix de revient de l'acquisition	7,6 M€
Surface locative	7 654 m ²
Durée du bail (ferme)	13,5 ans
Locataire	Orthoplastics Limited

Cet actif est exploité par Orthoplastics Ltd, société spécialisée dans la conception et la fabrication de matériaux destinés aux dispositifs médicaux. Orthoplastics fait partie du groupe américain Viant, acteur de référence dans ce domaine. La SCPI s'est portée acquéreur à hauteur de 90% de cet immeuble, soit un montant d'acquisition AEM de 6,8 M€.



HERBERGEMENT SENIOR (EHPAD)

📍 Ciudalcampo (Espagne)

Date d'acquisition	25/06/2026
Prix de revient de l'acquisition	13,1 M€
Surface locative	6 455 m ²
Durée du bail (ferme)	25 ans
Locataire	AMAVIR (groupe Maisons de Famille)

L'établissement est exploité par Amavir, filiale espagnole du groupe Maisons de Famille. Avec plus de 90 établissements en exploitation, Amavir figure parmi les principaux opérateurs du secteur des EHPAD en Espagne.

Focus sur les livraisons du trimestre

Ce trimestre, votre SCPI a réceptionné 2 actifs.



HEBERGEMENT SENIOR (RSS/EHPAD)

📍 Kaiserslautern (Allemagne)

Date d'acquisition initiale	11/07/2019
Date de livraison de la réhabilitation	17/04/2026
Prix de revient global	11,6 M€
Surface locative	4 785 m ²

Réhabilitation complète d'un EHPAD composé initialement de 10 chambres simples et 51 chambres doubles en un actif mixte RSS/EHPAD composé de 61 chambres simples et 8 chambres doubles. Cette opération permet une augmentation significative du revenu locatif.

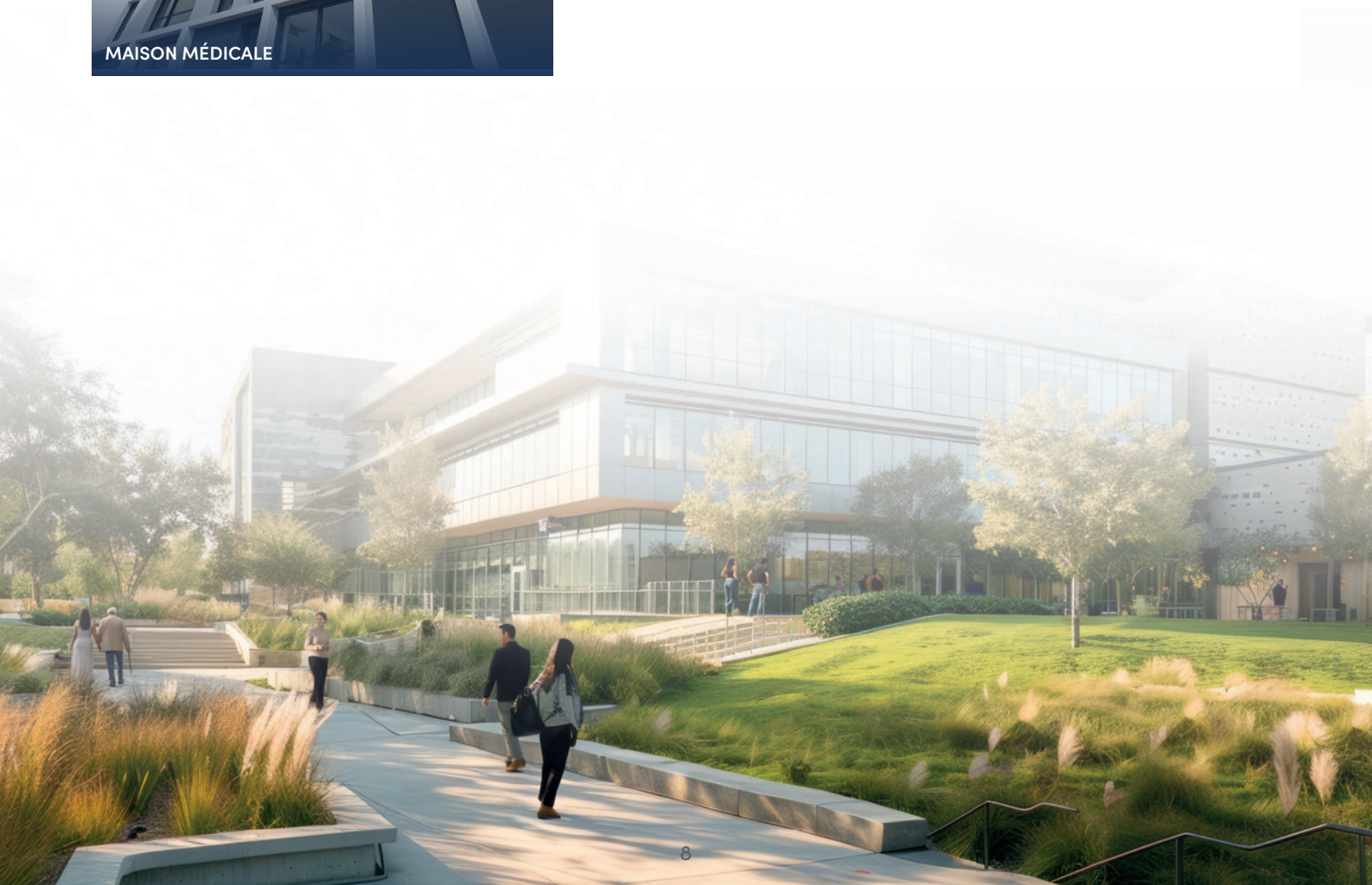


MAISON MÉDICALE

📍 Lens (France)

Date d'acquisition en VEFA	22/12/2021
Date de livraison	26/06/2026
Prix de revient de l'acquisition	14,2 M€
Surface locative	3 191 m ²

La maison médicale a été livrée fin juin. En juillet, 54% des surfaces ont fait l'objet d'une prise à bail et 16% des surfaces sont en négociations avancées.



Gestion locative



Nombre de locataires
1 003



Nombre d'actifs
255



WALT ⁽¹⁾
14,83 ans
WALB ⁽²⁾ : 14,00 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
93,22%



● **93,22 %** Baux standards
● **6,78 %** 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

	T1 2026	T2 2026
Nombre d'actifs	252	255
Superficie totale	1 191 076 m ²	1 229 572 m ²
<i>Dont superficie à construire</i>	<i>100 648 m²</i>	<i>96 928 m²</i>
Surface vacante	77 024 m ²	86 697 m ²
Nombre de locataires	1 005	1 003
Loyers quittancés sur le trimestre	40 323 480 €	39 669 987 €
<i>Dont loyers quittancés des participations contrôlées</i>	<i>3 014 500 €</i>	<i>3 054 569 €</i>
Loyers quittançables sur le trimestre	42 628 308 €	42 557 584 €
<i>Dont loyers quittançables des participations contrôlées</i>	<i>3 014 500 €</i>	<i>3 054 569 €</i>
Loyers quittançables - quittancés sur le trimestre*	2 304 828 €	2 887 597 €
<i>Dont Loyers quittançables - quittancés des participation contrôlées</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>

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

Focus sur les mouvements locatifs du trimestre



2 livraisons

7 976 m²
+ 1 M€ de loyers



5 relocations

407 m²
57 k€ de loyers



8 libérations

8 086 m²
- 1,42 M€ de loyers

Top 5 des relocations significatives du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie	Loyer HT annuel
France	Chessy	Maison médicale	154 m ²	30,7 k€
Allemagne	Alsdorf	Maison médicale	101 m ²	11 k€
France	Toulouse	Maison médicale	42 m ²	7,8 k€
Allemagne	Leipzig	Maison médicale	45 m ²	5 k€
Allemagne	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médical	65 m ²	3 k€

Top 5 des congés significatifs du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie	Loyer HT annuel
France	Marseille*	Laboratoire	5 881 m ²	1 206 k€
Allemagne	Ansbach	Maison médicale	1 240 m ²	134 k€
Allemagne	Leipzig	Maison médicale	208 m ²	27,8 k€
Allemagne	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médical	517 m ²	24,8 k€
Allemagne	Alseld	Bureau	99 m ²	8,8 k€

* Un mandat de commercialisation a été signé sur cet actif suite à la liquidation judiciaire et au départ de la société Veracyte. Plusieurs entreprises ont déjà exprimé leur intérêt.

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 2026, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 31,4%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 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. À défaut, la date retenue sera celle du dernier élément reçu.

Cession directe entre associés

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

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

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

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



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.