

Trimestre analysé

2^{ème} trimestre 2022

Période de validité

du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

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 2021

Taux de distribution**	TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)
5,33%	4,80%
TRI* 5 ans : 3,00%	
TRI* depuis l'origine : 3,69%	

*Taux de rentabilité interne. **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.

Cher(e)s associé(e)s,

Le 2^{ème} trimestre, au travers de la poursuite du conflit russo-ukrainien, a été marqué par de fortes tensions inflationnistes provoquées notamment par l'aggravation de la crise d'approvisionnement des matières premières et de l'énergie. La **résilience et l'attractivité du secteur de la santé** qui avaient déjà été constatées lors de la crise sanitaire du Covid-19 se confirment dans une période tout aussi inédite avec toujours un **besoin important en terme d'investissement immobilier**.

Au 2^{ème} trimestre 2022, Pierval Santé a collecté plus de **138 millions d'euros, soit une collecte globale pour le 1^{er} semestre de l'exercice d'environ 316 millions d'euros**, portant ainsi sa capitalisation à près de **2,5 milliards d'euros**. L'ambition d'Euryale de positionner votre SCPI comme **un acteur majeur du secteur de la Santé en Europe** a été approuvée par les associés de votre SCPI dans le cadre de **l'augmentation du capital statutaire plafond qui a été portée à 5 milliards d'euros** lors de l'Assemblée Générale le 10 juin 2022.

Cette forte collecte a permis la réalisation d'un important programme d'investissement **avec l'acquisition de 17 actifs pour un prix de revient total de 251 M€**, dont notamment :

- Trois établissements d'hébergement pour personnes âgées situés à Agonac (24), Robion (84) et Marseille (13) acquis pour un prix de revient de **52 M€ avec des baux fermes de 12 années exploités par le Groupe Médicharme**, un partenaire que votre SCPI accompagne depuis 2021 dans le cadre de son fort développement ;
- Deux projets **d'habitats partagés** en constructions pour personnes âgées en perte d'autonomie à Sannois (95) et Draveil (91) pour un prix de revient global de **9 M€ frais inclus** (bail d'une durée de 12 ans ferme à compter de la livraison) exploités par **Cosima**, un acteur qui poursuit le déploiement **d'une offre innovante d'hébergement partagé pour personnes âgées dépendantes** ;
- **Un portefeuille de six établissements** d'hébergement de personnes âgées dépendantes, **situés au Royaume-Uni** pour un prix de revient de **87 M€ frais inclus** (baux de durées fermes de 30 ans), en partenariat avec Portland Care Group ;
- Deux **établissements** d'hébergement de personnes âgées dépendantes, **situés aux Pays-Bas** pour un prix de revient de **72 M€ frais inclus**, et loués à deux acteurs indépendants.

Au 30 juin 2022, **votre SCPI est également engagée** (promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé) dans des investissements pour **plus de 250 millions d'euros en France et en Europe**.

En outre, la politique menée par votre société de gestion en termes de **construction d'établissements neufs** s'est traduite ce trimestre par **la livraison d'un pôle de santé pluridisciplinaire situé à Montauban (82)** exploité par le Groupe Medic Global dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de neuf ans.

A fin juin 2022, le patrimoine de votre **SCPI est constitué de 209 immeubles** représentant une valeur vénale globale (hors droits) de **2,2 milliards d'euros** et affiche un taux d'occupation financier de 98,48%. Ce patrimoine, localisé en France à hauteur de 28,9%, au Royaume-Uni 22,6 %, en Allemagne 17 %, au Pays-Bas 15,8 % en Irlande 12,3%, au Portugal 2,3% et en Espagne 1,1 %, est **diversifié en termes de zones géographiques sur les marchés européens les plus porteurs**.

La gestion de ce patrimoine immobilier a permis à Pierval Santé la distribution d'un 2^{ème} acompte sur dividende pour l'année 2022 de **2,34 €/part après fiscalité étrangère** acquittée par la SCPI pour le compte des associés. **Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,66 €/part** pour ce même trimestre.

Enfin, toute l'équipe d'Euryale tient à **remercier chaleureusement tous les associés de Pierval Santé pour leur confiance** qui s'est exprimée, lors des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire de votre SCPI qui se sont respectivement tenues les 2 et 10 juin 2022, par l'approbation des comptes de l'exercice 2021 et de l'ensemble des autres résolutions présentées.

Nous vous souhaitons un bel été.

David FINCK
Directeur Général

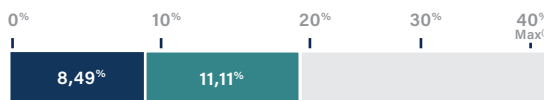
Valeurs principales

2T 2022

Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait *	178,98 €
Valeur IFI (Résident 2021)	165,79 €
Valeur IFI (Non résident 2021)	46,48 €

* Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



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

■ Dette long terme : 8,49%

■ Engagement financier sur construction : 11,11%

Conditions d'exécution des ordres

- **691 050 parts** ont été souscrites sur le trimestre
- **19 220 parts** ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

Caractéristiques Pierval Santé

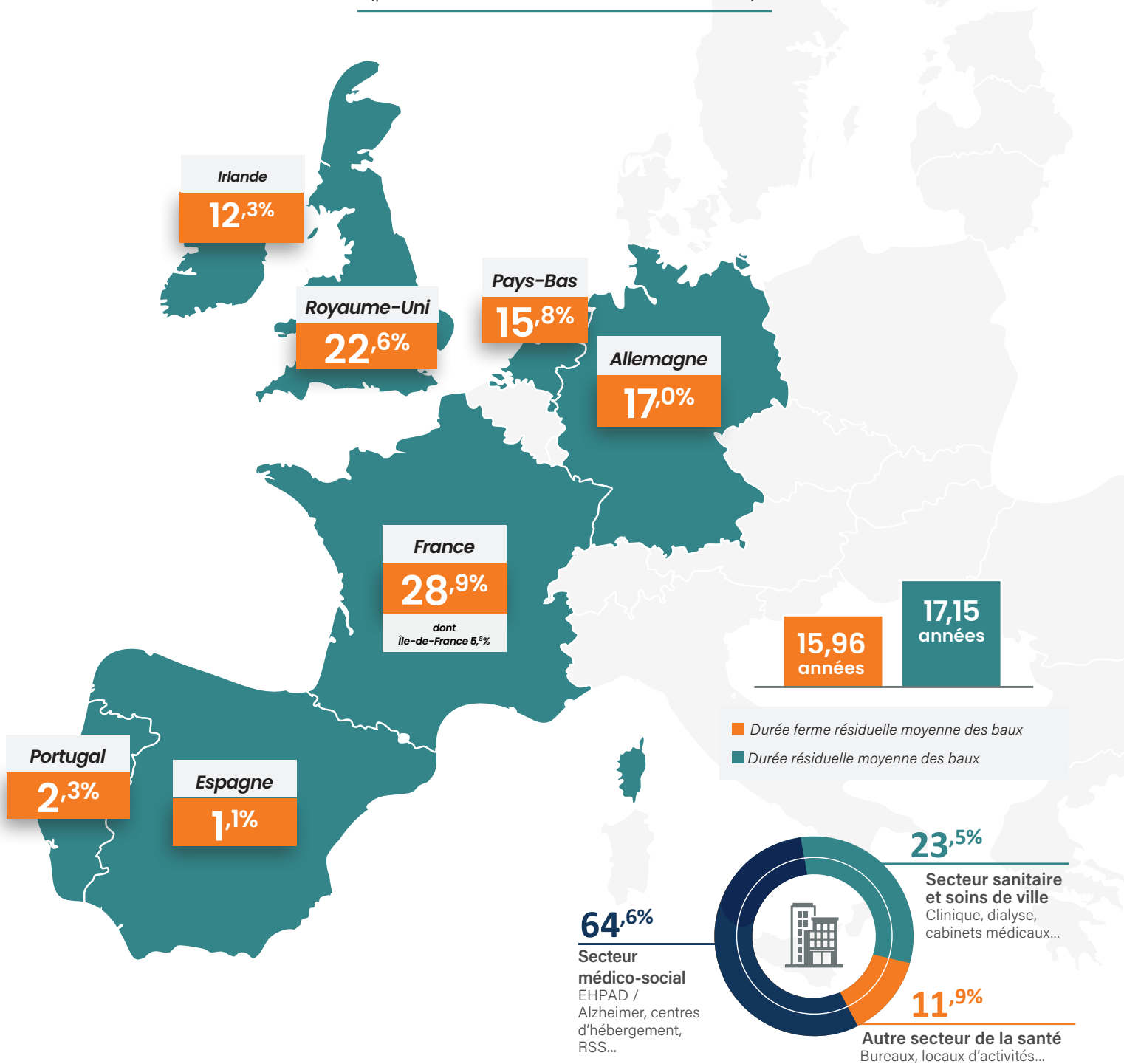
Date d'immatriculation : 25/11/2013
Capital maximum statutaire : 5 000 000 000 €
Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020
Société de Gestion : Euryale
 Agrément AMF n° GP 14000027

Services des associés

Lundi au vendredi : 9h00 - 17h30
Tél : 01 53 62 41 38
Email : serviceclients@euryale-am.fr
Courrier : Pierval Santé TSA 20 555 - 75 281 Paris Cedex 06

Composition du patrimoine

(par référence aux valeurs vénales hors droits)



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS								Total
Secteur médico-social	27	27	34	26	12	4	5	135
Secteur sanitaire	37	12	1		1	3		54
Autres secteur de santé	12	3				5		20
Total	76	42	35	26	13	12	5	209

Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 347 M€) depuis le 1^{er} janvier 2022 : 5,03%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 259 M€.

EHPAD Omagh (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/04/2022

Nature : EHPAD – 56 lits
Surface locative : 3 350 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,6 M€
Locataire : Dunluce Healthcare

EHPAD (à construire) Newtownards (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/04/2022

Nature : EHPAD – 80 lits
Surface locative : 3 817 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,8 M€
Locataire : Dunluce Healthcare
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD Agonac (24)



DATE D'ACQUISITION
25/04/2022

Nature : EHPAD – 62 lits
Surface locative : 2 552 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 12,5 M€
Locataire : Médicharme

Maison Médicale (à construire) Mées (40)



DATE D'ACQUISITION
29/04/2022

Nature : Maison médicale
Surface locative : 1 113 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 3,7 M€
Locataire : Multilocataire
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2023

EHPAD Robion (84)



DATE D'ACQUISITION
09/05/2022

Nature : EHPAD – 92 lits
Surface locative : 3 162 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,0 M€
Locataire : Médicharme

EHPAD Marseille (13)



DATE D'ACQUISITION
09/05/2022

Nature : EHPAD – 57 lits
Surface locative : 5 127 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 26,4 M€
Locataire : Médicharme

EHPAD Moycullen (Irlande)



DATE D'ACQUISITION
12/05/2022

Nature : EHPAD – 75 lits
Surface locative : 2 458 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 8,0 M€
Locataire : Knegare Nursing

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire) Sannois (95)



DATE D'ACQUISITION
20/05/2022

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 823 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,0 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2024

Habitat inclusif pour personnes âgées dépendantes (à construire) Draveil (91)



DATE D'ACQUISITION
15/06/2022

Nature : Habitat partagé (Coliving) - 16 lits
Surface locative : 781 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,4 M€
Locataire : Cosima
Date de livraison : 1^{er} trimestre 2024

EHPAD Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 74 lits
Surface locative : 3 751 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,8 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 99 lits
Surface locative : 4 781 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,3 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD Sheffield (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 76 lits
Surface locative : 4 512 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,2 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Worksop (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 78 lits
Surface locative : 3 821 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,0 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Sheffield (Royaume-Uni)



Nature : EHPAD – 79 lits
Surface locative : 3 698 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,8 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Ponterfract (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
28/06/2022

Nature : EHPAD – 94 lits
Surface locative : 4 134 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 19,7 M€
Locataire : Portland Care Groupe

EHPAD

Blijham (Pays-Bas)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2022

Nature : EHPAD – 151 lits
Surface locative : 6 767 m²
Bail : 2 ans + Renouvellement en cours
Prix de revient de l'acquisition : 22,1 M€
Locataire : Zorgencentrum

EHPAD

Winschoten (Pays-Bas)



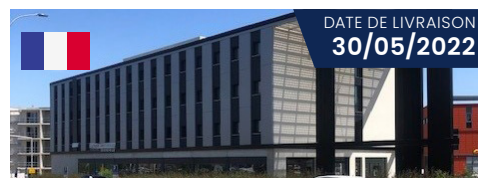
DATE D'ACQUISITION
30/06/2022

Nature : EHPAD – 242 lits
Surface locative : 10 431 m²
Bail : 2 ans + Renouvellement en cours
Prix de revient de l'acquisition : 49,5 M€
Locataire : Oosterlengte

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Maison de consultations médicales

Montauban (82)



DATE DE LIVRAISON
30/05/2022

Nature : Pôle de santé pluridisciplinaire
Surface locative : 2 800 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 6,9 M€
Locataire : Medic Global
Date d'acquisition : 30/09/2020

Arbitrage du trimestre

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

Chiffres clés

CHIFFRES CLES	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Capital social	1 975 179 200 €	1 867 686 400 €	1 727 462 400 €	1 564 557 600 €
Capitalisation	2 468 974 000 €	2 334 608 000 €	2 159 328 000 €	1 955 697 000 €
Nombre de parts	12 344 870 €	11 673 040	10 796 640	9 778 485
Nombre d'associés	46 170	43 815	40 778	37 431
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	2,34 €	2,34 €	2,40 €	2,40 €

Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales	
Lots vacants au 30/06/2022	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	381 m ²	0,05%	
	Dunkerque (59)	3 rue des Mariniers	238 m ²	0,03%	
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	135 m ²	0,02%	
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	70 m ²	0,01%	
	Mantes La Jolie (78)	2 rue Georges Bizet	2 658 m ²	0,34%	
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	203 m ²	0,03%	
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 673 m ²	0,21%	
	Ollioules (83)	Route de la Seyne	138 m ²	0,02%	
	Puilboreau (17)	36 rue du Moulin des justices	30 m ²	0,00%	
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m ²	0,03%	
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	447 m ²	0,06%	
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	124 m ²	0,02%	
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	380 m ²	0,05%	
	Rotenburg (All)	Obertor 10	288 m ²	0,04%	
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 510 m ²	0,19%	
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	4 530 m ²	0,58%	
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m ²	0,14%	
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	354 m ²	0,05%	
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	271 m ²	0,03%	
	Alsdorf (All)	Rathausstraße 38-40	950 m ²	0,12%	
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 063 m ²	0,14%	
	Total			16 770 m²	2,15%

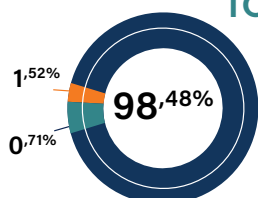
	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Cottbus (All)	An der Priormühle	112 m ²	0,01%
	Biot (06)	Route des Colles	133 m ²	0,02%
	Sens	43 rue du 19 mars 1962	138 m ²	0,02%
	Sens	41 rue du 19 mars 1962	69 m ²	0,01%
	Puilboreau	36 rue du Moulin des justices	37 m ²	0,00%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	236 m ²	0,03%
	Total			725 m²

	Ville	Adresse	Surface (m ²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	87 m ²	0,01%
	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	76 m ²	0,01%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	98 m ²	0,01%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	105 m ²	0,01%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	157 m ²	0,02%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	44 m ²	0,01%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	135 m ²	0,02%
	Saint-Estèves	2 allée des arts et des lettres	220 m ²	0,03%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	240 m ²	0,03%
	Total			1 162 m²

État du patrimoine locatif

	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Superficie construite (m²)	782 849 m ²	721 505 m ²	699 180 m ²	638 272 m ²
Superficie à construire (m²)	138 842 m ²	135 108 m ²	116 395 m ²	102 969 m ²
Surface vacante (m²)	16 770 m ²	16 258 m ²	12 220 m ²	11 702 m ²
Nombre d'immeubles	209	192	183	170
Nombre de locataires	768	753	743	729
Loyers quittancés	28 241 948 €	27 763 928 €	28 280 875 €	23 701 150 €
Loyers quittançables	28 677 234 €	28 249 609 €	28 570 567 €	23 983 319 €
Loyers quittançables - quittancés	435 285 €	485 681 €	289 692 €	282 170 €

TOF 2T2022



LOCAUX OCCUPÉS : 98,48%

- Baux standards : 97,77%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,71%

LOCAUX VACANTS : 1,52%

- En recherche de locataires : 1,52%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,48 %	98,28 %	98,99 %	98,82 %

⁽²⁾ Certains immeubles nouvellement acquis disposent de baux comportant un loyer progressif ou une franchise permettant d'accompagner la montée en puissance de l'exploitation du locataire au moment du démarrage de son activité. La prise en compte de ces mesures d'accompagnement ramènerait le TOF du 2T2022 à un niveau de 97,77%.

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1er janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (prélèvement forfaitaire obligatoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2019 pour l'exercice 2020).

Fiscalité des plus-value immobilières

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

Taux d'abattement par année de détention

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

Régime micro foncier

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

Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

Les règles d'assujettissement du patrimoine s'appliquent désormais 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.

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^{er} jour du 5^{ème} 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.