

Pierval Santé est une SCPI d'entreprise thématique, dédiée aux actifs immobiliers de santé. Constituée sous forme de SCPI à capital variable, Pierval Santé propose une solution d'épargne innovante dans le paysage des SCPI d'entreprises classiques.

## Performances 2023

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

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

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

(1) 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.

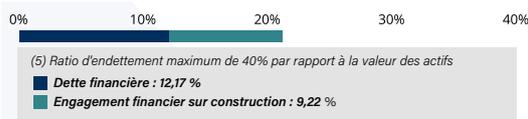
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	TDVM <sup>(3)</sup> (Taux de distribution sur valeur de marché)
<b>5,10%</b>	<b>4,49%</b>

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

Valeurs principales	1T 2024
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	182,56 €
Valeur IFI (Résident 2023)	172,31 €
Valeur IFI (Non résident 2023)	51,78 €

(4) Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

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



## Conditions d'exécution des ordres

- 247 620 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 52 900 parts ont été retirées sur le trimestre
- Aucune part en attente de retrait

## Caractéristiques Pierval Santé

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

## Services des associés

**Téléphone** : 01 44 65 00 00  
**Email** : serviceclients@euryale-am.fr  
**Courrier** : Euryale - Service clients 2 rue Paul Verlaine  
 CS 22 442 31085 Toulouse Cedex 2

Cher(e)s associé(e)s,

Sur ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024 où votre SCPI Pierval Santé s'apprête à fêter ses **10 ans**, il nous semble opportun de faire un point détaillé et circonstancié sur le chemin parcouru et de vous partager notre vision prospective et stratégique, dans un marché immobilier encore chahuté.

Depuis 10 ans, le Taux de Distribution (TD) de Pierval Santé a systématiquement surperformé le marché des SCPI Santé et celui des SCPI en général (Source : ASPIM). La société Euryale a su procéder aux bons arbitrages entre le rendement et la préservation du capital, au profit de ses associés. La croissance de la capitalisation de Pierval Santé a été soutenue depuis sa création en 2014 jusqu'à atteindre le 1<sup>er</sup> rang en termes de collecte brute du marché en 2023 (source ASPIM), avec près de 6 500 nouveaux associés qui nous ont fait confiance. Par ailleurs, dès 2022 la perspective de la hausse des taux consécutive à l'inflation était présente. Bien que la hausse des taux constitue une moindre menace pour l'immobilier de santé que pour d'autres classes d'actifs, il était de notre responsabilité de préparer notre gestion à des moments plus difficiles qui n'ont pas manqué de se révéler en 2023.

Dans cet environnement, notre objectif a été de conjuguer :

- le **long terme** - maintenir un patrimoine récent toujours en phase avec l'évolution du secteur de la santé tant sur le plan médical, technique, énergétique qu'environnemental car il est indéniable que les infrastructures de santé de demain différeront de celles d'aujourd'hui pour s'adapter aux nouveaux usages et besoins.
- le **court terme** - répondre à la crise actuelle tout en cherchant à bénéficier de la croissance régulière et programmée du secteur de la santé pour créer de la valeur.

La conjugaison de ces objectifs court et long terme a pour but de maintenir la résilience de Pierval Santé qui investit dans un secteur très spécifique.

Pour ces raisons, nous avons fait le choix **en 2022 et 2023 d'investir massivement dans la construction de bâtiments neufs (appelés plus communément VEFA - vente en l'état futur d'achèvement)**. Nous avons mené à bien cette stratégie par l'acquisition de 36 immeubles à construire, intégralement pré-loués (BEFA - signature d'un bail en l'état futur d'achèvement). **Au 31 mars 2024, avec une capitalisation de plus de 3,2 milliards d'euros, près de la moitié du patrimoine de Pierval Santé a moins de 10 ans, 14% du parc immobilier est en cours de construction et 19 immeubles neufs seront livrés en 2024.** Le 1<sup>er</sup> résultat de cette politique s'est traduit par l'augmentation de la valeur du prix de part de 2% fin décembre 2022 et le maintien du prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2024 alors même que certains grands acteurs du marché ont été contraints de baisser leur prix de part, à la suite de la baisse des valeurs d'expertises de leur patrimoine.

**Il est important de retenir que sur le long terme la performance d'une SCPI réside à la fois dans le niveau de rendement qu'elle délivre et dans sa capacité à créer de la valeur dans le temps avec le patrimoine immobilier qu'elle détient.** La création de valeur peut prendre plusieurs formes comme des travaux de restructuration et d'extension, ou des plus-values en cas de revente. Un autre levier pour valoriser le patrimoine immobilier est l'acquisition d'immeubles en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Cette stratégie est d'autant plus pertinente dans le secteur de la santé qui, en pleine mutation, doit également répondre aux enjeux démographiques et au vieillissement de la population.

Cependant, l'acquisition d'immeubles en VEFA n'est pertinente d'un point de vue économique que pour un fonds de taille importante comme Pierval Santé car la conséquence immédiate et naturelle de cette stratégie est un décalage de la perception des revenus locatifs pendant toute la durée de construction. **Les VEFA constituent donc des réserves de valeurs futures** avec des loyers et des valeurs d'expertise qui augmentent mécaniquement à la livraison

**Ce décalage de perception des loyers ne peut donc pas être assimilé à une baisse de performance locative** qui serait due à des impayés ou de la vacance.

### Avertissements sur les risques

En tant qu'investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

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

**Exemple théorique** - L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance



Dans notre exemple avec un marché immobilier stable, la création de valeur sur la même période est de l'ordre 250 000 à 750 000€, sans prise en compte des économies de capex (travaux d'amélioration) pendant les 10 ans qui suivent la livraison d'un immeuble neuf.

Le sacrifice temporaire de plusieurs points de base de rendement immédiat est largement compensé par l'augmentation de la valeur globale de l'actif sur sa durée de détention et lors de son éventuelle cession.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, Pierval Santé a réalisé une **collecte brute de 50,5 millions d'euros** et une collecte nette de 41 millions, les retraits d'associés représentant 0,29% de sa capitalisation. Au 31 mars 2024, aucune demande de retrait n'est en attente.

Sur ce trimestre, Pierval Santé a réalisé **3 acquisitions, pour un prix de revient global de 17 millions d'euros**. Elle a également financé l'avancement des travaux de **36 immeubles en VEFA pour un montant de 27 millions d'euros, soit un total financé de 44 millions d'euros** (cf. Le Patrimoine Immobilier du Bulletin Trimestriel).

A fin mars 2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de **259 immeubles représentant une valeur vénale globale (hors droits) de 2,9 milliards d'euros et affiche un taux d'occupation financier de 97,21 %**.

Avec 36 immeubles en cours de construction (VEFA) ne délivrant pas encore les loyers correspondants, la gestion du patrimoine immobilier permet à Pierval Santé de distribuer un 1<sup>er</sup> acompte sur dividende pour l'année 2024 de 1,90€ par part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut de toute fiscalité s'élève à 2,06€ par part pour ce même trimestre.

Nous sommes confiants dans la valeur à long terme que les VEFA sont destinées à apporter. Les 36 immeubles en construction, tous déjà pré-loués, étant essentiellement livrés en 2024, nous envisageons que le deuxième résultat de cette politique d'investissement commence à émerger dès 2025.

Par ailleurs ce trimestre a été affecté par la mise en liquidation judiciaire en février 2024 du groupe Medicharme, exploitant d'EHPAD privés et de résidences séniors. A la suite d'une procédure collective, le Tribunal de Commerce de Nanterre a validé le jeudi 4 avril 2024 les offres de reprise de 42 des 43 établissements du groupe. 5 des 259 actifs de Pierval Santé étaient concernés par cette situation et ils ont **tous trouvé un repreneur**. Des avenants aux baux long-terme de 12 ans ont pris effet dès le 5 avril et tous les emplois dans nos établissements ont été maintenus. Pleinement engagée avec ses exploitants partenaires, Euryale a choisi et accepté d'ajuster le niveau de loyer afin d'accompagner de manière optimale la pérennité d'exploitation de ces 5 établissements dont 1 établissement a été repris par le Groupe Domidep (150 établissements) et 4 par le Groupe SEDNA (19 établissements), deux belles signatures. Cette expérience nous conforte sur la volonté et l'implication des pouvoirs publics dès qu'un acteur significatif est en difficulté. Il est également de notre rôle en tant qu'acteur responsable par notre engagement social d'accompagner nos exploitants.

Enfin, vous recevrez prochainement une convocation pour **l'Assemblée Générale annuelle de l'exercice 2023 qui se tiendra le 12 juin 2024 à 9h30 au Cercle d'Aumale, 22 Rue d'Aumale, 75009 Paris**. Les différents éléments de gestion et de comptabilité de l'exercice 2023 ayant été portés à la connaissance de votre Conseil de surveillance, celui-ci a finalisé son rapport annuel et vous proposera d'approuver l'ensemble des résolutions qui seront soumises à votre vote.

Les équipes d'Euryale vous remercient une nouvelle fois de la confiance que vous leur portez et vous souhaitent un beau printemps !

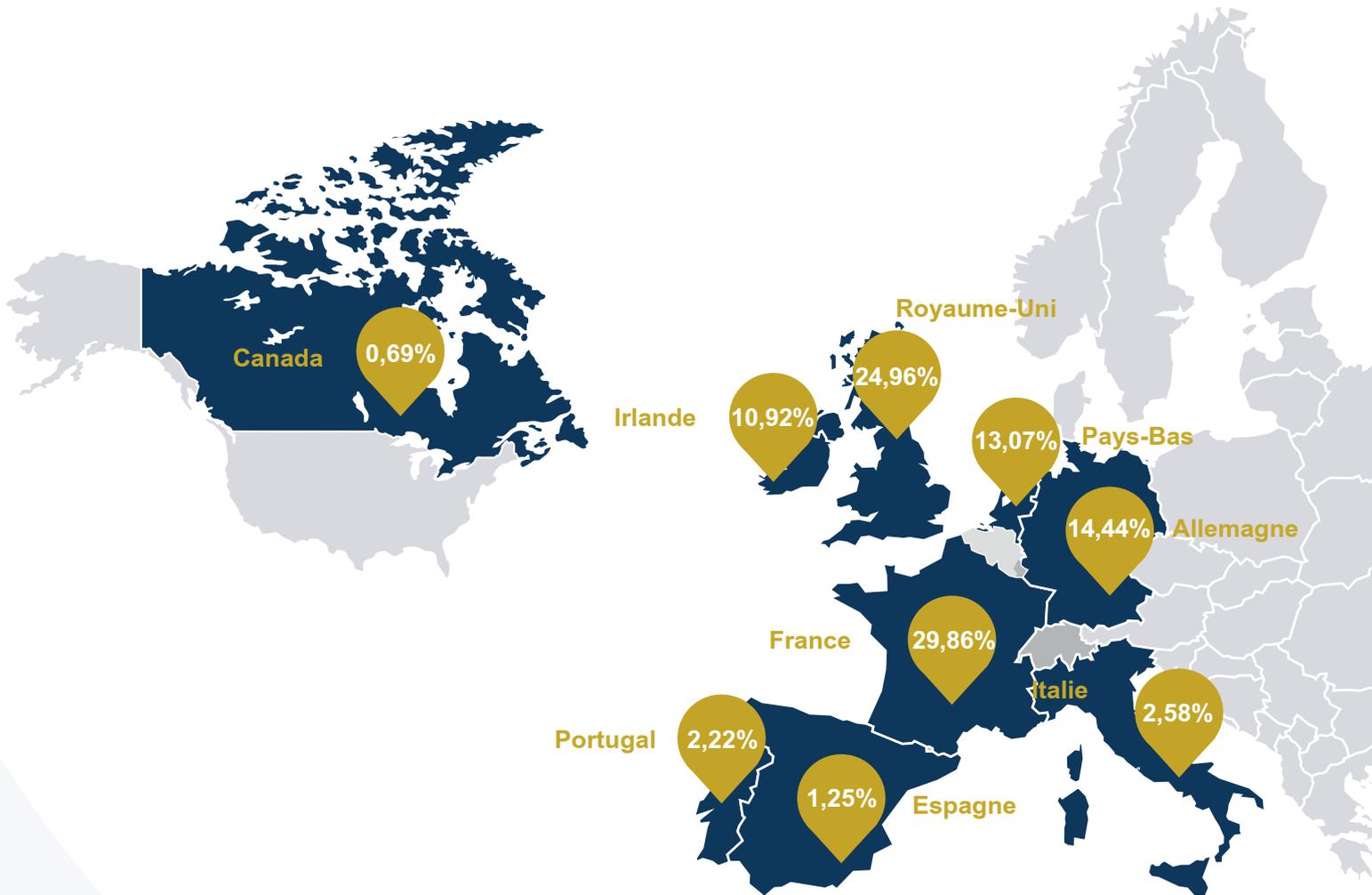


**David FINCK**  
Directeur Général

# Le patrimoine immobilier

## Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénales hors droits)



15,23  
années

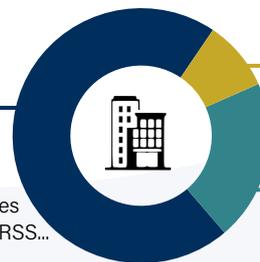
16,17  
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux

■ Durée résiduelle moyenne des baux

71,0%

**Secteur médico-social**  
EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...



8,9%

**Autre secteur de la santé**  
Bureaux, locaux d'activités...

20,1%

**Secteur sanitaire et soins de ville**  
Clinique, dialyse, cabinets médicaux...

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS	FR	DE	GB	IT	NL	PT	ES	FR	CA	Total
Secteur médico-social	41	31	43	27	12	14	6	10	1	186
Secteur sanitaire	37	12	1		3	1				54
Autres secteur de santé	12	3			5					19
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>259</b>

\* Il est à noter que les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 et 2 (fonds de droit italien) eux-mêmes détenus respectivement à 96% et 100% par PIERVAL SANTE

## Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 17 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 : 5,68%.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 72M€.

### Habitat partagé

Coimbra (Portugal)



DATE D'ACQUISITION  
20/02/2024

**Nature** : Habitat Partagé - 58 lits  
**Surface locative** : 1 791 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 20 ans  
**Prix de revient de l'acquisition** : 3,67 M€  
**Locataire** : PSHC Portugal Senior Health Care

### EHPAD (à construire)

Saint-Leu-La-Forêt (France)



DATE D'ACQUISITION  
29/02/2024

**Nature** : EHPAD - 16 lits  
**Surface locative** : 751 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 12 ans  
**Prix de revient de l'acquisition** : 4,42 M€  
**Locataire** : Cosima  
**Date de livraison** : T1 2026

### Habitat Partagé

Fontanafredda (Italie)



DATE D'ACQUISITION  
29/02/2024

**Nature** : Habitat partagé - 120 lits  
**Surface locative** : 6 515 m<sup>2</sup>  
**Bail** : Durée ferme de 18 ans  
**Prix de revient de l'acquisition** : 9,05 M€  
**Locataire** : Sereni Orizzonti  
**Détention indirecte** : Au travers du fonds Euryale Healthcare Italia 1

## Actifs immobiliers en construction

Votre SCPI poursuit sa stratégie d'acquisition d'actifs de santé en développement et confirme sa maîtrise des principaux éléments suivants :

- des relations de confiance avec des exploitants déjà présents dans le portefeuille (ex : Interpares, Care Concern Group, Virtue...);
- une exposition diversifiée aux activités liées à la santé (EHPAD, cliniques, laboratoires, maisons médicales...);
- une gestion active du portefeuille en matière de démarche environnementale (actifs neufs conformes à la réglementation en évolution continue).

Ci-dessous, quelques exemples d'investissements dans des actifs immobiliers en construction :

### Laboratoire et bureaux

Marseille (France)



DATE D'ACQUISITION  
19/11/2021

**Nature** : Laboratoire et bureaux  
**Surface locative** : 5 881 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 21,5 M€  
**Locataire** : Veracyte  
**Date de livraison** : S1 2024

### EHPAD (à réhabiliter)

Bischofsgrün (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION  
01/02/2023

**Nature** : EHPAD - 77 lits  
**Surface locative** : 4 124 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 9,48 M€  
**Locataire** : Interpares  
**Date de livraison** : S2 2024

### EHPAD (Extension)

Four Ferns (Irlande)



DATE D'ACQUISITION  
06/04/2023

**Nature** : EHPAD - 35 lits  
**Surface locative** : 1 429 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 13,45 M€  
**Locataire** : Virtue  
**Date de livraison** : S2 2024

### EHPAD

Guérigny (France)



DATE D'ACQUISITION  
22/12/2022

**Nature** : EHPAD - 75 lits  
**Surface locative** : 4 163 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 13,74 M€  
**Locataire** : Protec  
**Date de livraison** : S1 2025

### EHPAD (Extension)

Tregosa (Portugal)



DATE D'ACQUISITION  
08/04/2021

**Nature** : EHPAD - 192 lits  
**Surface locative** : 4 030 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 11,31 M€  
**Locataire** : Portugal Senior Health Care LDA  
**Date de livraison** : S2 2025

### Maison Médicale

Ermont (France)



DATE D'ACQUISITION  
09/11/2023

**Nature** : Maison médicale  
**Surface locative** : 5 743 m<sup>2</sup>  
**Prix de revient de l'acquisition** : 22,5 M€  
**Locataire** : Multi-loc  
**Date de livraison** : S1 2026

Votre SCPI n'a eu aucune livraison d'immobilier en construction et n'a procédé à aucune cession ou arbitrage en ce premier trimestre 2024.

# Chiffres clés

CHIFFRES CLES	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
Capital social	2 557 060 640 €	2 525 905 440 €	2 482 546 240 €	2 418 778 400 €
Capitalisation	3 260 252 316 €	3 220 529 436 €	3 165 246 456 €	3 083 942 460 €
Nombre de parts	15 981 629	15 786 909	15 515 914	15 117 365
Nombre d'associés	59 275	58 121	57 065	55 725
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	1,90 €	2,22 €	2,22 €	2,22 €
Dividende exceptionnel (par part)	0,00 €	0,31 €	0,00 €	0,00 €

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Pays	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale
Lots vacants au 31/03/2024	Allemagne	9 958 m <sup>2</sup>	1,06%
	France	28 739 m <sup>2</sup>	3,06%
	Pays-Bas	283 m <sup>2</sup>	0,03%
		<b>38 980 m<sup>2</sup></b>	<b>4,15%</b>

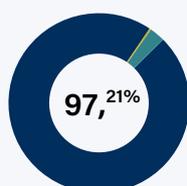
	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	Cottbus (All)	154 m <sup>2</sup>	0,02%
	Peitz (All)	188 m <sup>2</sup>	0,02%
	Rotenburg (All)	105 m <sup>2</sup>	0,01%
	Alsdorf (All)	143 m <sup>2</sup>	0,02%
	Sens (Fr)	194 m <sup>2</sup>	0,02%
	Dijon (Fr)	185 m <sup>2</sup>	0,02%
	Villeneuve d'Ascq (Fr)	45 m <sup>2</sup>	0,00%
	Caen (Fr)	30 m <sup>2</sup>	0,00%
	Sappemeer (Nld)	25 m <sup>2</sup>	0,00%
		<b>1 069 m<sup>2</sup></b>	<b>0,11%</b>

	Ville	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	Rotenburg (All)	235 m <sup>2</sup>	0,03%
	Ansbach (All)	182 m <sup>2</sup>	0,02%
	Alsdorf (All)	151 m <sup>2</sup>	0,02%
	Rouen (Fr)	40 m <sup>2</sup>	0,00%
	Biot (Fr)	1 597 m <sup>2</sup>	0,17%
	Toulouse (Fr)	33 m <sup>2</sup>	0,00%
	<b>2 239 m<sup>2</sup></b>	<b>0,24%</b>	

### État du patrimoine locatif

	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
Superficie construite (m <sup>2</sup> )	938 535 m <sup>2</sup>	916 541 m <sup>2</sup>	889 306 m <sup>2</sup>	863 336 m <sup>2</sup>
Superficie à construire (m <sup>2</sup> )	204 853 m <sup>2</sup>	208 720 m <sup>2</sup>	201 102 m <sup>2</sup>	203 670 m <sup>2</sup>
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	38 980 m <sup>2</sup>	37 812 m <sup>2</sup>	18 946 m <sup>2</sup>	15 375 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles	259	256	247	241
Nombre de locataires	979	968	933	926
Loyers quittancés	38 493 485 €	43 666 347 €	39 319 588 €	38 660 934 €
Loyers quittançables	39 753 156 €	44 532 337 €	40 068 947 €	39 187 364 €
Loyers quittançables - quittancés	1 259 671 €	865 990 €	749 359 €	526 430 €

### TOF 1T2024



#### LOCAUX OCCUPÉS : 97,21 %

- Baux standards : 96,92%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,29%

#### LOCAUX VACANTS : 2,79 %

En recherche de locataires : 2,79%

### Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
Taux d'occupation financier (%)	97,21 %	98,43 %	98,48 %	98,66 %

## Acomptes : Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1er janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (prélèvement forfaitaire obligatoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2019 pour l'exercice 2020).

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

## Régime micro foncier

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

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

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

## TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais

taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

## Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

## Taux de distribution sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Afin d'être conforme aux normes définies par l'ASPIM, la société de gestion calcule également un taux d'occupation financier prenant en compte les impacts des franchises de loyers et des loyers progressifs.

Les loyers progressifs et les franchises de loyers sont des mesures temporaires qui visent à accompagner la montée en puissance de l'exploitation des locataires au moment du démarrage de leur activité.

## Capitalisation

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

## Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. À compter du 01/11/2019, le délai de jouissance de Pierval Santé correspond au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois.

## Conditions de souscription, de cession ou de retrait

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

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

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

## Cession directe entre associés

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

## Conditions d'agrément

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

## Communication Associés

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

## Risques SCPI

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

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

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