

SCPI...

POUR QUEL OBJECTIF ?

A CHAQUE OBJECTIF
PATRIMONIAL...

LA SCPI DE RENDEMENT PEUT
APPORTER DES REponses

Se constituer une réserve
d'épargne...



en effectuant
des versements réguliers

Compléter ses revenus à la
retraite...



via les dividendes versés
(non garantis)

Optimiser sa fiscalité...



en achetant
des parts démembrées

Diversifier son
patrimoine...



en accédant facilement à
l'immobilier d'entreprise

Faire fructifier son
patrimoine...



en bénéficiant de l'effet
d'optimisation financière

Faciliter sa transmission...



en démembrant ses parts
avec usufruit et nue-propriété

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- Des rendements passés stables, TRI sur 5 ans de 3,18%.
- TRI sur 10 ans de 3,91%, TD de 5,10%.
- Une acquisition de parts possible au comptant, à crédit, démembrées.
- Une diversification du risque et un secteur de la santé acyclique.
- Une forte exposition à l'étranger : fiscalité du dividende attrayante.

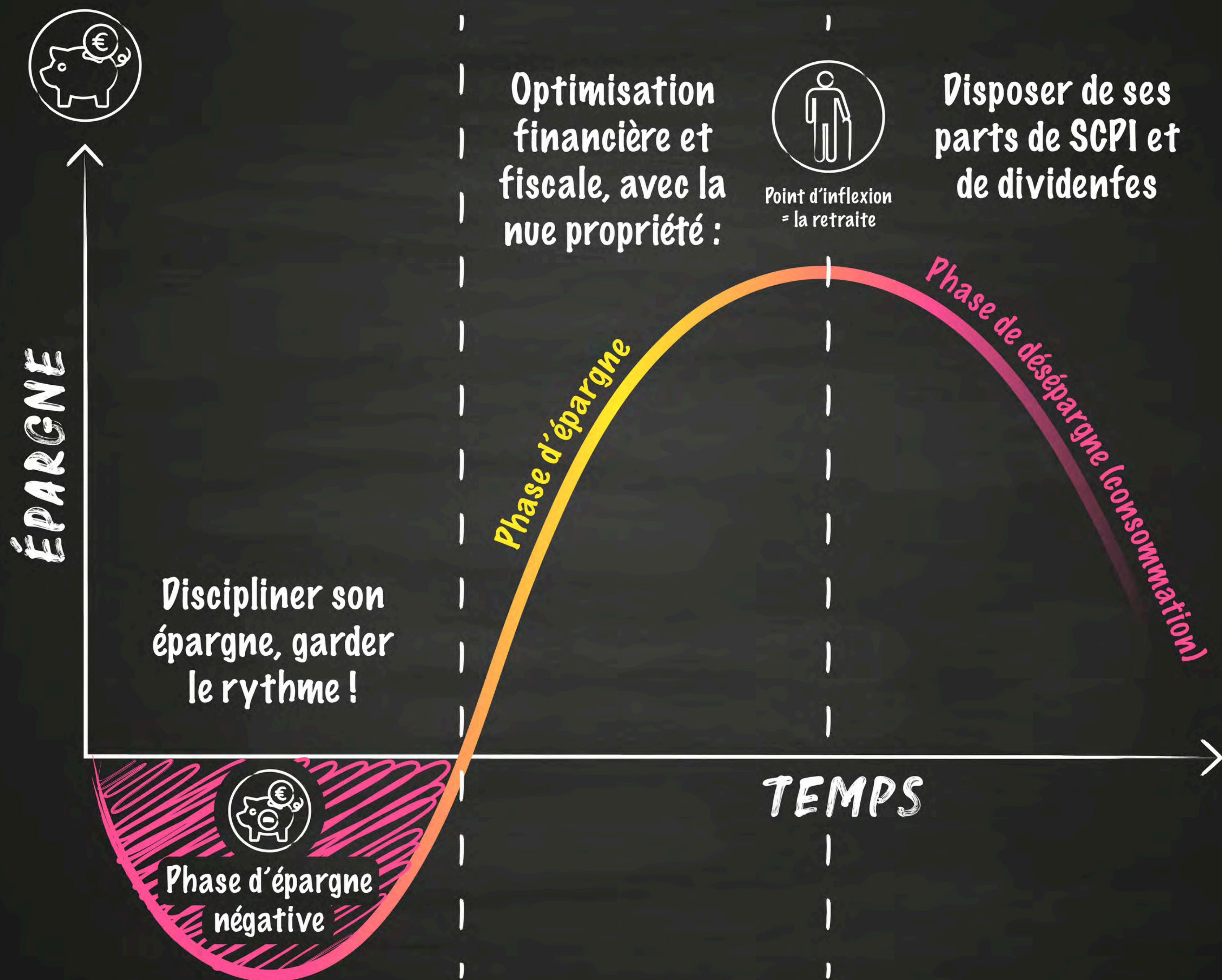
Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le taux de rentabilité interne (TRI) est le 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.

Le taux de distribution de la SCPI (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité, par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

SCPI...UNE UTILITÉ À CHAQUE PHASE DU CYCLE DE VIE !



SCPI à crédit,
Versements réguliers de
faible montant

Souscriptions ponctuelles,
de montants significatifs,
sur une durée longue

Perception des dividendes
(les rendements ne sont
pas garantis)

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

- Visibilité des revenus potentiels sur le long terme.
- Résilience du secteur de la santé, un univers en construction et en développement.
- Un véhicule ayant fait ses preuves et séduit de nombreux Associés.
- Une épargne utile et solidaire qui flèche des dons vers l'Institut du Cerveau.



Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

SCPI : TD, TDVM

1 La SCPI perçoit des loyers...



2 Après déduction de ses frais, paiement de l'impôt en tant que Société, elle affiche des résultats...

3 Les dividendes, issus des résultats, versés trimestriellement (les dividendes versés ne sont pas garantis), sont repartis selon la quote-part détenue par chaque associé

Le taux de distribution de la SCPI (TD) 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 1er janvier de l'année N :

$$TD = \frac{\text{DIVIDENDE BRUT}}{\text{PRIX DE SOUSCRIPTION}}$$

Avant fiscalité et prélèvements libératoires

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) prend pour base le prix moyen de la part, sur toute l'année et déduit déjà la fiscalité payée à l'étranger notamment :

$$TDVM = \frac{\text{DIVIDENDE VERSÉ}}{\text{PRIX DE PART MOYEN ANNUEL}}$$

Après fiscalité réglée par la SCPI et avant fiscalité à régler par l'Associé, qui bénéficie d'un crédit d'impôt

Contrairement au TDVM, le TD prend en compte la fiscalité payée à l'étranger par la SCPI (que vous ne paierez pas à nouveau) – il permet de comparer plus facilement les résultats de SCPI au profil d'investissement géographique différent.

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- TRI sur 5 ans de 3,18%, TRI sur 10 ans de 3,91%
- TD de 5,10% en 2023 (5,35% en 2022)
- TDVM de 4,49% en 2023 (4,70% en 2022)

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

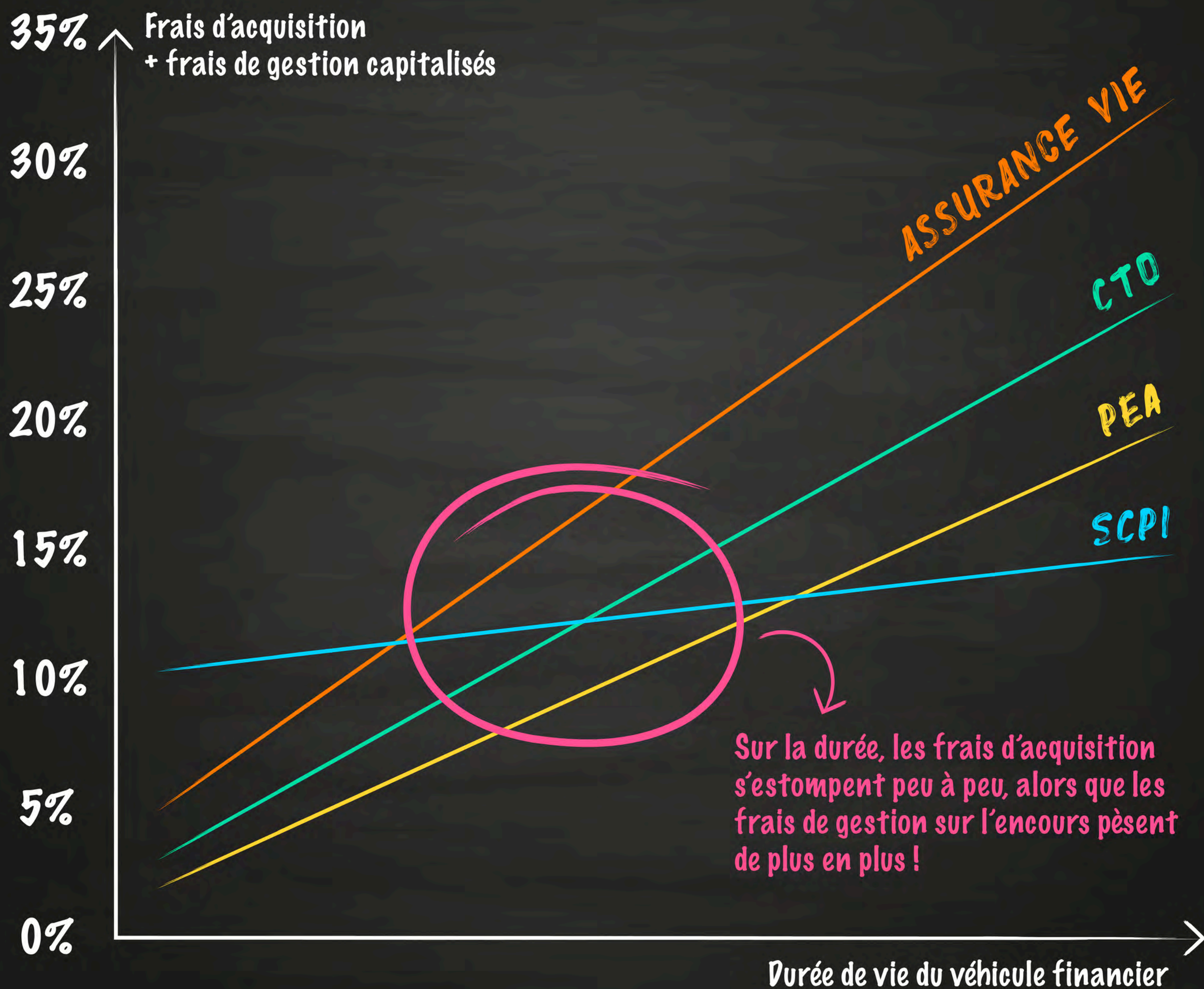
Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la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

Le taux de distribution de la SCPI (TD) 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 1er janvier de l'année n.

Le taux de distribution de valeur de marché (TDVM) 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.

SCPI, COMPARONS LES FRAIS !

FRAIS DES SCPI VS LES AUTRES VÉHICULES DE PLACEMENT



SCPI, COMPARONS LES FRAIS !

FRAIS DES SCPI VS LES AUTRES VÉHICULES DE PLACEMENT



Le PEA a des frais de gestion plafonnés à 0,40% / an



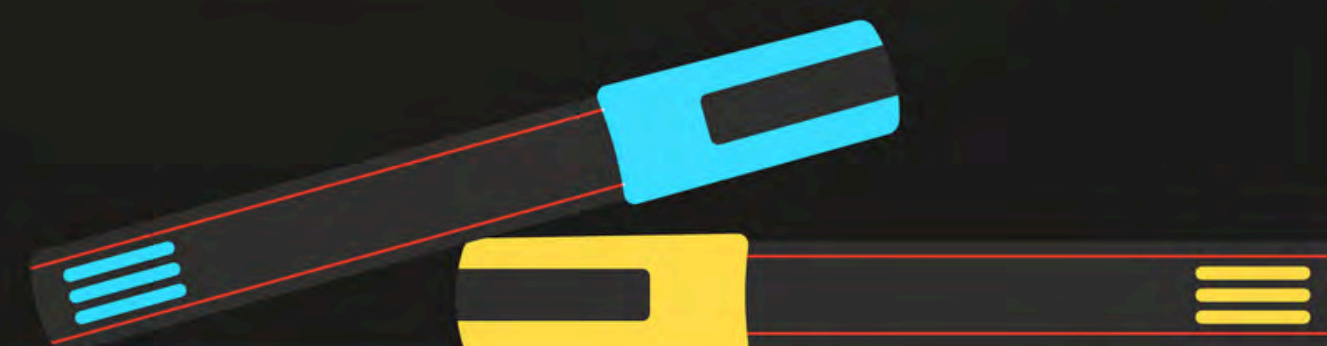
L'assurance vie a des frais parfois nuls à l'entrée et de l'ordre de 1%/an sur la gestion



Le CTO affiche des droits de garde et autres très variables



La SCPI assume ses frais, largement amortis sur une durée de 17,5 ans, contre une durée de détention moyenne de 22 ans (source Good Value for Money 2020)



ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

- Frais d'acquisition de 10,51% TTC, parmi le plus faibles sur son marché
- Frais de gestion (applicables sur les loyers) de 7% TTI, parmi les plus faibles du marché
- Fiscalité applicable partiellement sur le TDVM*, du fait des revenus issus de l'étranger, fiscalisés à la source.

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

Pour prendre connaissance des risques veuillez cliquer sur le site : <https://www.euryale-am.fr/nos-solution/pierval-sante/>

* TDVM ou Taux de distribution sur valeur de marché : le taux de distribution sur 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. La SCPI étant investie à l'étranger, la société de gestion calcule également un DVM retraité de la fiscalité étrangère correspondant à l'impôt acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

SCPI, UN ARSENAL IMPRESSIONNANT DE SOLUTIONS POUR ASSURER LA DISPONIBILITÉ

LA DURÉE DE DÉTENTION MOYENNE EST DE 22 ANS.
(SOURCE GOOD VALUE FOR MONEY 2020)



1 Pour assurer la disponibilité, il faut maintenir un rythme de collecte : c'est un marché de gré à gré !



2 Un mécanisme régulateur de -10%/+10% : la valeur de reconstitution rapportée au prix de souscription doit se situer dans cette fourchette



3 Les retraits peuvent être mis en attente, régulés ou limités

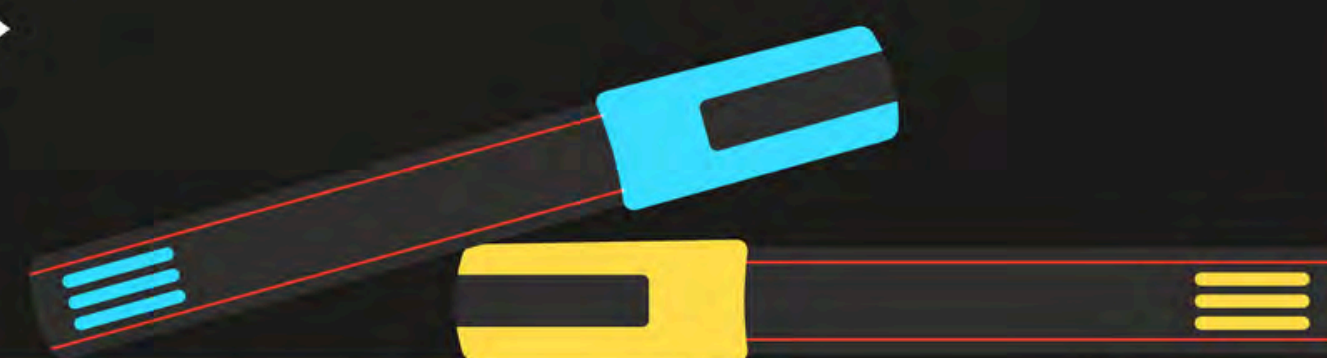


4 Les retraits doivent être compensés par des ventes d'immeubles



5 La SCPI à Capital Variable se transforme en, SCPI à Capital Fixe

DU
PLUS
SOFT
AU
PLUS
HARD !



ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

- Rythme intense de collecte, toute la collecte est investie au 31/12/23
- Aucune demande de retrait en attente au 31/03/2024
- Une appréciation du portefeuille de +0,11% au 31/12/22*, après une majoration de 2%, et dépréciation contenue de -2% au 30/09/23
- Gestion active du portefeuille, pouvant envisager des cessions.

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

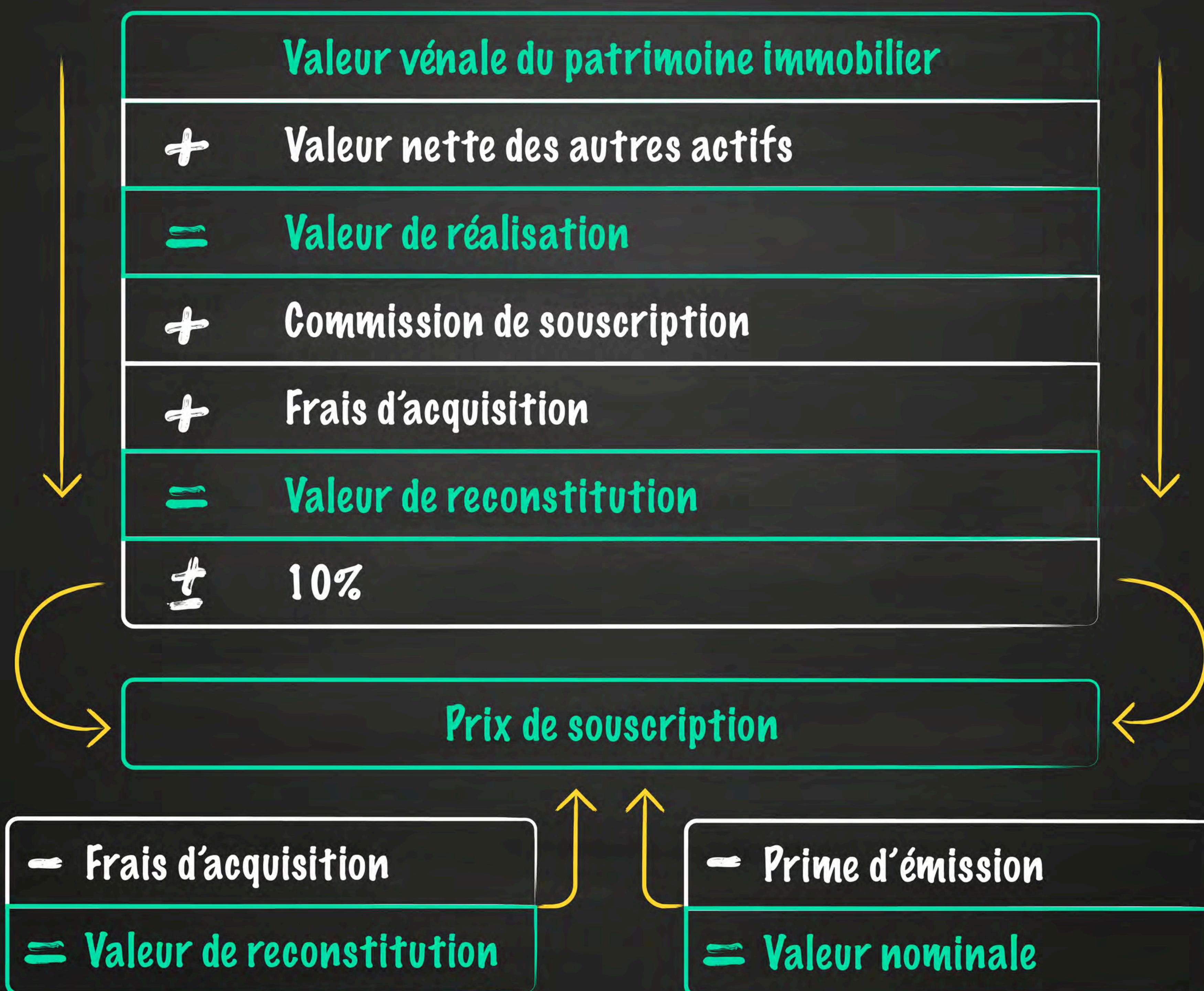
Pour prendre connaissance des risques veuillez cliquer sur le site : <https://www.euryale-am.fr/nos-solution/pierval-sante/>

- Progression de la valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier à périmètre constant

SCPI, DES PRIX ET DES VALEURS

POINT SUR LES NOTIONS À APPRÉHENDER !

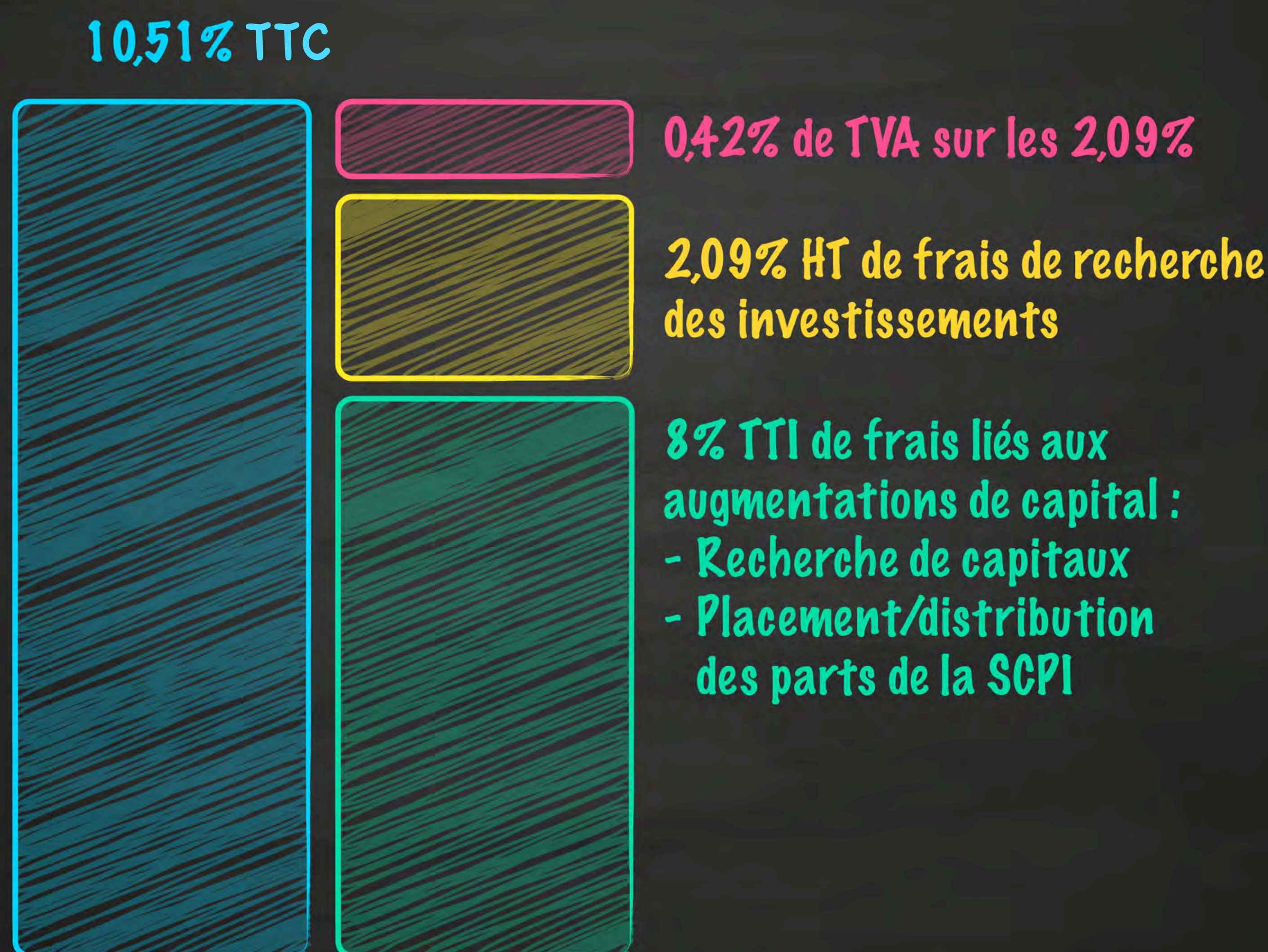
Le prix d'acquisition, ou plus souvent appelée prix de souscription : c'est le montant payé par l'épargnant au moment de l'achat de ses parts en SCPI.



SCPI, DES PRIX ET DES VALEURS

POINT SUR LES NOTIONS À APPRÉHENDER !

La valeur de reconstitution en SCPI correspond à la valeur de réalisation (valeur vénale des immeubles + actifs nets) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine immobilier de la SCPI (droits payés pour l'acquisition des immeubles, etc.).



Les frais portent sur la valeur de retrait, lors de la sortie du fonds.
Vous ne payez effectivement ces frais que quand vous décidez de revendre vos parts.

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

- Prix de souscription : 204 € par part (revalorisée de +2% au 29/12/22)
- Valeur de reconstitution (au 31/12/23) : 199,14 €
- Valeur de retrait : 182,56 €

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire.

Pour prendre connaissance des risques veuillez cliquer sur le site :
<https://www.euryale-am.fr/nos-solution/pierval-sante/>

LA FISCALITÉ DES SCPI

LES TYPES DE REVENUS POTENTIELLEMENT GÉNÉRÉS PAR LA SCPI

L'associé d'une SCPI profite de différents
types de revenus tous fiscalisés :

1

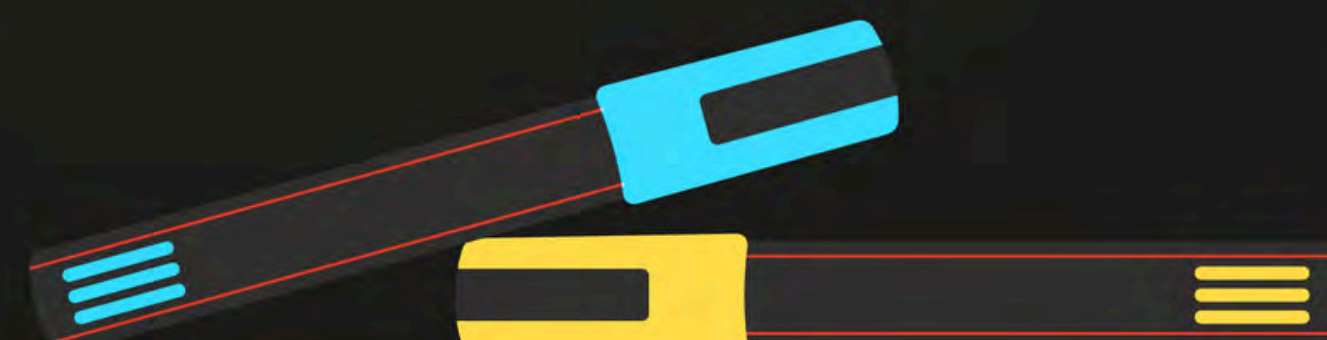
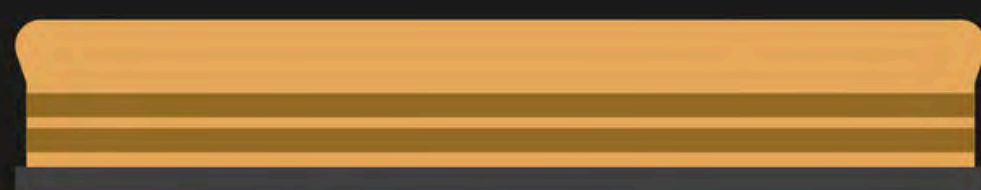
Des revenus fonciers issus des loyers d'immeubles détenus dans le portefeuille,

2

Des revenus financiers issus des placements de trésorerie effectués par la SCPI elle-même,

3

Des revenus issus des plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles par la SCPI.



LA FISCALITÉ DES SCPI

FISCALITÉ SUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE REVENUS SCPI

Fiscalité sur les revenus fonciers, d'origine française

- Soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (TMI de 0 à 45%)
- + 17,20% de prélèvements sociaux
- L'associé personne physique peut choisir le régime micro foncier qui ne peut s'appliquer que sous certaines conditions.

Quand la SCPI est investie à l'étranger, elle paie des impôts sous forme de prélèvements à la source, dans chacun des pays concernés

le contribuable les déclare mais bénéficie d'un crédit d'impôt ou du taux effectif global...

	2023	SCPI 75% INTERNATIONALE	SCPI 100% FRANCE
Loyers en France		25 %	100 %
Loyers à l'étranger		75 %	0 %
TDVM		4,49 %	4,49 %
Taux de distribution		5,10 %	4,49 %
PERSONNES PHYSIQUES IRPP		RENTABILITÉ NETTE FISCALE	
TMI	45 %	3,22 %	1,70 %
	41 %	3,23 %	1,88 %
	30 %	3,42 %	2,37 %
	11 %	3,97 %	3,22 %
CSG	17,2 %		
Impôts société	25 %		
Personnes morales IS		4,21 %	3,37 %

Source : Exemple illustratif produit par Euryale fondé pour la SCPI 100% française sur des hypothèses de performances théoriques et non représentatives des performances des SCPI 100% françaises

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

- Investie à plus de 72% à l'étranger avec des prélèvements à la source
- Guide fiscal pour déclarer ses revenus avec la quote part par pays, générant un crédit d'impôt
- La valeur IFI est indiquée par la société de gestion

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le taux de distribution de la SCPI (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité, 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.

VALORISATION, LIQUIDITÉ & INFLATION

QUELS IMPACTS SUR LA SCPI PIERYAL SANTÉ ?

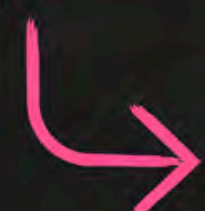
LA VALORISATION DES ACTIFS...

Les actifs de santé, contrairement à des immeubles classiques, sont notamment valorisés sur la base de la capitalisation des loyers ...or, la visibilité de ceux-ci se fait sur 15,...20,... voire même 30 ans !

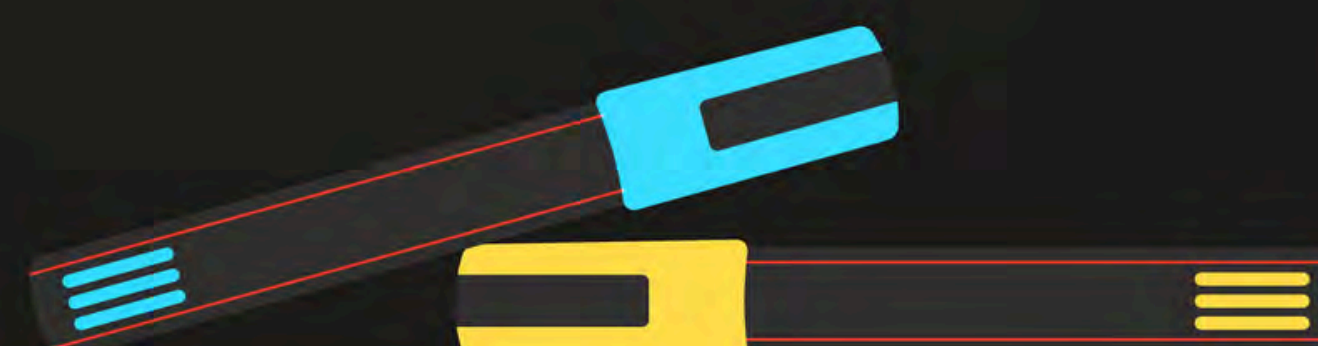


Elle s'effectue sur la base :

- Du ratio d'exploitation (taux d'effort lié à l'EBITDA),
- ...Et non en rapport avec l'emplacement !
- De l'adéquation du bâtiment à son exploitation (valeur d'usage)
- De l'indexation des loyers avec un effet retardé



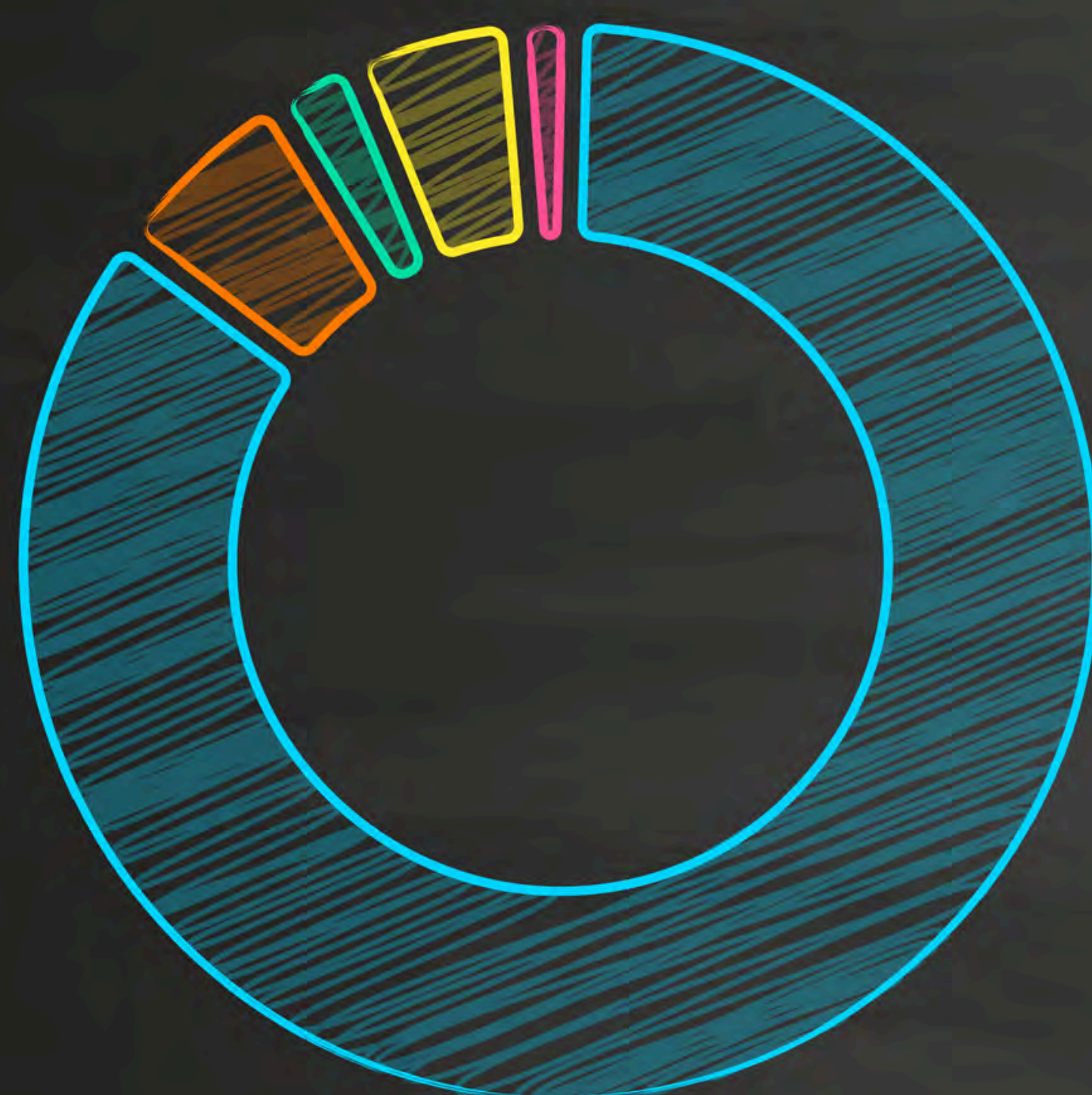
CESSION D'ACTIFS AU JUSTE PRIX DE MARCHÉ



VALORISATION, LIQUIDITÉ & INFLATION

QUELS IMPACTS SUR LA SCPI PIERYAL SANTÉ ?

Répartition de l'actif par typologie



- Personnes physiques et SCI
- Trajectoire Santé
- Assurances
- SA, SAS, Holding
- Mutuelles, associations

Source : Euryale, 31/12/2022

COMMENT LA LIQUIDITÉ EST-ELLE GÉRÉE ?

Dispersion du risque de par le nombre d'Associés

Faible proportion du capital détenu par des gros porteurs €

Profil de nos épargnants = personnes physiques, personnes morales, SCI



**% DE RETRAITS = 1,6% DE LA CAPITALISATION
VS 4,5% POUR LE MARCHÉ**

Source : ASPIM février

VALORISATION, LIQUIDITÉ & INFLATION

QUELS IMPACTS SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ ?

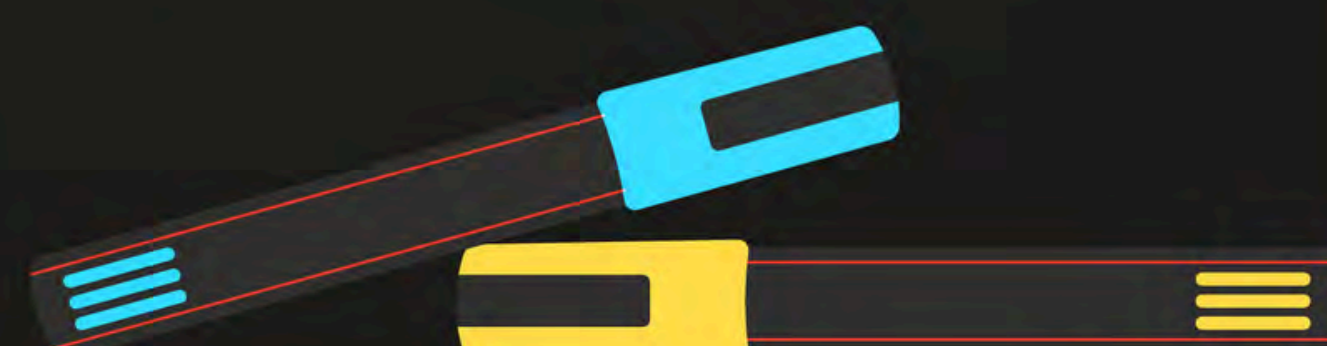
INFLATION ET HAUSSE DES TAUX...



Dettes financières à long terme, dites LTV, correspondant à l'endettement de long terme, structurel. En parallèle, une dette est souvent contractée pour accompagner la construction, en VEFA. Il s'agit d'une dette court terme, distincte.

Les revenus de l'immobilier :
Classe d'actifs faisant l'objet d'une indexation mécanique sur l'inflation,
....différenciée selon les pays

→ RECOURS CROISSANT DES EXPLOITANTS À PIERVAL SANTÉ POUR EXTERNALISER LA GESTION DU FONCIER



Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

SCPI, UN MARCHÉ PARMI D'AUTRES

QU'EST-CE QU'UN MARCHÉ ?

C'est la rencontre entre un acheteur et un vendeur, qui fixent un prix de transaction.



EN FINANCE, 4 MARCHÉS COHABITENT



...et **LE MARCHÉ IMMOBILIER**, proche du marché obligataire dans son comportement, il dépend :

- Sensibilité aux taux (liés à la politique monétaire, à l'inflation)
- de l'offre et la demande (emplacement, visu des loyers)

DISTINGUER 2 PANS DU MARCHÉ IMMOBILIER

① LE PARTICULIER...

- résidentiel = patrimoine
- locatif = revenus

② IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- locaux d'activité, foncier (propriétaire / locataire)
- SCI, SCPI = mise en commun d'actifs, à la découpe, pour gestion et location

L'IMMOBILIER, SECTEUR DÉCORRÉLÉ PAR RAPPORT AUX AUTRES MARCHÉS !

ZOOM SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ

SCPI DE RENDEMENT CRÉÉE EN 2014

- 3,2 milliards d'euros d'actifs pour 260 immeubles et plus de 59 000 associés au 30/06/24
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. TRI sur 5 ans de 3,18%, TRI sur 10 ans de 3,91%
- TD de 5,10% en 2023
- La Santé, secteur acyclique et résilient

Avertissements

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information de la SCPI et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Le taux de rentabilité interne (TRI) est le 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.

Le taux de distribution de la SCPI (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité, par le prix de la part au 1er janvier de la même année.