

# SCPI... POUR QUEL OBJECTIF ?

A CHAQUE OBJECTIF  
PATRIMONIAL...

Se constituer une réserve  
d'épargne...

Compléter ses revenus à la  
retraite...

Optimiser sa fiscalité...

Diversifier son  
patrimoine...

Faire fructifier son  
patrimoine...

Faciliter sa transmission...

LA SCPI DE RENDEMENT PEUT  
APPORTER DES REPONSES



en effectuant  
des versements réguliers

via les dividendes versés  
(non garantis)

en achetant  
des parts démembrées

en accédant facilement à  
l'immobilier d'entreprise

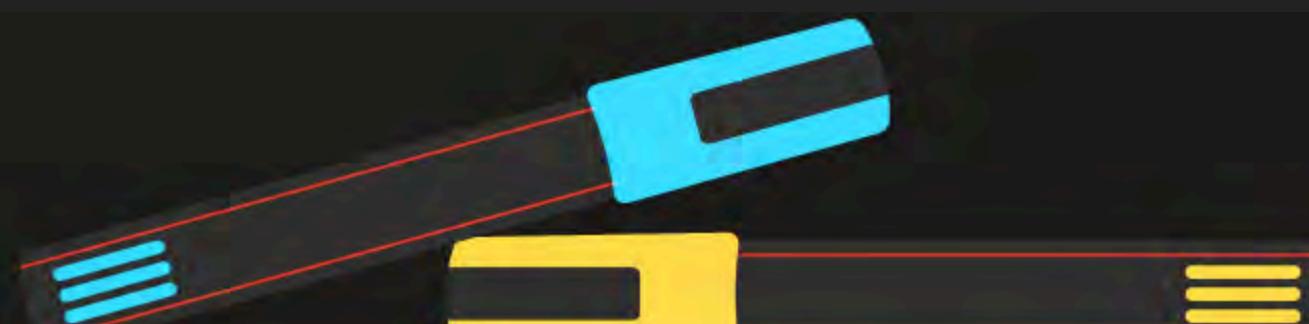
en bénéficiant de l'effet  
d'optimisation financière

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.



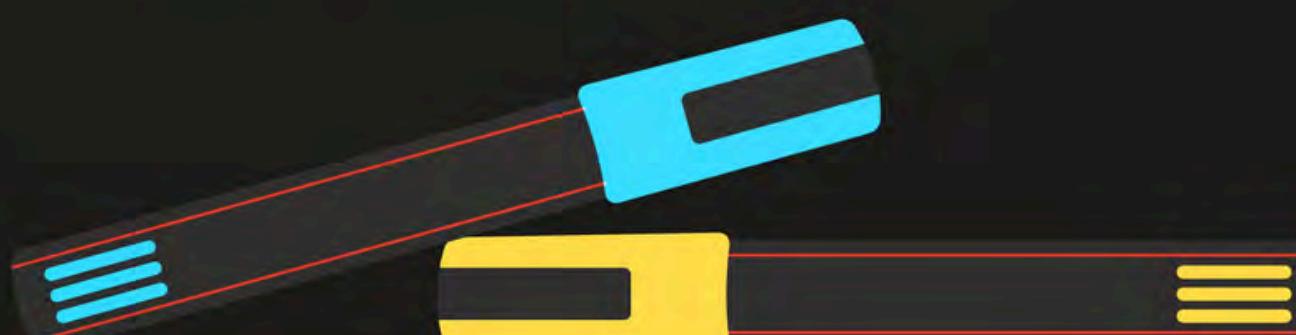
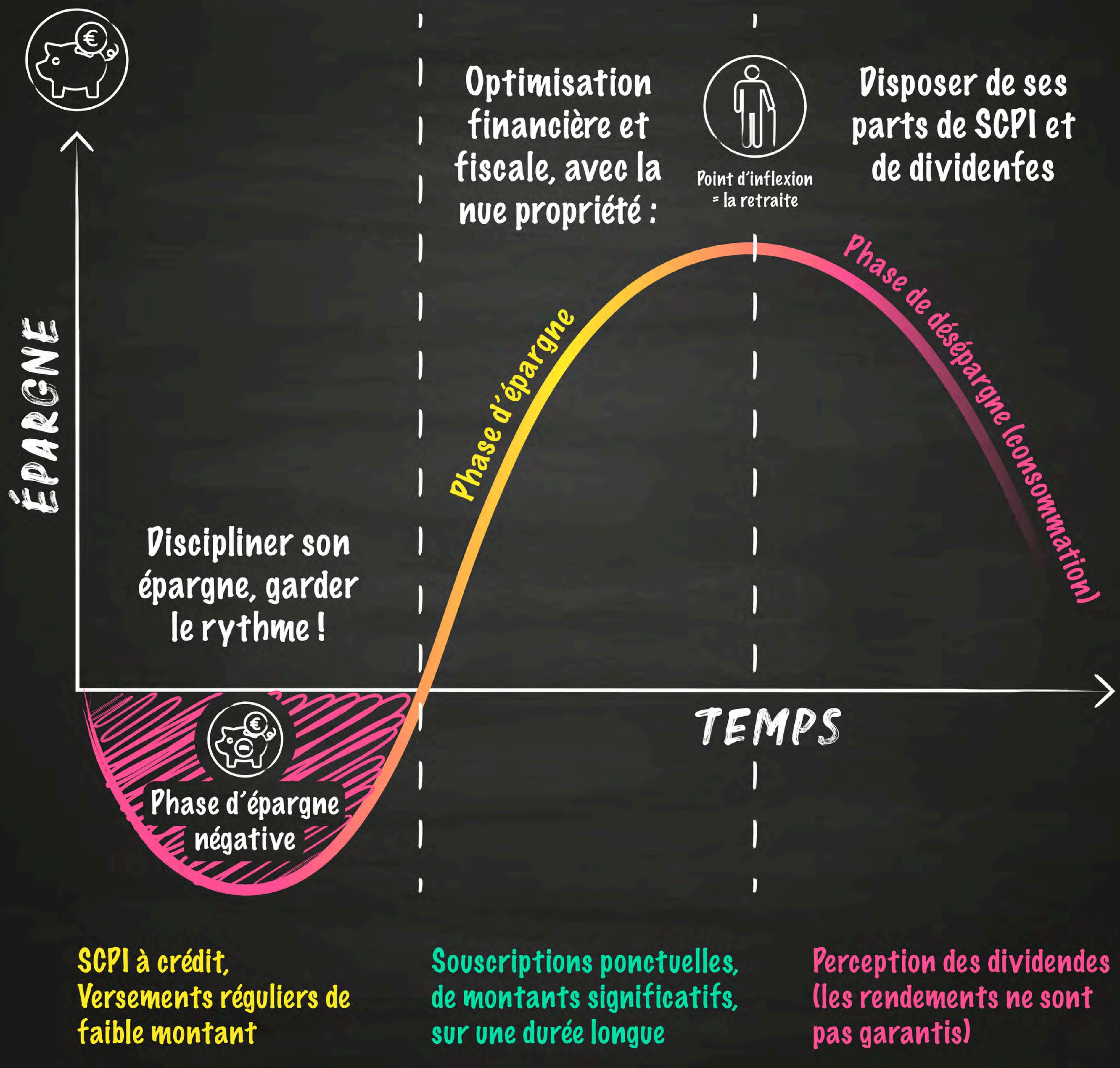
# Avertissements

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 !



# 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 prélevements 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.

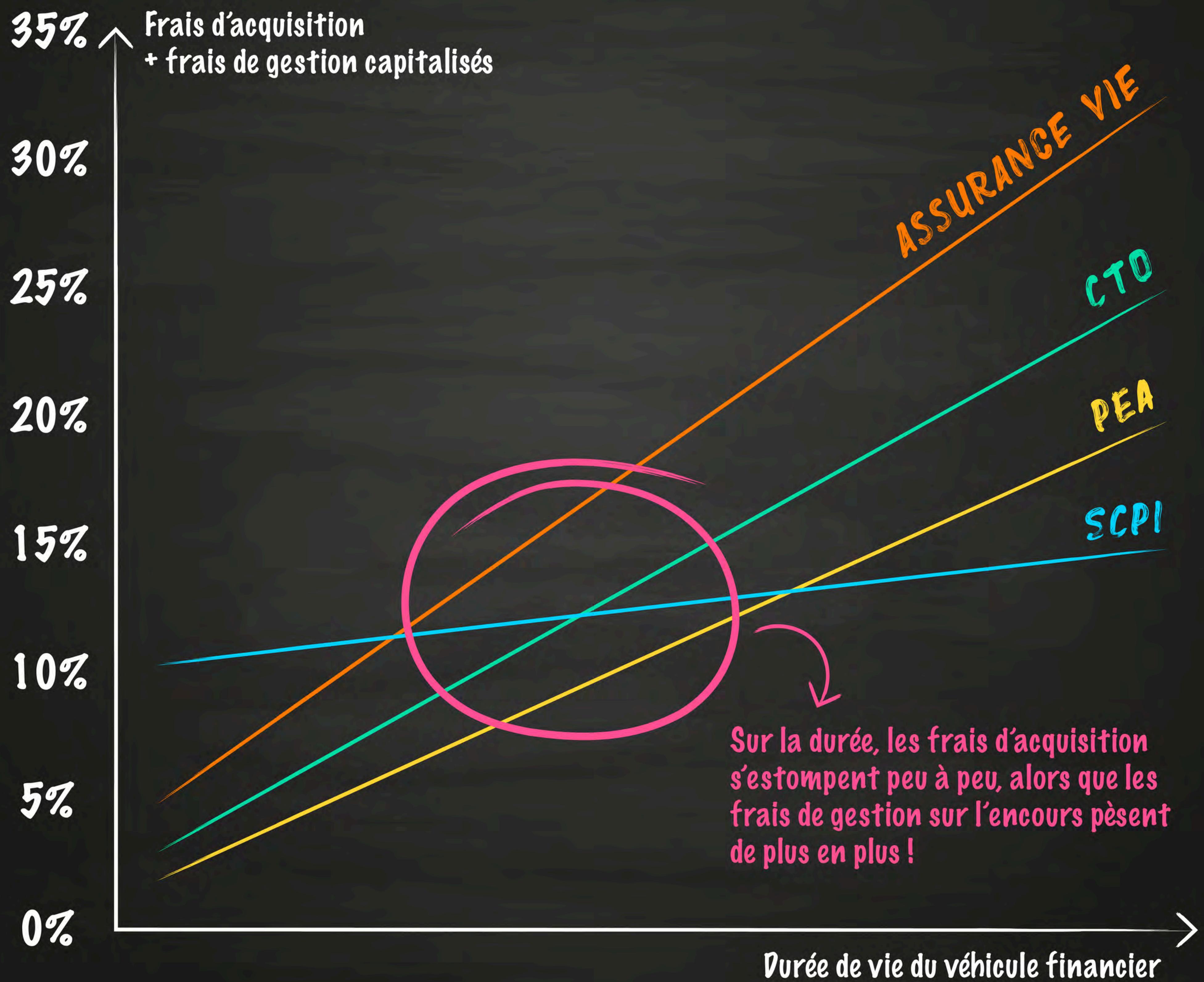
Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la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



Source : Exemple illustratif établit par Euryale avril 2024.

# SCPI, COMPARONS LES FRAIS !

## FRAIS DES SCPI VS LES AUTRES VÉHICULES DE PLACEMENT

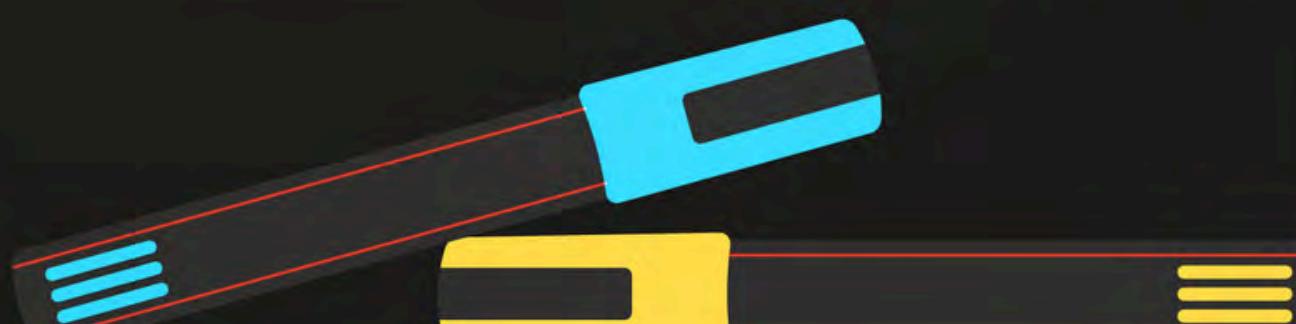


✓ Le PEA a des frais de gestion plafonnés à 0,40% / an

✓ 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 DISPOONIBILITÉ

LA DURÉE DE DÉTENTION MOYENNE EST DE 22 ANS.

(SOURCE GOOD VALUE FOR MONEY 2020)



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



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



Les retraits peuvent être mis en attente, régulés ou limités



Les retraits doivent être compensés par des ventes d'immeubles



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.

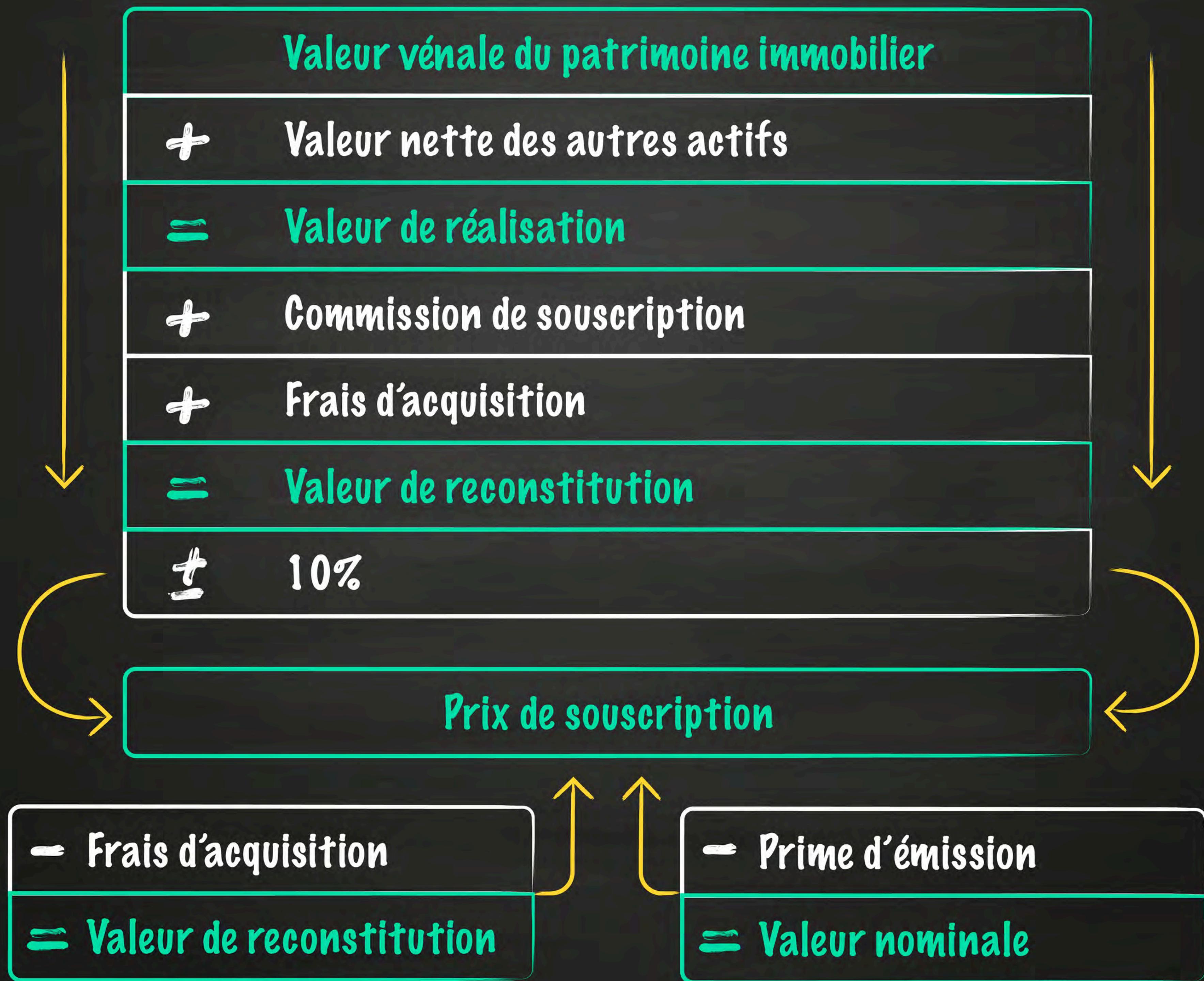
Pour prendre connaissance des risques veuillez cliquer sur le site :  
<https://www.euryale-am.fr/nos-solution/pierval-sante/>

- 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.

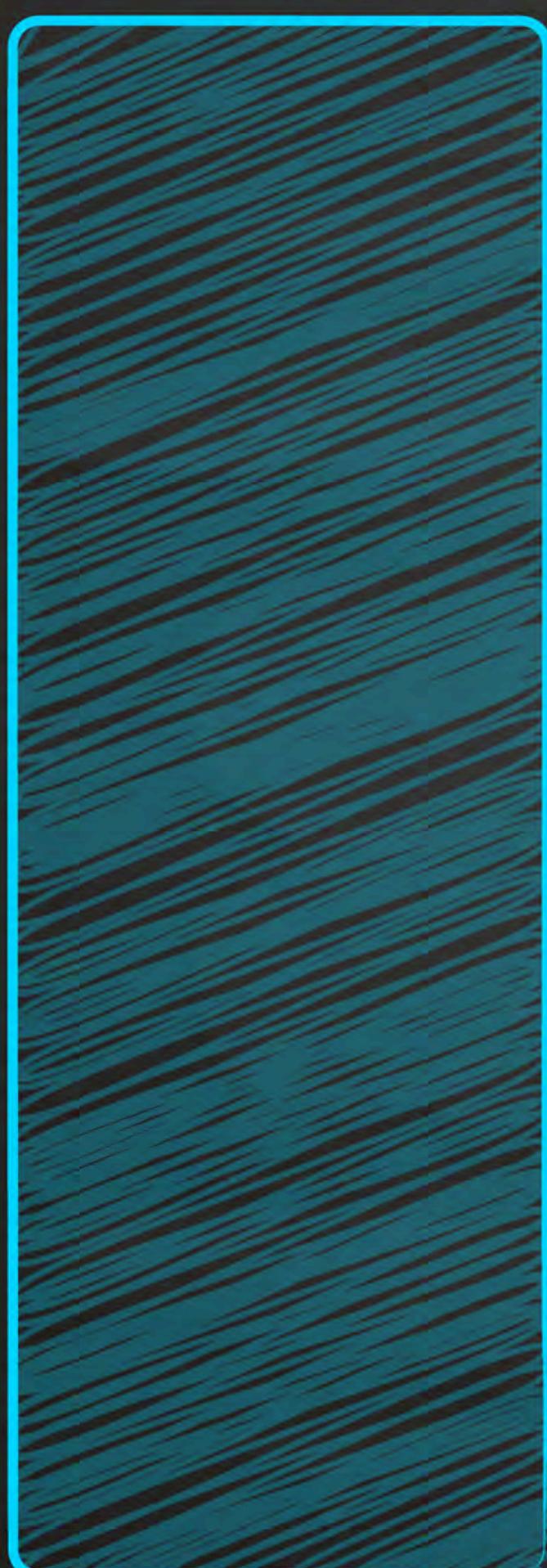


# SCPI, DES PRIX ET DES VALEURS

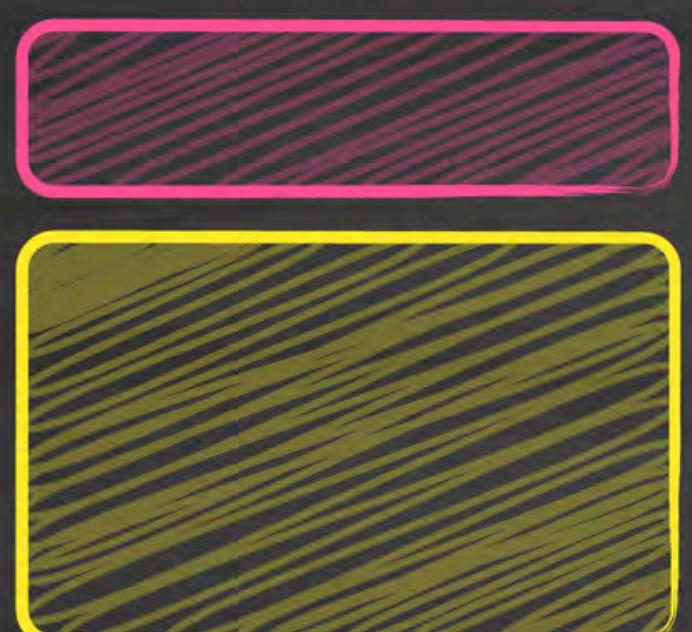
## POINT SUR LES NOTIONS À APPRÉHENDER !

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.).

10,51% TTC



0,42% de TVA sur les 2,09%

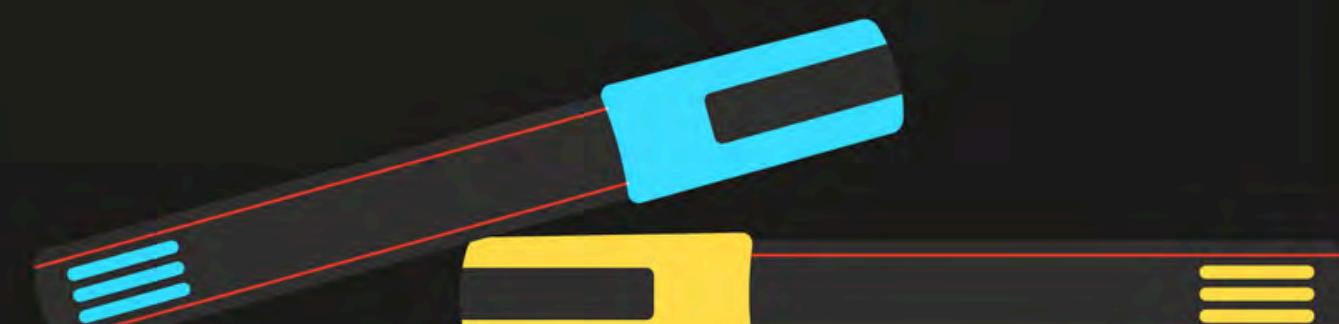


2,09% HT de frais de recherche  
des investissements

8% TTI de frais liés aux  
augmentations de capital :  
- Recherche de capitaux  
- Placement/distribution  
des parts de la SCPI



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.

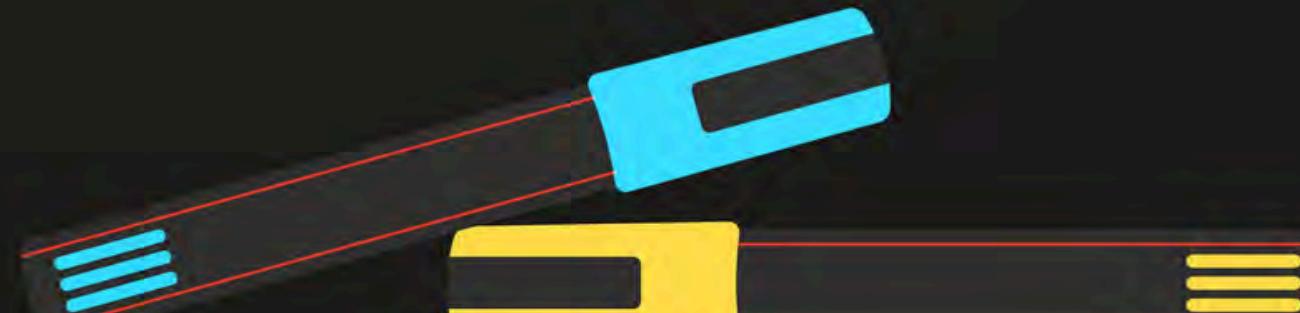
Quand la SCPI est investie à l'étranger, elle paie des impôts sous forme de prélèvements à la source, dans chacun des pays concernés

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	
	45 %	3,22 %	1,70 %
TMI	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 quotepart de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

# VALORISATION, LIQUIDITÉ & INFLATION

## QUELS IMPACTS SUR LA SCPI PIERVAL SANTÉ ?

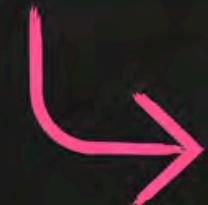
### LA VALORISATION DES ACTIFS...

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

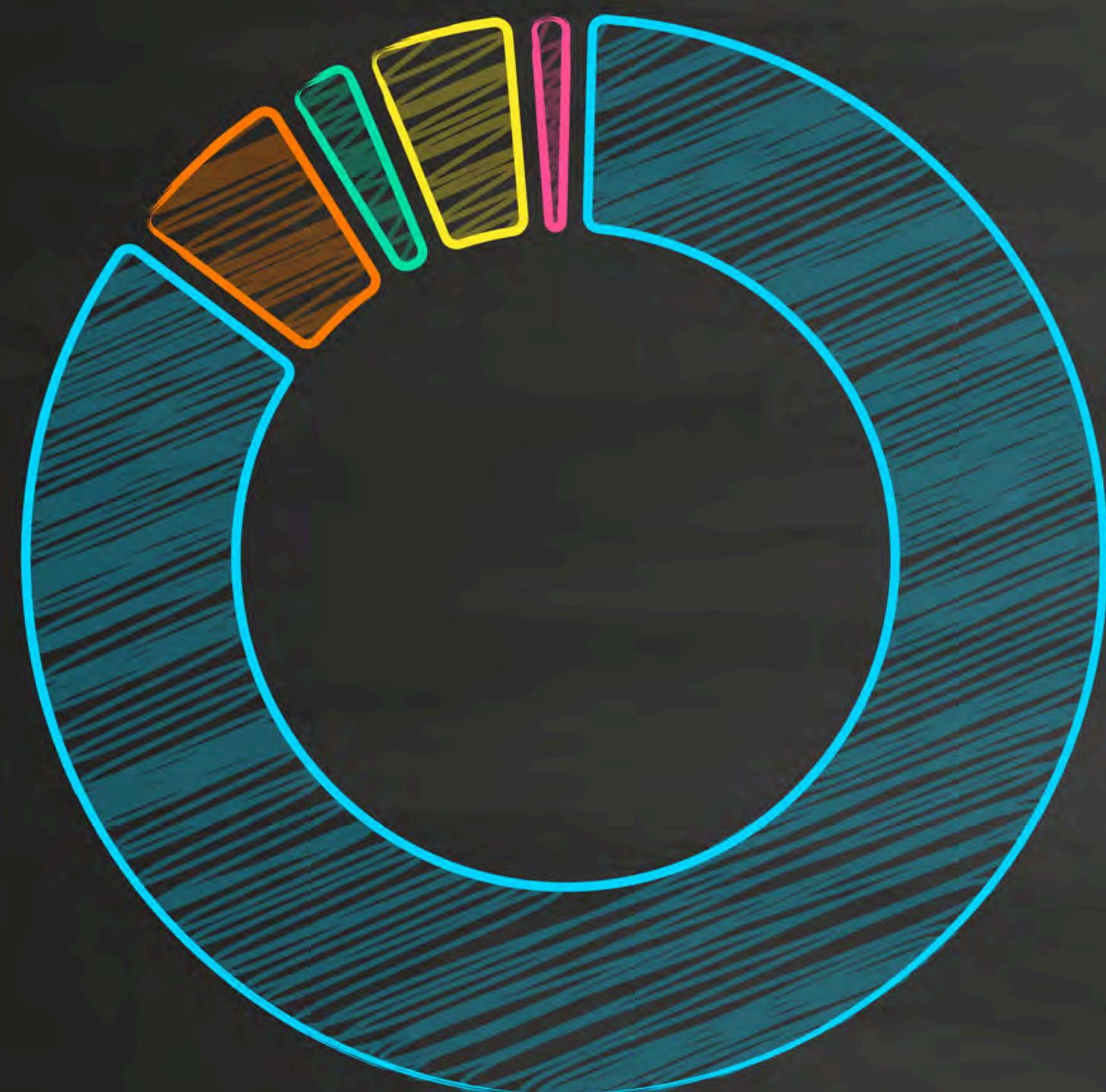


CESSION D'ACTIFS AU JUSTE PRIX DE MARCHÉ

# VALORISATION, LIQUIDITÉ & INFLATION

QUELS IMPACTS SUR LA SCPI PIERVAL 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

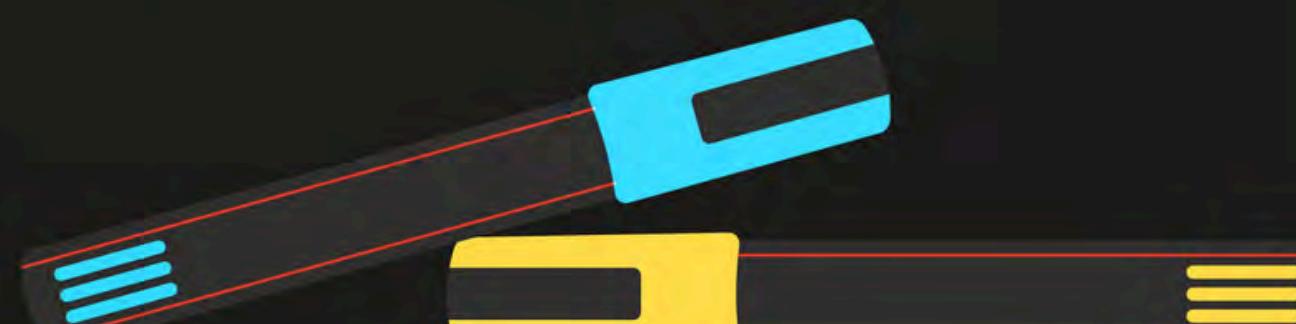
Faible proportion du capital détenu par des gros porteurs €

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...

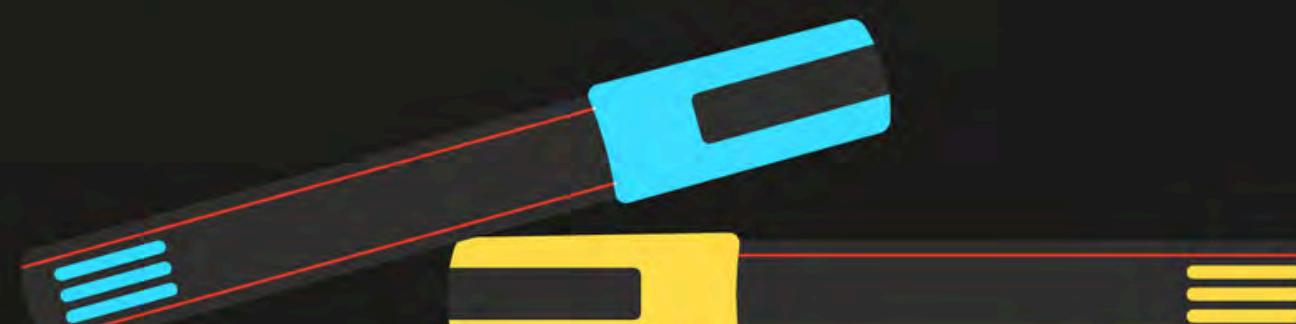


Dette financière à long terme, dites LTV, correspondant à l'endettement de long terme, structurel. En parallèle, une dette est souvent contractée pour accompagner la construction, en VEFA. Il s'agit d'une dette court terme, distincte.

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



LE MARCHÉ ACTIONS,

...une part d'entreprise, rémunérée aux résultats (dividendes)

LE MARCHÉ OBLIGATAIRE,

...un prêt/emprunt, avec prix (coupon) et durée déterminés

LE MARCHÉ MONÉTAIRE,

...de gros volumes sur des durées très courtes !

...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

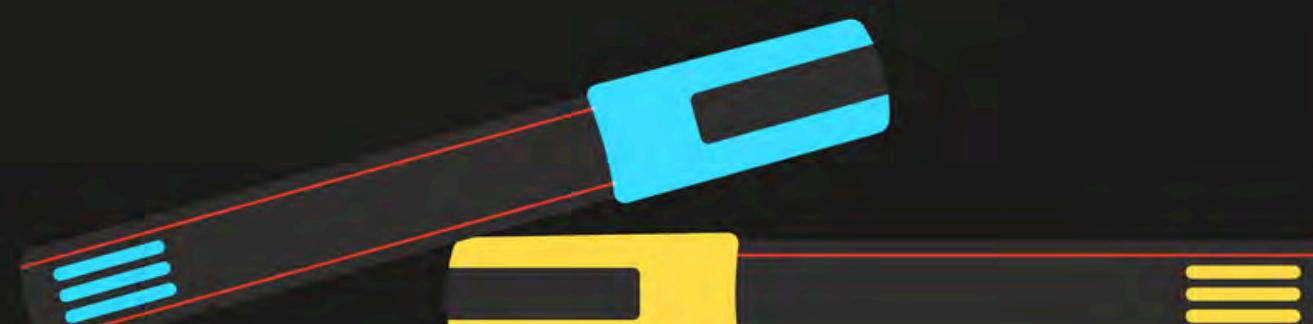
① LE PARTICULIER...

- 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.