

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%

<sup>(1)</sup> 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.

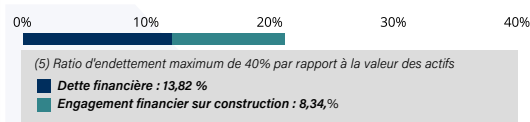
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	TDVM <sup>(3)</sup> (Taux de distribution sur valeur de marché)
5,10%	4,49%

<sup>(2)</sup> 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. <sup>(3)</sup> 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 acqureur moyen de l'année N.

Valeurs principales	2T 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 €

<sup>(4)</sup> Valeur de retrait = Prix de souscription - commission de souscription TTC.

## Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement <sup>(5)</sup>



## Conditions d'exécution des ordres

- 212 830 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 65 797 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

Madame, Monsieur, chers associés,

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance envers votre SCPI Pierval Santé. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et un climat particulier, nous souhaitons vous partager notre stratégie et nos perspectives pour les mois à venir.

### L'immobilier de santé, plus que jamais une valeur refuge

Pour les prochaines années, les perspectives sont à la fois encourageantes et bénéfiques pour l'immobilier de santé et donc pour votre SCPI. Face au contexte financier chahuté, disposer d'immobilier de santé au cœur d'une allocation patrimoniale devient essentiel, alors que d'autres actifs plus cycliques tels que les bureaux connaissent des difficultés structurelles. **L'immobilier de santé est soutenu par une forte demande liée au vieillissement de la population et aux nouveaux besoins en termes de soins.** Les baux de très long terme (jusqu'à 30 ans ferme lors de la signature et 16 ans en moyenne résiduelle pour l'ensemble du portefeuille, à comparer aux baux commerciaux 3/6/9 traditionnels en France) donnent de la visibilité aux revenus locatifs et en font un **placement de cœur de patrimoine.**

En outre, la régulation et la baisse des taux directeurs attendue, déjà entamée en juin 2024 par la BCE, devrait favoriser la reprise du marché immobilier à moyen-long terme.

### Des priorités claires

Notre stratégie d'investissement a toujours été centrée, en 10 ans d'existence, à 100% sur l'immobilier de santé, ce qui en fait son succès et sa résilience. Votre SCPI bénéficie d'une mutualisation des risques via la taille de son portefeuille (260 actifs, avec un taux d'occupation financier de 95,82% au 30 juin 2024) et via la diversification géographique dans 9 pays.

**Nous accordons la priorité aux associés existants et à la protection de votre capital investi.** C'est pourquoi nous avons fait le choix, en 2022 et 2023, d'investir dans des constructions neuves (VEFA = Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), créatrices de valeur future. Actuellement, 31 immeubles sont en cours de construction, représentant 12% de notre parc immobilier, et une vingtaine d'immeubles neufs doivent être réceptionnée en 2024, dont 5 ont été livrés au 2<sup>ème</sup> trimestre, pour un montant d'environ 68 millions d'euros. Votre SCPI vient par exemple de réceptionner un immeuble en construction de 5 881m<sup>2</sup> à Marseille, qui accueille depuis sa livraison les bureaux et activités de recherche et de production de dispositifs médicaux de Veracyte, leader mondial du diagnostic oncologique. À moyen terme, cette stratégie a pour **objectif d'améliorer la performance financière future de votre portefeuille en limitant les besoins en travaux futurs** avec des actifs adaptés aux nouveaux besoins des exploitants ou répondant aux normes environnementales.

Avec une collecte moindre pour l'ensemble du marché, **cette stratégie, qui a permis de conforter la valeur de part de votre SCPI, implique un ajustement du dividende sur l'année 2024, dans l'attente de la livraison desdites VEFA.** Notre cible pour Pierval Santé est un taux de distribution 2024 proche de la moyenne de marché des SCPI et donc supérieur aux placements traditionnels tels que le Livret A ou les fonds en euros. Le dividende brut de toute fiscalité au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'élève à 1,95 € / part et la distribution s'élève ainsi à 1,70 € / part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI.

La liquidité de votre SCPI Pierval Santé est maîtrisée et sous contrôle grâce à la dynamique de collecte (collecte nette de 72 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2024, dont 31 millions d'euros au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et aucune part en attente de retrait au 30 juin 2024). Les capitaux collectés nous ont permis de financer l'avancement des travaux de nos immeubles en construction (VEFA) tout en acquérant un centre de soins en Espagne (fonctionnant en synergie avec l'EHPAD Les Onades, acquis le 15 décembre 2023).

Il est par ailleurs à noter que l'internationalisation de votre SCPI, dont l'immobilier est présent dans 9 pays avec 70% des actifs situés hors de France, est un avantage considérable. D'une part, elle permet de réduire l'exposition aux risques liés à un pays (politique, réglementation, inflation...). D'autre part, il vous permet de bénéficier d'une fiscalité du dividende favorable. Certains pays ont en effet avec la France une convention de double imposition, qui limite votre imposition ou permet d'obtenir un crédit d'impôt spécifique. En outre les revenus fonciers issus de biens situés à l'étranger sont exonérés de prélèvements sociaux.

Enfin, sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, vous avez été plus de 1 000 nouveaux associés à rejoindre Pierval Santé.

Nous vous remercions pour votre confiance et la fidélité dont vous faites preuve, qui se sont exprimées lors de l'Assemblée Générale annuelle de l'exercice 2023 tenue le 12 juin dernier. Au cours de cette assemblée, les comptes 2023 ont été approuvés et l'ensemble des résolutions présentées ont été adoptées.

C'est en restant fidèles à nos principes de gestion que nous pourrions traverser cette période. Nous vous souhaitons un bel été.



**David FINCK**  
Directeur Général

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 consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale, avant de prendre toute décision d'investissement. L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds.

NOUVEAU

Pour être plus proches de vous, retrouvez désormais chaque trimestre sur votre extranet un point de gestion en vidéo.



### 1<sup>ère</sup> vidéo : La parole aux associés

Retrouvez les principales informations communiquées lors de l'Assemblée Générale 2024, notamment sur la stratégie de votre SCPI, ainsi que la prise de parole du Président de votre Conseil de Surveillance, dans un résumé vidéo de 10 minutes. Disponible sur votre extranet et sur le site internet d'Euryale <https://www.euryale-am.fr/actualites/>

#### Avertissements sur les risques

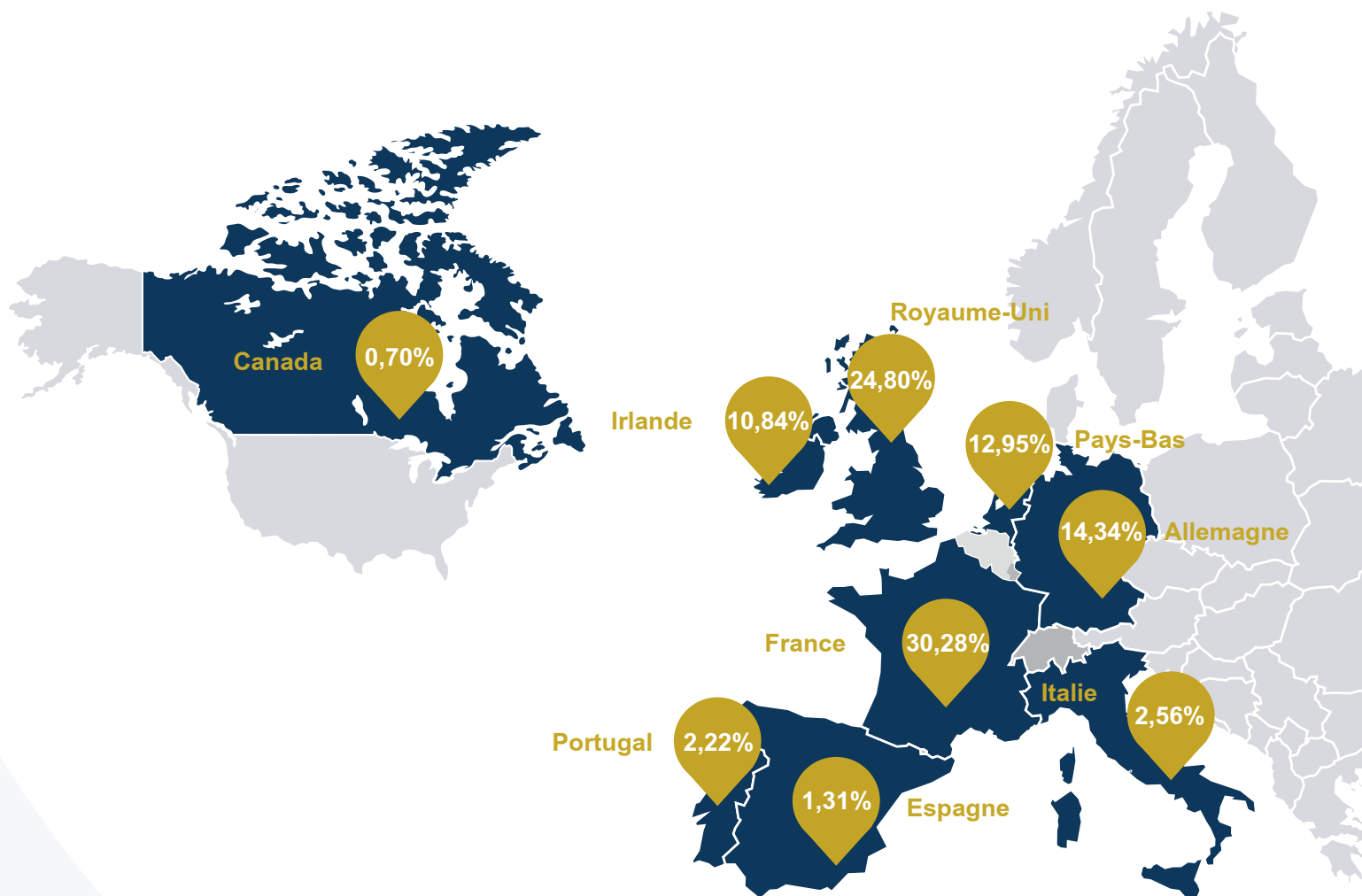
En tant qu'investisseur dans une société civile de placement immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

**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.

# Le patrimoine immobilier

## Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénale hors droits)



15,30  
années

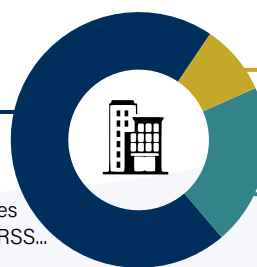
16,31  
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux

■ Durée résiduelle moyenne des baux

71,1%

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



8,9%

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

20,0%

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

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS										Total
Secteur médico-social	41	31	43	27	12	14	7	10	1	186
Secteur sanitaire	37	12	1		3	1				54
Autres secteur de santé	12	3			5					20
Total	90	46	44	27	20	15	7	10	1	260

\* 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 19,5 M€) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 : 5,67%.

### Centre de soins

Vilanova i la Geltrú (Espagne)



Cet actif est dédié à l'assistance complète des personnes âgées et propose des soins gériatriques et de réadaptation, des soins personnels, une assistance médicale préventive de la mémoire, des soins psychosociaux et de l'ergothérapie. Il est situé à Vilanova i la Geltrú, à une dizaine de minutes de l'EHPAD Les Onades, acquis le 15 décembre 2023, avec lequel il fonctionne en synergie. Le centre dispose de 80 places en accueil de jour et a été entièrement rénové en 2019.

## Actifs immobiliers en construction

Votre SCPI poursuit sa stratégie d'acquisition d'actifs de santé en développement.

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

### EHPAD (à construire)

Bury (Grande Bretagne)



### Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Boulogne Billancourt (France)



### EHPAD (à construire)

Naul (Irlande)



### Habitat partagé pour personnes âgées dépendantes (à construire)

Sannois (France)



## Livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 5 nouveaux actifs sur les 36 actifs en cours de construction.

### Maison Médicale

Bordeaux (France)



DATE DE LIVRAISON  
03/04/2024

**Nature :** Maison Médicale  
**Surface locative :** 3 568 m<sup>2</sup>  
**Baux professionnels**  
**Prix de revient de l'acquisition :** 13,51 M€  
**Locataire :** Multiloc

### EHPAD

Newtownards (Grande Bretagne)



DATE DE LIVRAISON  
03/05/2024

**Nature :** EHPAD - 80 lits  
**Surface locative :** 3 817 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 25 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 12,02 M€  
**Locataire :** Dunluce Healthcare Ltd.

### Laboratoire et Siège social

Marseille (France)



DATE DE LIVRAISON  
17/06/2024

**Nature :** Life science  
**Surface locative :** 5 881 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 12 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 22,46 M€  
**Locataire :** Veracyte

### Habitat Partagé

Draveil (France)



DATE DE LIVRAISON  
25/06/2024

**Nature :** Habitat partagé - 16 lits  
**Surface locative :** 781 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 12 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 5,05 M€  
**Locataire :** Multiloc

### EHPAD

Ringwood (Grande Bretagne)



DATE DE LIVRAISON  
10/06/2024

**Nature :** EHPAD - 72 lits  
**Surface locative :** 3 777 m<sup>2</sup>  
**Bail :** Durée ferme de 30 ans  
**Prix de revient de l'acquisition :** 14,71 M€  
**Locataire :** Magnus Care Group Limited

## Cessions et arbitrages du trimestre

Votre SCPI n'a procédé à aucune cession ou arbitrage au 2ème trimestre 2024.



# Chiffres clés

CHIFFRES CLES	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Capital social	2 580 524 320 €	2 557 060 640 €	2 525 905 440 €	2 482 546 240 €
Capitalisation	3 290 168 508 €	3 260 252 316 €	3 220 529 436 €	3 165 246 456 €
Nombre de parts	16 128 622	15 981 629	15 786 909	15 515 914
Nombre d'associés	59 829	59 275	58 121	57 065
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	1,70 €	1,90 €	2,22 €	2,22 €
Dividende exceptionnel (par part)	0,00 €	0,00 €	0,31 €	0,00 €

## Gestion locative

### Situation locative du trimestre

	Pays	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/06/2024	Allemagne	13 126 m²	1,37%
	France	25 508 m²	2,67%
		38 634 m²	4,04%

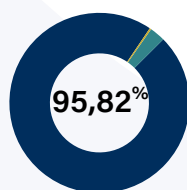
	Ville	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	ALSFELD (All)	99 m²	0,01%
	DIJON	74 m²	0,01%
	VILLENEUVE D'ASCQ	45 m²	0,00%
	TOULOUSE	143 m²	0,02%
	BORDEAUX	131 m²	0,01%
	PORT-MARLY	23 m²	0,00%
		516 m²	0,05%

	Ville	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	BITTERFELD-WOLFEN (All)	346 m²	0,04%
	CASTELNAU LE LEZ	38 m²	0,00%
		384 m²	0,04%

### État du patrimoine locatif

	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Superficie construite (m²)	957 010 m²	938 535 m²	916 541 m²	889 306 m²
Superficie à construire (m²)	187 029 m²	204 853 m²	208 720 m²	201 102 m²
Surface vacante (m²)	38 634 m²	38 980 m²	37 812 m²	18 946 m²
Nombre d'immeubles	260	259	256	247
Nombre de locataires	989	979	968	933
Loyers quittancés	38 203 715 €	38 493 485 €	43 666 347 €	39 319 588 €
Loyers quittançables	40 031 615 €	39 753 156 €	44 532 337 €	40 068 947 €
Loyers quittançables - quittancés	1 827 900 €	1 259 671 €	865 990 €	749 359 €

### TOF 2T2024



LOCAUX OCCUPÉS : 95,82%

- Baux standards : 95,55%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,27%

LOCAUX VACANTS : 4,18 %

En recherche de locataires : 4,18%

### Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Taux d'occupation financier (%)	95,82 %	97,21 %	98,43 %	98,48 %

## 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 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 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'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<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.