

Période de validité

du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021

Trimestre analysé

2^{ème} trimestre 2021

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 2020

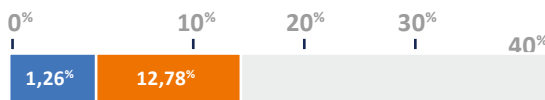
TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché)	TDVM (hors fiscalité étrangère)
4,95%	5,38%*
TRI** 5 ans : 3,07%	
TRI** depuis l'origine : 3,27%	

*TDVM retraité de la fiscalité étrangère acquittée par la SCPI pour le compte des associés. **Taux de rentabilité interne.

Valeurs principales	2T 2021**
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait *	178,98 €
Valeur IFI (Résident 2020)	150,94 €
Valeur IFI (Non résident 2020)	56,38 €

* Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC.
** Valeurs après division de la part par cinq au 01/01/2021 conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18/06/2019

Utilisation de l'autorisation statutaire d'endettement



(1) Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs
■ Dettes long terme : 1,26%
■ Engagement financier sur construction : 12,78%

Conditions d'exécution des ordres

- 994 932 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 9 127 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 : 3 000 000 000 €
Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois
Visa AMF : SCPI N° 20-08 du 06/03/2020
Société de Gestion : Euryale Asset Management
Agrément AMF n° GP 14000027

Services des associés

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

Cher(e)s associé(e)s,

Dans la continuité de l'année 2020 qui a fait de Pierval Santé la SCPI la plus collectée avec 505 M€ de collecte, **Pierval Santé vient d'être consacrée « Meilleure SCPI » par les Conseillers en Gestion de Patrimoine**, lors d'une cérémonie de remise de prix décernés par le magazine **Gestion de Fortune**. Cette distinction vient récompenser la stratégie d'investissement innovante et la bonne gestion de votre SCPI et constitue une véritable reconnaissance des professionnels en contact avec l'intégralité des SCPI disponibles sur le marché.

Au 2^{ème} trimestre 2021, Pierval Santé a levé près de **199 millions d'euros**, portant la collecte du 1^{er} semestre de l'exercice à plus de **405 millions d'euros**, en forte progression (+100 % par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent). Cette tendance, ainsi que l'augmentation du capital statutaire plafond à **3 milliards d'euros votée en Assemblée Générale le 10 juin 2021**, illustrent largement l'ambition d'Euryale Asset Management de positionner votre SCPI comme un acteur majeur du secteur de la Santé en Europe.

Ce fort afflux de capitaux a permis la réalisation d'un très important programme d'investissement de **400 millions d'euros au 1^{er} semestre dont 306 millions d'euros sur le seul 2^{ème} trimestre**. Les acquisitions du 2^{ème} trimestre ont permis à votre SCPI, d'une part de renforcer son ancrage européen et d'autre part de développer de nouveaux partenariats stratégiques avec des exploitants du domaine de la santé, avec notamment :

- Un portefeuille de sept établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad) situés au Royaume-Uni pour un prix de **147 millions d'euros frais inclus** (baux de durées fermes de 30 ans), en partenariat avec **Care Concern Group** une entreprise en fort développement qui gère déjà près de 47 établissements ;
- Un centre d'hébergement et de soins situé à Passau (Allemagne) pour un prix de **30 millions d'euros frais inclus** (bail d'une durée ferme de 25 ans) qui permettra de créer des synergies avec l'établissement existant acquis par Pierval Santé en avril 2020 sur le même site ;
- Un portefeuille de trois EHPADs au Royaume-Uni pour un prix acte en main de **43 millions d'euros** (baux de durées fermes de 30 ans), en partenariat avec le groupe **Care UK**, 4^{ème} exploitant d'EHPADs outre-manche.

Au 30 juin 2021, votre SCPI est également engagée (promesses de ventes signées notamment dans des projets de construction d'établissements de santé) dans des investissements pour **238 millions d'euros** en France et en Europe.

En outre, la politique menée par votre société de gestion en termes de construction d'établissements neufs s'est traduite ce trimestre par la livraison d'une résidence seniors services située à Montbéliard (25) exploitée par le Groupe Villavie dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de douze ans.

À fin juin 2021, le patrimoine de votre SCPI est ainsi constitué de **158 immeubles** représentant une valeur vénale globale (hors droits) de **1,4 milliard d'euros** et affiche un taux d'occupation financier de **98,88%**. Ce patrimoine est localisé en France à hauteur de 31,7%, en Allemagne 24,5%, au Royaume-Uni 18,2 %, en Irlande 16,0%, au Pays-Bas 5,8 %, au Portugal 2,8% et en Espagne 1,0 %, et conforte la poursuite de la stratégie de diversification géographique des actifs en portefeuille.

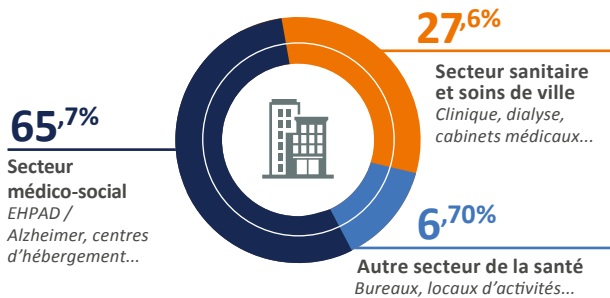
La gestion de ce patrimoine immobilier a permis à Pierval Santé la distribution d'un 2^{ème} acompte sur dividende qui s'élève à **2,40€/part**, identique au trimestre précédent.

Enfin, toute l'équipe d'Euryale Asset Management tient à remercier chaleureusement tous les associés de leur confiance, qui s'est traduite par l'approbation de l'ensemble des résolutions présentées lors des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de votre SCPI qui se sont tenues les 3 et 10 juin 2021.



David FINCK
Directeur Général

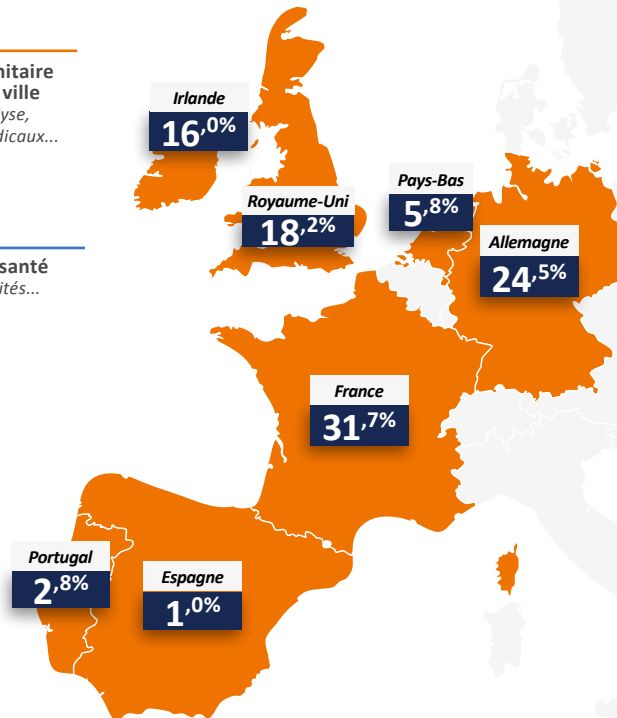
Composition du patrimoine (par référence aux valeurs vénales hors droits)



16,55
années

18,11
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux
■ Durée résiduelle moyenne des baux



Acquisitions du trimestre

- Le rendement brut annuel cumulé des investissements (réalisé pour un montant global de 400 M€) depuis le 1^{er} janvier 2021 : **5,21%**.
- D'autre part, votre SCPI est engagée (engagements fermes ou promesses signées) dans des acquisitions pour un montant global (AEM) de 238 M€.

EHPAD (à construire)

Schonau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
06/04/2021

Nature : EHPAD 78 lits
Surface locative : 4 395 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 10,9 M€
Locataire : InterPares
Date de livraison : 3ème trimestre 2022

EHPAD

Tregosa (Portugal)



DATE D'ACQUISITION
08/04/2021

Nature : EHPAD 92 lits + extension de 100 lits (en cours)
Surface locative : 4 030 m²
Bail : 20 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,6 M€
Locataire : Core Capital

EHPAD (à construire)

Soham (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
06/05/2021

Nature : EHPAD 70 lits
Surface locative : 3 780 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,3 M€
Locataire : Morar Living Home
Date de livraison : 2ème trimestre 2022

EHPAD (à construire)

Hohenlockstedt (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
15/05/2021

Nature : EHPAD 63 lits
Surface locative : 3 330 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 7,5 M€
Locataire : InterPares
Date de livraison : 3ème trimestre 2022

EHPAD

Bangor (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
07/06/2021

Nature : EHPAD 80 lits
Surface locative : 3 656 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 11,4 M€
Locataire : Dunluce

EHPAD

Kidderminster (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 67 lits
Surface locative : 3 271 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,2 M €
Locataire : Care UK

EHPAD

Mountfitchet (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 981 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,4 M€
Locataire : Care UK

EHPAD

Stratford-Upon-Avon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
14/06/2021

Nature : EHPAD 60 lits
Surface locative : 2 963 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 13,4 M€
Locataire : Care UK

EHPAD

Salisbury (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 72 lits
Surface locative : 3 738 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 24,4 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Bothwell (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 79 lits
Surface locative : 4 104 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 23,7 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Haddington (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 68 lits
Surface locative : 3 180 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 19,9 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

South Croydon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 61 lits
Surface locative : 3 180 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,3 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Swindon (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 80 lits
Surface locative : 3 016 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 21,5 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Lennoxtown (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 95 lits
Surface locative : 4 700 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 26,3 M€
Locataire : Care Concern Group

EHPAD

Edimbourg (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
17/06/2021

Nature : EHPAD 55 lits
Surface locative : 2 930 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 16,0 M€
Locataire : Care Concern Group

Centre d'hébergement et de soins Passau (Allemagne)



DATE D'ACQUISITION
23/06/2021

Nature : Centre d'hébergement et de soin
Surface locative : 5 488 m²
Bail : 25 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 30,4 M€
Locataire : Rosewood

EHPAD Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 46 lits
Surface locative : 1 606 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 1,6 M€
Locataire : Grupo Reifs

EHPAD Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 133 lits
Surface locative : 6 012 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 4,5 M€
Locataire : Grupo Reifs

EHPAD Grenade (Espagne)



DATE D'ACQUISITION
25/06/2021

Nature : EHPAD 142 lits
Surface locative : 7 200 m²
Bail : 30 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 5,1 M€
Locataire : Grupo Reifs

Maison Médicale (à construire) Asnières-sur-Seine (92)



DATE D'ACQUISITION
30/06/2021

Nature : Maison médicale
Surface locative : 3 648 m²
Bail : 9 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 17,2 M€
Locataire : Medic Global
Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2022

Livraisons d'immobilier en construction du trimestre

Résidence Service Séniors Montbéliard (25)



DATE DE LIVRAISON
31/05/2021

Nature : Résidences Services Séniors (125 appartements)
Surface locative : 8 161 m²
Bail : 12 ans ferme
Prix de revient de l'acquisition : 15 M€
Locataire : Groupe VILLAVIE
Date d'acquisition : 16/10/2019

Arbitrages du trimestre

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

CHIFFRES CLES	2T 2021	1T 2021	4T 2020	3T 2020
Capital social	1 430 706 560 €	1 272 977 760 €	1 109 220 000 €	955 056 800 €
Capitalisation ⁽¹⁾	1 788 383 200 €	1 591 222 200 €	1 385 802 850 €	1 193 098 850 €
Nombre de parts ⁽²⁾	8 941 916	7 956 111	6 932 625	5 969 105
Nombre d'associés	34 446	30 776	27 132	24 341
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part) ⁽²⁾	2,40 €	2,40 €	2,39 €	2,50 €

(1) Nombre de parts x prix de souscription à la date du calcul. (2) Valeurs rapportées à une part à 200 € suite à la division par cinq de la part au 01/01/2021.

Gestion locative

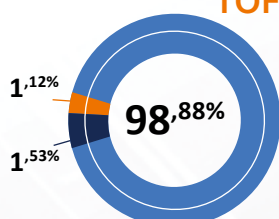
Situation locative du trimestre

	Ville	Adresse	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/06/2021	Bordeaux (33)	114 avenue d'Ares	426 m²	0,07%
	Sens (89)	43 rue du 19 mars 1962	138 m²	0,02%
	Peitz (All)	Schulstrasse 8a	241 m²	0,04%
	Sens (89)	41 rue du 19 mars 1962	70 m²	0,01%
	Cottbus (All)	An der Priormühle 15	14 m²	0,00%
	Alsfeld (All)	Bahnhofstrasse 62	223 m²	0,04%
	Rotenburg (All)	Obertor 10	318 m²	0,05%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	1 725 m²	0,29%
	Bitterfeld-Wolfen (All)	Ernst Borsbach Strasse	3 118 m²	0,53%
	Hanau (All)	Geibelstrasse 18	1 107 m²	0,19%
	Pocking (All)	Bajuwarenstrasse 15	131 m²	0,03%
	Alsdorf (All)	Otto-Wels-Straße 2A	166 m²	0,03%
	Leipzig (All)	Zschochersche Allee 68	1 298 m²	0,22%
	Rouen (76)	61/75 boulevard de l'Europe	125 m²	0,02%
	Biot (06)	2400 Route des colles	1 953 m²	0,31%
Total			10 977 m²	1,87%
Relocations au cours du trimestre	Biot (06)	Route des Colles	125 m²	0,02%
	Bordeaux (76)	114 avenue d'Ares	81 m²	0,01%
Total			206 m²	0,04%
Congés délivrés au cours du trimestre	Bordeaux (76)	114 avenue d'Ares	37 m²	0,01%
	Ansbach (All)	Driastrasse 2	215 m²	0,04%
	Peitz (All)	Schulstrasse	86 m²	0,01%
Total			338 m²	0,06%

État du patrimoine locatif

	2T 2021	1T 2021	4T 2020	3T 2020
Superficie construite (m²)	586 677 m²	516 038 m²	498 993 m²	433 984 m²
Superficie à construire (m²)	96 024 m²	89 062 m²	76 921 m²	82 902 m²
Surface vacante (m²)	10 977 m²	10 728 m²	9 697 m²	7 851 m²
Nombre d'immeubles	158	138	128	117
Nombre de locataires	718	700	687	672
Loyers quittancés	20 094 714 €	17 353 333 €	17 505 609 €	15 493 836 €
Loyers quittançables	20 321 990 €	17 590 211 €	17 667 712 €	15 622 842 €
Loyers quittançables - quittancés	227 276 €	236 878 €	162 103 €	129 006 €

TOF 2T2021



LOCAUX OCCUPÉS : 98,88%

■ Baux standards : 97,35%
■ Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 1,53%

LOCAUX VACANTS : 1,12%

■ En recherche de locataires : 1,12%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	2T 2021	1T 2021	4T 2020	3T 2020
Taux d'occupation financier (%) ⁽²⁾	98,88 %	98,65 %	99,39 %	99,17 %

⁽²⁾ Certains immeubles nouvellement acquis disposent de baux comportant un loyer progressif ou une franchise permettant d'accompagner la montée en puissance de l'exploitation du locataire au moment du démarrage de son activité. La prise en compte de ces mesures d'accompagnement ramènerait le TOF du 2T2021 à un niveau de 97,35%.

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

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

Fiscalité des plus-value immobilières

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

Taux d'abattement par année de détention

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

Régime micro foncier

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

Déclaration d'impôt sur le patrimoine (IFI)

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

TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais :

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

Taux de distribution 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. 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.

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^{er} jour du 5^{ème} mois.

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

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

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

La demande sera enregistrée à la date de réception

chronologiquement dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.

Cession directe entre associés

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

Conditions d'agrément

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

Communication Associés

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

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

Risques SCPI

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

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

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