

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.

(1) TRI depuis l'origine : 3,91%

(1) 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.

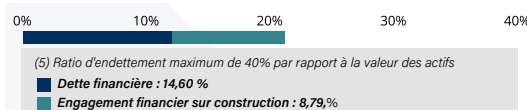
Taux de distribution (2)	TDVM (3) (Taux de distribution sur valeur de marché)
5,10%	4,49%

(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^{er} 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	3T 2024
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
Prix de souscription	204,00 €
Valeur de reconstitution	199,16 €
Valeur de retrait (4)	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

- 150 196 parts ont été souscrites sur le trimestre
- 99 163 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^{er} jour du 5^{ème} 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,

En cette année où Pierval Santé fête ses 10 ans, la maturité acquise par votre SCPI nous permet de renforcer notre gestion active tout en continuant de saisir les opportunités qui s'offrent à nous. La taille de notre fonds (3,3 Mds €), conjuguée à une stratégie fidèle à nos principes de gestion, permet une adaptation permanente à l'évolution du marché de l'immobilier de santé.

Une gestion active du portefeuille opportune grâce à la taille de Pierval Santé

Ce trimestre a été marqué par :

- **2 acquisitions.** Votre SCPI poursuit ainsi sa démarche d'investissements avec l'acquisition d'un EHPAD neuf situé en Italie dans la région du Piémont, proche de Turin, exploité par Serini Orizzonti, 2^{ème} acteur national du secteur des soins aux personnes âgées, avec un bail de 18 ans, acquis pour 8,7 M€. Un EHPAD neuf de 2024, dans le Sud-Ouest de l'Angleterre, exploité par Care Concern Group, un acteur Britannique de tout premier plan, a été acquis pour 23,7 M€ avec un bail de 30 ans.

- **3 livraisons.** Une extension de notre actif The Four Ferns à Dublin (Irlande) et deux maisons médicales pluridisciplinaires en France, à Saint-Nazaire (juillet) et Asnières (fin septembre), complètent les 5 actifs déjà livrés au 1^{er} semestre 2024. Nous prévoyons la réception de 6 autres actifs avant la fin de l'année, avec un léger décalage sur 2025 pour 5 actifs.

Cette dynamique immobilière démontre l'importance de notre stratégie d'investissements dans des bâtiments neufs, garantissant une démarche de création de valeur.

- **4 cessions opportunes.** En août, la cession de la Clinique de l'Espérance (Les Abyemes), en Guadeloupe, s'est faite au regard des conclusions d'une étude récente publiée par l'Agence Régionale de Santé sur la situation de vulnérabilité sismique et cyclonique de l'île. Compte tenu de la nature des risques et des travaux de renforcement du bâtiment très importants qui seraient nécessaires, la cession a été réalisée au profit de l'exploitant au prix d'acquisition initial de la clinique. Un portefeuille de 3 EHPAD de Care UK en Grande-Bretagne a été cédé à un investisseur américain, permettant de réaliser des plus-values de 3,7 M€.

Ces cessions font partie d'une politique d'arbitrage, que nous comptons continuer à développer en 2025.

Le maintien de la valeur de la part, preuve de la résilience de l'immobilier de santé

Nous avons procédé à une revue du portefeuille immobilier de votre SCPI Pierval Santé à mi-année, par nos experts immobiliers indépendants, comme demandé à l'ensemble du secteur par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette évaluation nous a permis d'obtenir une stabilité de la valeur de reconstitution et donc de la valeur de la part à 204 €. Cela témoigne de la résilience de l'immobilier de santé, une classe d'actifs à part entière, défensive, décorrélée et de volatilité contenue et maîtrisée. Ce secteur qui continue de se démarquer par ses fondamentaux solides, soutenus par une demande croissante pour des infrastructures médicales modernes et adaptées aux nouvelles attentes de consommation de la santé, joue aujourd'hui un rôle défensif dans une allocation patrimoniale.

Une collecte supérieure à la moyenne de marché et la confiance renouvelée des associés

Sur ce trimestre, nous enregistrons près de 800 nouvelles souscriptions pour une collecte brute de 30,6 M€, soit une collecte nette de 12,5 M€. Aucune part n'est en attente de retrait au 30 septembre 2024.

Le dividende brut de toute fiscalité au titre du 3^{ème} trimestre 2024 s'élève à 2,13€ / part et la distribution à 1,82€ / part après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI. La distribution de ce trimestre, supérieure à celle du trimestre précédent, s'inscrit dans notre objectif de redressement du taux de distribution.

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.

Pierval Santé Lauréat d'Or des Victoires des SCPI 2024 du Particulier



Votre SCPI Pierval Santé a récemment été Lauréat d'Or des Victoires des SCPI 2024 du Particulier, catégorie « Meilleure SCPI immobilier de santé ». Cette récompense vient une nouvelle fois souligner la solidité et la résilience de votre SCPI, et sa capacité à relever les défis dans un secteur essentiel pour notre Société. Les références à un classement, un prix et/ou une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

Enfin, nous sommes ravis de partager avec vous la publication du rapport ESG Pierval Santé pour l'année 2023, disponible sur le site internet d'Euryale. Ce rapport reflète notre engagement à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la gestion de nos actifs, en collaboration avec nos exploitants. Quelques chiffres clés issus de ce rapport : 85 % de nos actifs offrent des espaces extérieurs pour les résidents et 78 % sont facilement accessibles, autant d'éléments qui renforcent notre démarche d'investissement responsable.

Alors que nous entrons dans le dernier trimestre de 2024, nous vous remercions pour votre fidélité et votre confiance renouvelée. Soyez assurés que notre gestion continuera à préserver vos intérêts tout en poursuivant notre stratégie de création de valeur pour les années à venir.

Nous vous souhaitons un bel automne,



David FINCK
Directeur Général



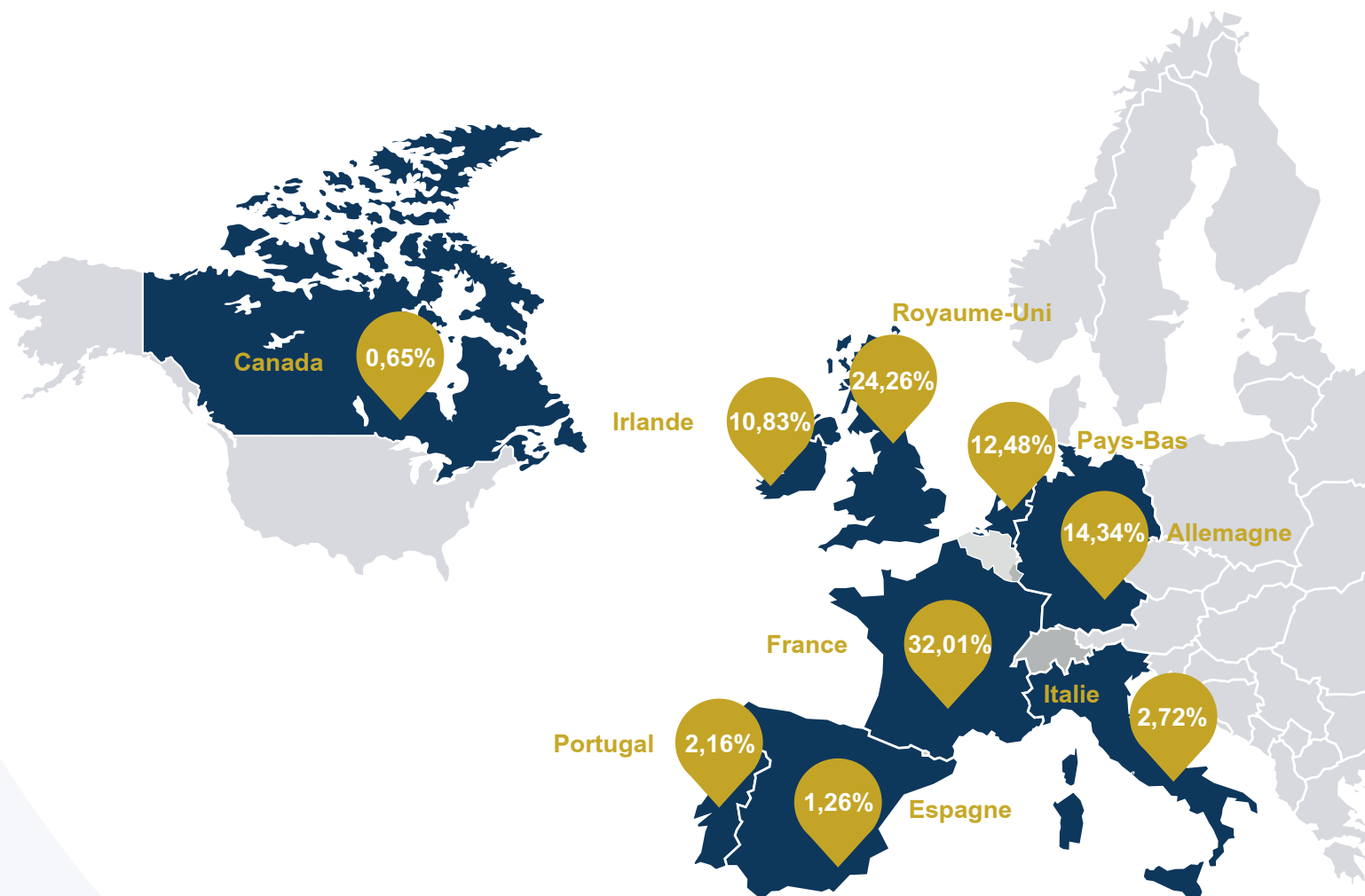
Vidéo point de gestion 3^{ème} trimestre

Retrouvez l'essentiel du 3^{ème} trimestre présenté par David Finck, dans une vidéo disponible sur votre extranet

Le patrimoine immobilier

Composition du patrimoine

(Par référence aux valeurs vénale hors droits)



15,07
années

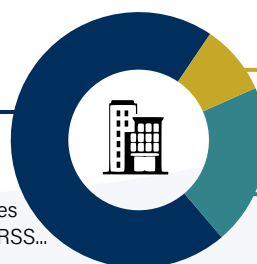
16,01
années

■ Durée ferme résiduelle moyenne des baux

■ Durée résiduelle moyenne des baux

72,7%

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



8,4%

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

18,9%

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

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS										Total
Secteur médico-social	41	31	41	28	12	14	7	10	1	185
Secteur sanitaire	36	12	1		3	1				53
Autres secteur de santé	12	3			5					20
Total	89	46	42	28	20	15	7	10	1	258

* 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 (réalisés pour un montant global de 50,92 M€) depuis le 1^{er} janvier 2024 : 6,01%.

EHPAD

Bideford (Royaume-Uni)



DATE D'ACQUISITION
30/09/2024

Nature : EHPAD - 67 places
Surface locative : 3 665 m²
Bail : Durée ferme de 30 ans
Prix de revient de l'acquisition : 23,70 M€
Locataire : Care Concern Group

Cet actif est situé à Bideford, une ville localisée dans un bassin de 40 000 habitants du sud ouest de l'Angleterre. L'établissement a été construit entre 2022 et 2024 et propose 67 lits en chambre simple à proximité de l'hôpital local et d'un centre médical. L'exploitant, Care Concern Group, est une entreprise familiale en fort développement comptant 72 établissements et cherchant à accroître sa présence sur le marché anglo-saxon.

EHPAD

La Loggia (Italie)



DATE D'ACQUISITION
25/09/2024

Nature : EHPAD - 120 places
Surface locative : 4 656 m²
Bail : Durée ferme de 18 ans
Prix de revient de l'acquisition : 8,66 M€
Locataire : Serini Orizzonti

Cette nouvelle résidence pour personnes âgées a récemment été construite à La Loggia, situé au sud de Turin. Conçue par l'architecte Federico Toso, elle développe 120 lits répartis sur quatre étages en forme de H, avec des unités distinctes sur chaque étage. Sereni Orizzonti est l'un des principaux opérateurs dans le secteur des soins aux personnes âgées en Italie, avec plus de 5 000 employés et plus de 90 établissements. Cet exploitant, aligné avec nos valeurs, continue d'élargir son réseau de résidences, tant en Italie qu'à l'étranger au profit du bien-être des personnes âgées.

Livraisons du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 3 nouveaux actifs sur les 26 actifs en cours de construction.

Maison Médicale

Saint-Nazaire (France)



DATE DE LIVRAISON
25/07/2024

Nature : Maison Médicale
Surface locative : 2 909 m²
Baux professionnels
Prix de revient de l'acquisition : 7,89 M€
Locataire : Multilocataire

EHPAD (Extension)

Four Fern (Irlande)



DATE DE LIVRAISON
26/09/2024

Nature : EHPAD - 35 lits
Surface locative supplémentaire : 1 429 m²
Bail : Durée ferme de 25 ans
Prix de revient de l'extension : 13,5 M€
Locataire : Virtue

Maison Médicale

Asnières (France)



DATE DE LIVRAISON
26/09/2024

Nature : Maison Médicale
Surface locative : 3 648 m²
Baux professionnels
Prix de revient de l'acquisition : 18,28 M€
Locataire : Multilocataire

Cessions et arbitrages du trimestre

Votre SCPI a procédé au 3ème trimestre à la cession de 3 EHPAD au Royaume-Uni et une clinique en Guadeloupe pour un prix net vendeur de 52,8 M€ permettant de dégager une plus-value nette de fiscalité de plus de 3,7 M€.

EHPAD

Kidderminster (Royaume-Uni)



DATE DE CESSION
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,1 M€

EHPAD

Stansted (Royaume-Uni)



DATE DE CESSION
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,4 M€

EHPAD

Statford (Royaume-Uni)



DATE DE CESSION
30/09/2024

Prix de revient de l'acquisition : 14,4 M€

Clinique SSR

Les Abymes (Guadeloupe)



DATE DE CESSION
11/07/2024

Prix de revient de l'acquisition : 9,88 M€

Chiffres clés

CHIFFRES CLES	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Capital social	2 588 751 200 €	2 580 585 920 €	2 557 060 640 €	2 525 905 440 €
Capitalisation	3 300 657 780 €	3 290 247 048 €	3 260 252 316 €	3 220 529 436 €
Nombre de parts	16 179 695	16 128 662	15 981 629	15 786 909
Nombre d'associés	60 264	59 829	59 275	58 121
Parts en attente de retrait	0	0	0	0
Acompte sur dividendes (par part)	1,60 €	1,70 €	1,90 €	2,22 €
Dividende exceptionnel (par part)	0,22 €	0,00 €	0,00 €	0,31 €

Gestion locative

Situation locative du trimestre

	Pays	Surface (m²)	% surface totale
Lots vacants au 30/09/2024	Allemagne	13 262 m²	1,36%
	France	36 091 m²	3,71%
		49 353 m²	5,07%

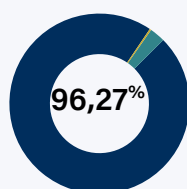
	Ville	Surface (m²)	% surface totales
Relocations au cours du trimestre	ROTENBURG (All)	74 m²	0,01%
	BITTERFELD (All)	91 m²	0,01%
	LEIPZIG (All)	208 m²	0,02%
	SENS	211 m²	0,02%
	CAEN	68 m²	0,01%
	DIJON	47 m²	0,00%
	MONTAUBAN	25 m²	0,00%
	BORDEAUX	193 m²	0,02%
	TOURCOING	29 m²	0,00%
		947 m²	0,10%

	Ville	Surface (m²)	% surface totales
Congés délivrés au cours du trimestre	BITTERFELD-WOLFEN (All)	310 m²	0,03%
	ROTENBURG (All)	74 m²	0,01%
	LEIPZIG (All)	260 m²	0,02%
	MEES	365 m²	0,04%
		1 009 m²	0,10%

État du patrimoine locatif

	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Superficie construite (m²)	973 089 m²	957 010 m²	938 535 m²	916 541 m²
Superficie à construire (m²)	165 806 m²	187 029 m²	204 853 m²	208 720 m²
Surface vacante (m²)	49 353 m²	38 634 m²	38 980 m²	37 812 m²
Nombre d'immeubles	258	260	259	256
Nombre de locataires	996	989	979	968
Loyers quittancés	39 396 855 €	38 203 715 €	38 493 485 €	43 666 347 €
Loyers quittançables	40 031 615 €	40 031 615 €	39 753 156 €	44 532 337 €
Loyers quittançables - quittancés	1 575 764 €	1 827 900 €	1 259 671 €	865 990 €

TOF 3T 2024



LOCAUX OCCUPÉS : 96,27%

- Baux standards : 96,22%
- Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers : 0,05%

LOCAUX VACANTS : 3,73 %

- En recherche de locataires : 3,73%

Evolution du taux d'occupation financier

TAUX D'OCCUPATION	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Taux d'occupation financier (%)	96,27 %	95,82 %	97,21 %	98,43 %

Informations générales

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.

Collecte

La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

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^{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.