

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

# SCPI PIERVAL SANTE

Nom de l'initiateur : **Euryale Asset Management**

Site internet : [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)

Contact : **Appeler le +33 (0)1 48 78 22 08 pour de plus amples informations.**

Autorité compétente : **Autorité des marchés financiers (AMF)**

Date de production : **18/10/2022**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

La SCPI PIERVAL SANTE a pour objet, en Europe (notamment en France) et dans la limite de 20% de la valeur vénale des actifs en Europe hors zone Euro et au Canada, l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé ou des activités connexes au secteur ou de locaux à usage de bureaux ou de commerces liés à ces activités. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée au 13 octobre 2112.

**Objectifs** : La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant un patrimoine de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, en lien avec le secteur de la santé sur le territoire Français et Européen. Cette stratégie pourra porter sur des actifs tels que : les établissements d'accueil spécialisés pour des personnes atteintes de maladies neurologiques dégénératives (Alzheimer, Parkinson, Sclérose en plaque...), les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de clinique, de murs de pharmacie, de centres médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de bureaux ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la société. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel au bénéficiaire défini ci-après. Le bénéficiaire : Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (« ICM »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard de l'Hôpital, 75013 Paris. Modalités relatives au don de la SCPI à l'ICM : le don annuel est calculé sur la collecte annuelle des souscriptions recueillies, ce montant étant prélevé sur les frais de collecte de l'année civile.

**Démarche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG »)** : La SCPI s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable notamment dans le cadre de l'article 8 du règlement SFDR. A ce titre, ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable. Cette démarche intègre des critères ESG dans sa politique d'investissement et de gestion de ses actifs (ex. : performance énergétique, niveaux des besoins en locaux liés à la santé et au secteur social-médical, ...). La prise en compte de ces critères permet de mesurer et de piloter la performance extra-financière des actifs et d'obtenir une performance financière qui bénéficie à toute la société, ainsi que de répondre aux objectifs ESG définis par le fonds : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des exploitants et résidents. La SCPI utilise également ces critères pour apprécier l'exposition de ses actifs à différents risques de durabilité notamment aux risques de transition. Le fonds n'exclut pas l'acquisition d'immeubles ne satisfaisant pas certains critères ESG et adopte une approche mixte : « Best-in-class » pour les actifs ayant une note ESG supérieure à une note seuil et « Best-in-progress » pour les actifs ayant une note ESG inférieure à ce seuil. Les actifs de cette dernière poche devront donc mettre en place des plans d'action permettant d'améliorer significativement la performance ESG de la poche. Ce fonds prend en compte les principales incidences négatives (PAI). La société de gestion précisera au plus tard le 30/12/2022 la manière dont le produit considère les incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

**Investisseurs de détail visés** : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée qui est de 10 ans. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

**Assurance** : Non-applicable.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de liquidité** : la cession des parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de "retrait souscription". Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

**Risque de perte en capital** : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

**Autres risques** : Risque de gestion discrétionnaire. Risque de change. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>7 791 €</b>	<b>6 608 €</b>	<b>5 813 €</b>
	Rendement annuel moyen	-22.09%	-7.95%	-5.28%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>8 791 €</b>	<b>9 615 €</b>	<b>11 154 €</b>
	Rendement annuel moyen	-12.09%	-0.78%	1.10%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>9 365 €</b>	<b>11 002 €</b>	<b>13 456 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6.35%	1.93%	3.01%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>9 808 €</b>	<b>12 375 €</b>	<b>15 958 €</b>
	Rendement annuel moyen	-1.92%	4.35%	4.78%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d' 1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si Euryale Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Euryale Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Euryale Asset Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 453 €	3 508 €	7 489 €
RIY (Réduction du rendement) par an	14.53%	5.80%	4.66%

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

## Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 1.15%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. (commission de souscription).
	Coûts de sortie : 0.00%	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 2.76%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.71%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0.00%	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

Les souscriptions étant réservées à un univers restreint d'investisseurs, le risque de défaut de liquidité des parts est plus important. Tout investisseur souhaitant obtenir le retrait de ses parts pourrait se retrouver dans l'impossibilité de les céder.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de EURYALE ASSET MANAGEMENT (EAM) - 10 rue La Fayette - 75 009 Paris.

Tél. : 01 48 78 22 08

E-Mail : [contact@euryale-am.fr](mailto:contact@euryale-am.fr)

Site internet : [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr)

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, le document de présentation, le bulletin de souscription et le reporting (bulletin d'information périodique et rapport annuel). Ces documents sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site : [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr).