

## 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

FIA de droit français géré par Euryale

**Nom de l'initiateur :** Euryale

**Site internet :** <https://www.euryale-am.fr/>

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

**Autorité compétente :** L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Euryale en ce qui concerne ce document d'informations clés. Euryale est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000027.

**Date de production du document d'information clés :** 21/03/2023

## 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.

**Durée :** 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 PIERVAL SANTE a pour objet, en Europe (notamment en France) et dans la limite de 30% 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 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 séniors, 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 (« 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 et de la mise en place d'une démarche conforme aux exigences du label ISR Immobilier. 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, d'obtenir une performance financière qui bénéficie à toute la société et de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts afin d'offrir une croissance durable à ses investisseurs ainsi que de répondre aux objectifs ESG définis par le fonds : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des occupants et résidents, améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population et l'établissement de relations de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs. 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 ou égale 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).

**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.

**Date d'échéance :** Ce produit n'a pas de date d'échéance.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

Les statuts, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet <https://www.euryale-am.fr/> ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Euryale - Service Clients – 9 rue de Milan - 75 009 Paris.

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

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit 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 financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous 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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans				
Exemple d'investissement : 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)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 10 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 180 €</b>	<b>7 300 €</b>	<b>6 680 €</b>
	Rendement annuel moyen	-18.20%	-6.10%	-3.95%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 690 €</b>	<b>9 340 €</b>	<b>9 340 €</b>
	Rendement annuel moyen	-13.10%	-1.36%	-0.68%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 400 €</b>	<b>11 430 €</b>	<b>14 550 €</b>
	Rendement annuel moyen	-6.00%	2.71%	3.82%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 380 €</b>	<b>12 480 €</b>	<b>15 950 €</b>
	Rendement annuel moyen	3.80%	4.53%	4.78%

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

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

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, Société Générale Securities Services. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de l'OPC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de l'OPC dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut d'Euryale n'aurait pas d'impact sur les actifs de l'OPC. L'OPC ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 353 €</b>	<b>3 645 €</b>	<b>8 099 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	13.53%	5.85%	4.70% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.52% avant déduction des coûts et de 3.82% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.51% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 051 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.69% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	62 EUR
Coûts de transaction	2.68% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	240 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

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

### Période de détention recommandée : 10 ans

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 ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de la société Euryale (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de la société Euryale : veuillez contacter la société Euryale, par courriel [contact@euryale-am.fr](mailto:contact@euryale-am.fr) ou par courrier, de préférence avec A/R (Euryale - à l'attention de la direction risques et conformité - Euryale - Service Clients - 9 rue de Milan - 75 009 Paris).
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/esg/>

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Euryale et ne soit pas satisfait de la réponse de Euryale (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)