

## Document d'informations clés

### 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

**Produit :** SCPI PIERVAL SANTE

**Initiateur :** Euryale Asset Management, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr). Appeler le +33 (0)1 48 78 22 08 pour de plus amples informations

**Date de production du document d'informations clés :** 18/01/2018

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

### En quoi consiste ce produit ?

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

**Objectifs et moyens employés pour les atteindre :** 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 ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la double limite d'un plafond de 20 % de la valeur comptable des actifs immobiliers de la société et de 50 % de la valeur de l'actif dont l'acquisition est envisagée.

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 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.

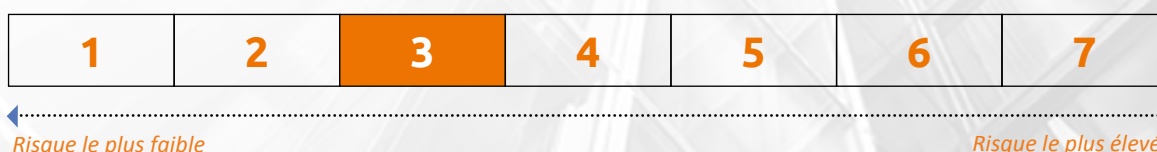
**Investisseurs concernés :** Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. 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 du Produit :** 13 octobre 2112

**Détail des prestations d'assurance offertes :** non applicable

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

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque suppose une détention du produit supérieure aux 10 ans recommandés. 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 à satisfaire une demande de rachat. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie des risques associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer avec le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

**Risque de liquidité matériellement pertinent** : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels.

**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 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 performances

| Scénari                     |  | 1 an     | 5 ans   | 10 ans  |
|-----------------------------|--|----------|---------|---------|
| <b>Scénario de tension</b>  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 532    | 8 281   | 8 008   |
|                             | Rendement annuel moyen                                 | -14,68 % | -3,70 % | -2,20 % |
| <b>Scénario défavorable</b> | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 112    | 10 463  | 12 623  |
|                             | Rendement annuel moyen                                 | -8,88 %  | -0,91 % | +2,36 % |
| <b>Scénario modéré</b>      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 326    | 11 033  | 13 612  |
|                             | Rendement annuel moyen                                 | -6,74 %  | +1,98 % | +3,13 % |
| <b>Scénario favorable</b>   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 569    | 11 664  | 14 718  |
|                             | Rendement annuel moyen                                 | -4,31 %  | +3,12 % | +3,94 % |

*Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.*

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios 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. 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.

## 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 d'Euryale Asset Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. En cas de défaillance de la Banque et si celle-ci ne pouvait plus rembourser les dépôts de ses clients, la SCPI pourrait obtenir le remboursement de ses avoirs auprès du fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution à hauteur de 100 000 € par Banque.

## 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 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

**Coûts au fil du temps :** 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 sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement: 10 000€<br>Scénarios: | Si vous sortez<br>avant 1 an | Si vous sortez<br>avant 5 ans | Si vous sortez<br>avant 10 ans |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Coûts totaux                          | 1 605                        | 3 821                         | 6 591                          |
| Réduction du rendement                | 16,05 %                      | 6,25 %                        | 4,15 %                         |

### 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 :*

|                   |                                      |                |  |
|-------------------|--------------------------------------|----------------|--|
| Coûts ponctuels   | Coûts d'entrée                       | 0,6 %          | L'incidence des coûts d'entrée (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. |
|                   | Coûts de sortie                      | Non applicable | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à échéance.                               |
| Coûts récurrents  | Coûts de transaction de portefeuille | 2,8 %          | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.         |
|                   | Autres coûts récurrents              | 0,5 %          | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.                                |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats      | Non applicable | L'incidence des commissions liées aux résultats.   |
|                   | Commissions d'intéressement          | Non applicable | L'incidence des commissions d'intéressement.   |

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

Durée de placement minimale recommandée : 10 ans.

Informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au paragraphe «modalités de retrait» de la Note d'information.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle de la société Euryale Asset Management au 14 rue La Fayette, 75009 Paris - [www.euryale-am.fr](http://www.euryale-am.fr) - téléphone : (0)1 48 78 22 08.

### Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur) 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).