

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

EURYALE HORIZONS SANTE

FIA de droit français géré par Euryale

Nom de l'initiateur : Euryale

Code Isin : FR001400YU75

Site internet : <https://www.euryale.com>

Contact : Appelez le +33 (0) 1 44 65 00 00 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 : 26/05/2025

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 : La Société Euryale Horizons Santé est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-86 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Durée : La Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Objectifs : La SCPI Euryale Horizons Santé, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique, en zone euro et hors zone euro.

La SCPI Euryale Horizons Santé est née du constat de la société de gestion Euryale que les évolutions de nos sociétés – vieillissement de la population en Europe, croissance démographique et du niveau de vie hors d'Europe, montée des maladies chroniques – créent de nouveaux besoins. Ces besoins sont remplis partiellement par une offre de soins publique, mais il est essentiel, selon l'analyse de la Société de gestion, qu'une offre privée complémentaire puisse se constituer dans les meilleures conditions. L'immobilier de santé est ainsi reconnu comme une infrastructure sociale nécessaire par les pouvoirs publics. La SCPI Euryale Horizons Santé offre une exposition diversifiée et internationale à l'immobilier de santé.

À ce constat s'ajoute une opportunité de marché. Après une période de hausse des taux directeurs des Banques Centrales (juin 2022 – septembre 2023 pour les taux de la BCE) le niveau des valorisations de certains marchés de la santé apparaît attractif. En outre, des opérateurs pourraient faire le choix de céder leur immobilier dans le cadre d'une externalisation afin de recentrer leur activité sur leur cœur de métier de l'hébergement ou de soin.

Allocation immobilière cible : La SCPI Euryale Horizons Santé investit, à hauteur de 70% minimum de la valeur de son portefeuille immobilier constatée à la fin de chaque exercice, dans des actifs immobiliers en lien avec les secteurs du soin et du bien-être. Ces actifs comprennent, sans que cette liste soit limitative : les cliniques spécialisées ou non spécialisées, les établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR), l'hôtellerie hospitalière, les centres de soins (Centre dentaire, dialyse, radiologie, radiothérapie, médecine sportive, vaccination, PMI...), les cabinets médicaux, les maisons de santé pluridisciplinaires, les pharmacies, les établissements psychiatriques, les établissements de thalassothérapie et de balnéothérapie et les centres de sport, les établissements vétérinaires ainsi que les actifs du secteur dit de « life science » (laboratoires et centres de recherche, logistique pharmaceutique, campus de santé et d'innovation, industrie médicale légère et zones de production de biens médicaux).

La SCPI Euryale Horizons Santé peut également investir, dans une proportion qui ne pourra excéder 30% maximum de la valeur de son portefeuille immobilier constatée à la fin de chaque exercice sur a) des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des seniors. Ces actifs comprennent, sans que cette liste soit limitative : les établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes, les maisons de retraite médicalisées, les résidences seniors et l'habitat partagé destiné à des publics âgés. b) des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des personnes en situation de handicap c) des bureaux loués à des locataires dont l'objet social, au moment de l'acquisition des biens, a un lien direct avec la santé d) des actifs loués à des locataires dont l'objet social, au moment de l'acquisition des biens, a un lien direct avec l'éducation (écoles, résidences étudiantes, crèches) et e) des actifs loués à des locataires de l'Economie Sociale et Solidaire telle que définie par la loi du 31 juillet 2014 pour la France.

Cette poche de 30% a pour vocation de permettre à la SCPI, sans remettre en cause sa vocation, d'atteindre une diversification des risques et de saisir les opportunités du marché.

Ces ratios sont des objectifs qui devront être respectés à partir de la fin d'une période de constitution du portefeuille, soit 5 ans après l'agrément de la SCPI. La SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Mécénat au profit des fondations :

- Institut du Cerveau (« ICM »), Fondation reconnue d'utilité publique par le Décret du 13 septembre 2006, sis 47 Boulevard Hôpital, 75013 Paris.

- Fondation Toulouse Cancer Santé - Innabiosanté, reconnue d'utilité publique par le Décret du 5 mai 2006, sis 1 Av Irène Joliot Curie – 31059 Toulouse.

Ce don est partagé à parts égales, soit 50/50, entre les deux bénéficiaires.

Investisseurs de détail visés : Tout souscripteur. Cette part est à destination d'une clientèle non 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 et n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Dépositaire : Société Générale SA

Les Statuts, la Note d'Information, 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.com> 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.

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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

L'investissement comporte un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

- Risque de liquidité :** La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. 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 décoté qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
 - 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 US et canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus. L'exposition théorique maximale au risque de change est de 50%. **L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.**
 - Autres risques :** Risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Risque de durabilité.
- Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à l'Article 6 de la Note d'information.

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)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 570 €	6 210 €	5 310 €
	Rendement annuel moyen	-24.30%	-9.09%	-6.13%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 140 €	8 080 €	8 080 €
	Rendement annuel moyen	-18.60%	-4.17%	-2.11%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 480 €	13 020 €	18 790 €
	Rendement annuel moyen	-5.20%	5.42%	6.51%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 430 €	14 350 €	21 340 €
	Rendement annuel moyen	4.30%	7.49%	7.87%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et décembre 2024, intermédiaire entre août 2013 et août 2023 et favorable entre février 2010 et février 2020.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. 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)
Coûts totaux	1 842 €	7 484 €	22 280 €
Incidence des coûts annuels (*)	18.42%	10.02%	8.66% 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 15.17% avant déduction des coûts et de 6.51% 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	12.00% 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.	1 200 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	2.13% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	187 EUR
Coûts de transaction	5.17% 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.	455 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. 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 vente 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 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 Statuts, la Note d'Information, 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.com> ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Euryale - Service Clients – 9 rue de Milan - 75 009 Paris.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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