

Depuis janvier 2018, une nouvelle réglementation européenne (PRIIPs) renforce la protection des investisseurs. Elle prévoit avant toute souscription, la remise d'un document d'informations clés (DIC) pour certains placements comme les SCPI ou les contrats d'assurance vie en unités de compte.

Les parts de SCPI constituent un support d'investissement complexe, dont les facteurs de performance et de risque peuvent être difficiles à appréhender. Cette note vise à répondre aux questions les plus couramment soulevées par la lecture du document d'informations clés, dans un souci de transparence et d'information précise des investisseurs.

La stratégie de Pierval Santé est centrée sur l'acquisition d'un patrimoine immobilier dans le secteur de la santé, majoritairement en France, mais avec une part significative en Allemagne. Cette stratégie et l'illiquidité relative des actifs détenus par la SCPI Pierval Santé impliquent une durée de détention assez longue. **Ainsi, la durée de détention recommandée est de 10 ans. En effet, un rachat prématuré devrait impacter fortement la performance, et cet investissement ne convient pas à des investisseurs ayant une stratégie à court terme.**

La totalité des calculs présentés dans le Document d'Informations Clés suit la méthode imposée par la réglementation PRIIPs.

Section : « Quels sont les risques et qu'est que cela pourrait me rapporter ? »

L'objectif de cette section est de donner à l'investisseur une estimation des risques associés à l'acquisition de parts de la SCPI Pierval Santé. Ce produit ne propose pas de mécanisme de protection du capital investi, par conséquent l'investisseur est susceptible de supporter des pertes pouvant aller jusqu'à la perte totale du capital investi.

L'évaluation du niveau de risque se veut la plus exhaustive possible, afin de refléter au mieux les risques pris par l'investisseur, notamment dans la répartition géographique des investissements. **L'Indicateur Synthétique de Risque est ainsi basé sur un indice composite créé à l'aide d'un indice de référence français et d'un indice de référence allemand.**

Le classement en niveaux de risque se fait sur **la base de la volatilité estimée de l'investissement**, (c'est-à-dire l'amplitude des variations de la valeur d'une part détenue, à la hausse comme à la baisse, qui pourraient se produire). D'un point de vue conservateur, l'indicateur de risque permet donc d'estimer le risque de perte en capital entraîné par la détention des parts de la SCPI. **Ainsi, le risque de perte est évalué comme étant faible à modéré (niveau 3 sur 7 sur l'échelle de l'Indicateur Synthétique de Risque).**

L'investissement dans des parts de la SCPI Pierval Santé est considéré comme peu liquide. Ceci s'explique par la nature des actifs détenus : le patrimoine immobilier étant peu liquide, les parts de la SCPI sont en cohérence peu liquides également. Cela signifie que les investisseurs peuvent mettre du temps à faire racheter leurs parts. Cela ne devrait toutefois pas affecter négativement la performance, à condition que l'investisseur ne soit pas à la recherche d'une flexibilité importante.

Sous-section : « Scénarios de performance »

Cette section vise à donner l'estimation la plus précise possible de ce que l'investisseur pourrait obtenir à différents horizons de temps, d'1 an, 10 ans (la durée de détention recommandée), et 5 ans (la moitié de la durée de détention recommandée). **Les montants que l'investisseur pourra récupérer, évoqués dans les différents scénarios sont des montants nets des coûts.** Ces coûts regroupent les coûts d'entrée, les frais liés à l'acquisition d'actifs ainsi que les frais de fonctionnement de la SCPI.

Le tableau présente le montant final pouvant être récupéré par l'investisseur pour chaque scénario et chaque durée de détention, ainsi que le rendement annuel moyen correspondant.

Les scénarios de performance représentent une estimation de la performance future de l'investissement fondée sur l'historique de l'indice de référence composite. Cette estimation peut évoluer dans le temps en fonction des conditions de marché. La méthode de calcul est conforme aux spécifications de la réglementation PRIIPs. Les scénarios donnent une vue d'ensemble de la performance potentielle de l'investissement afin d'en faciliter la compréhension. Toutefois, ils ne représentent ni un objectif ni une prévision de rendement.

Les 4 scénarios sont probabilisés de la manière suivante : dans le scénario défavorable, le montant que l'investisseur pourra récupérer ne devrait être inférieur que dans 10% des cas, tandis que dans le scénario modéré, le montant calculé représente la médiane des résultats atteignables et a autant de chances d'être dépassé que de ne pas être atteint. Dans le scénario favorable, le montant effectivement atteint devrait être supérieur au montant calculé dans au plus 10% des cas. Enfin le scénario de tension est construit pour refléter des conditions de marché extrêmes. Ce scénario est basé sur une volatilité nettement supérieure à celle utilisée pour les autres scénarios. Pour les fonds immobiliers, il suppose également une absence de distributions. Le montant en situation de tension est donc une bonne estimation de la perte pouvant être supportée dans des conditions particulièrement défavorables.

Les coûts sont pris en compte dans le calcul des scénarios de performance, exactement de la façon dont ils seront appliqués.

La performance est globalement défavorable après un an. Ceci s'explique par la répartition des coûts. En effet, l'investisseur procédant à un rachat après un an supportera l'intégralité des coûts d'entrée et de transaction, ce qui impacte fortement le montant à la sortie lorsqu'elle se fait après une faible période de détention. **La durée de détention recommandée de 10 ans permet donc à la fois de tenir compte des cycles longs du marché et de lisser les coûts d'entrée au fil des années, en cohérence avec l'idée d'un produit d'investissement à long terme.**

Ainsi, l'impact des coûts d'entrée est réparti sur la période de détention. Ils ont donc une influence de moins en moins importante sur la performance qui est davantage conditionnée par les coûts récurrents et par les estimations de performance brute.

Le scénario de tension étant basé sur des événements défavorables extrêmes, le montant attendu à la sortie dans le scénario de tension est logiquement inférieur à celui investi.

Section : « Que va me coûter cet investissement ? »

Cette section vise à informer l'investisseur sur **l'ensemble des coûts venant réduire le rendement de son investissement dans la SCPI Pierval Santé**. Il est à préciser que cette section ne détaille pas des coûts supplémentaires supportés par l'investisseur, mais bien **la réduction du rendement brut** du fait des coûts. Les coûts ne sont donc pas calculés sur un montant fixe de 10 000 euros mais sur la base d'un investissement ayant produit **une performance brute correspondant au scénario de performance modéré, à la durée de détention considérée**. Dans le cas de la SCPI Pierval Santé, la base de calcul des coûts varie ainsi de 10 000 euros à plus de 14 000 euros entre la date initiale de l'investissement et la durée de détention recommandée (10 ans). Il est rappelé que cette méthode de calcul est normée, et commune à tous les types de placements afin de faciliter la comparaison entre les produits.

Le premier tableau présente les coûts totaux. Le montant total en devise est croissant, du fait de l'impact des frais récurrents. En revanche, la réduction du rendement liée aux coûts d'entrée est décroissante : cela résulte de la réduction au fil du temps de l'impact de ces coûts.

Le second tableau présente le détail de la composition des coûts, ce tableau est réglementaire et identique pour tous les fonds. Certains coûts ne s'appliquent pas aux investisseurs de la SCPI Pierval Santé et ne sont donc pas renseignés.

Les coûts sont exprimés par année, en supposant que la durée de détention est de 10 ans.

La présentation des coûts est normée suivant les spécifications de la réglementation PRIIPS, qui prévoit de calculer les coûts de transaction sur la base des trois dernières années et les autres coûts sur le dernier exercice. Les coûts sont exprimés en pourcentage de la valeur nette d'inventaire de la SCPI (valeur de réalisation de la SCPI).

L'impact des coûts d'entrée est estimé à 1,16%/an, sur la base d'une durée de détention de dix ans. **Cet impact est décroissant avec le temps, car les frais d'entrée sont prélevés en une seule fois au moment de la souscription.**

L'impact des coûts de transaction est estimé à 4,72%/an. Le mode de calcul imposé prend la moyenne des coûts de transaction sur les trois dernières années d'activité. **Les gestionnaires de la SCPI Pierval Santé s'attendent toutefois à ce que ces coûts décroissent avec le temps. En effet, les coûts de transaction sont directement liés au processus d'achat des biens immobiliers, et sont donc plus élevés au cours de la phase de constitution du patrimoine, tandis que leur impact recule une fois celui-ci constitué.**

L'impact des autres coûts récurrents est estimé à 0,82%/an. **Il s'agit de l'ensemble des coûts affectés au fonctionnement de la SCPI pour la gestion du patrimoine.**

Section : Combien de temps dois-je le conserver et puis je retirer mon argent de manière anticipée ?

L'investissement dans la SCPI Pierval Santé doit se comprendre comme un investissement de long terme, **d'où la durée de détention recommandée de 10 ans**. Il ne convient pas à des investisseurs recherchant des produits offrant de la flexibilité. Les investisseurs peuvent récupérer leur capital de manière anticipée, mais la liquidité des parts est faible et le fait de sortir prématurément risque d'affecter significativement la performance.