

Bulletin Trimestriel d'information T4 2025

N° 2 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



Euryale Horizons Santé est une SCPI de conviction, dédiée à l'immobilier du soin, du bien-être et des sciences de la vie. La SCPI est mécène de deux fondations d'utilité publique, l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

L'édito de la Société de Gestion

Chers associés,

L'année 2025 marque une étape fondatrice pour Euryale Horizons Santé. Lancée en juin dernier, votre SCPI a su rapidement trouver sa place auprès des épargnants et distributeurs, grâce à une stratégie claire et différenciante : investir dans l'immobilier du soin, du bien-être et des sciences de la vie, avec une vision résolument internationale.

Une collecte encourageante pour une année de lancement

En 2025, Euryale Horizons Santé a enregistré une collecte brute de 16 millions d'euros. Ce résultat, particulièrement encourageant pour une SCPI en phase de lancement, témoigne de la confiance que vous nous accordez et de l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier de santé. Vous êtes désormais plus d'une centaine d'associés à partager cette conviction et nous vous en remercions chaleureusement.

Cette collecte nous a permis de concrétiser notre première acquisition et de poser les fondations d'un portefeuille diversifié géographiquement, fidèle à notre engagement d'investir 65 % en Europe et 35 % en Amérique du Nord.⁽³⁾

Notre première acquisition : un actif stratégique au cœur de l'écosystème Life Science de Québec

Nous sommes heureux de vous annoncer la réalisation de notre première acquisition : un bâtiment de 4 645 m² situé au 480 Perreault Street, à Lévis, dans la région métropolitaine de Québec. Cet actif de 25,9 millions de dollars canadiens (équivalent à 16 millions d'euros) construit en 1998 et massivement rénové en 2019 pour 9 millions de dollars canadiens, accueille Nuchem, filiale du groupe britannique Sygnature Discovery, spécialisé dans la recherche pharmaceutique sous contrat.

LIRE LA SUITE



Chiffres clés

au 31/12/2025

	16 M€	collecte brute ⁽¹⁾
	146	associés
	50 €	valeur de la part
	16 M€	capitalisation ⁽²⁾
	10,2 M€	capital social

Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

Comme tout investissement en immobilier, investir en SCPI comporte des risques. Vous éclairer en toute transparence fait partie de notre engagement.

Durée des placements : Il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans. **Absence de garantie :** La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

Risque de perte en capital : Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté. **Risque de liquidité :** La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts. En cas de démembrement, le nue propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement. **Risque de durabilité :** Les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement. **Risque de change :** L'investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro, ainsi qu'aux dollars US et canadiens. L'exposition théorique maximal est de 50% compte tenu de la politique d'investissement du fonds. **Mécénat :** Chaque année, 0,02 % de la collecte est versé à l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Le partage des dons entre les deux associations se fait à parts égales. Le don effectué par la SCPI Euryale Horizons Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

⁽¹⁾ La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

⁽²⁾ Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

⁽³⁾ Allocation géographique cible et objectif d'atteindre ces ratios non contraignants qui pourraient ne pas être respectés en fonction de la configuration des marchés immobiliers et des opportunités de gestion.

Avec ses équipements de pointe (145 hottes chimiques, unités de résonance nucléaire magnétique...), ce laboratoire illustre parfaitement notre volonté d'investir dans des infrastructures performantes et essentielles aux sciences de la vie.

La province de Québec au Canada s'impose aujourd'hui comme l'un des pôles Life Sciences les plus dynamiques du Canada, avec plus de 715 entreprises du secteur, 84 centres de recherche et développement et un chiffre d'affaires annuel de 1,3 milliard de dollars. La proximité de centres de recherche majeurs (Université Laval, CHU de Québec) et la présence d'acteurs internationaux (GSK, Sanofi) en font une localisation incontournable parfaitement alignée avec notre stratégie d'investissement internationale sur des zones attractives et des marchés porteurs.

Une opération financièrement attractive grâce à un financement déjà en place

Cette acquisition présente des caractéristiques financières particulièrement intéressantes. Le locataire, présent sur le site depuis 2004, est engagé par un bail de 15 ans fermes (signé en 2021) avec deux options de renouvellement de 5 ans chacune, offrant une visibilité locative de long terme. L'actif génère un loyer net annuel de 1,8 millions de dollars canadiens (équivalent à 1,12 million d'euros), soit une rentabilité immobilière brute de 6,93 % indexée sur l'inflation canadienne, dans le cadre d'un bail triple net où toutes les charges sont refacturables au locataire.

La particularité de cette opération réside dans la reprise d'un financement bancaire déjà en place sur l'actif, permettant de bénéficier d'un effet de levier dès la première acquisition, tout en respectant la limite réglementaire du fonds. Cette étape marque le début de notre déploiement au Canada, avec plusieurs opportunités déjà identifiées dans l'écosystème Life Science nord-américain. La signature de l'acquisition étant intervenue le 31 décembre 2025, la première distribution de

revenus interviendra fin avril 2026, au titre du premier trimestre 2026.

Cap sur la montée en puissance en 2026

L'année 2026 s'annonce comme une année d'accélération pour Euryale Horizons Santé. Forte de cette première acquisition réussie, votre SCPI dispose désormais d'une crédibilité accrue sur le marché et d'un pipeline d'investissements solide déjà identifié permettant d'annoncer un objectif de rendement de 7,5 % pour 2026 (taux de distribution). Ce rendement cible est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Nous sommes également en négociation avancée sur plusieurs actifs au Royaume-Uni, avec un objectif de closing dès le premier trimestre 2026. Ces opportunités, situées dans des zones à forte densité médicale, portent sur des cliniques spécialisées et des centres médicaux multi-praticiens, parfaitement en ligne avec notre stratégie d'investissement sur le volet du soin et du bien-être.

L'immobilier de santé demeure un secteur d'avenir, porté par des tendances démographiques puissantes et par l'accélération de l'innovation médicale. Votre SCPI, positionnée sur des segments de niche à forte valeur ajoutée, est idéalement placée pour capter ces opportunités de croissance et de performance.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2026.



Edouard Dumas
Directeur du Fund Management

Valeurs

Prix de souscription	50 €
Valeur de retrait ⁽¹⁾	44 €
Délai de jouissance ⁽²⁾	1^{er} jour du 5^e mois

⁽¹⁾ Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC

⁽²⁾ L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

Parts

Nombre total de parts	319 620
Parts souscrites sur le trimestre	205 512
Parts retirées sur le trimestre	0
Parts en attente de retrait	0



 Lévis (Canada)

Date d'acquisition	31/12/2025
Prix de revient de l'acquisition	25,9 M C\$
Surface locative	4 645 m²
Durée du bail (ferme)	10,6 ans
Locataire	Nuchem

Actif de Life-Science hautement technologique et moderne, situé au cœur d'un parc d'activité logistique stratégique de la métropole de Québec. Exploité depuis 2004 par un acteur international de référence du life-science, partenaire de grands groupes pharmaceutiques.

Patrimoine au 31 décembre 2025



Nombre d'actif
1



Surface gérée
4 645 m²



Acquisition :
1



WALT⁽¹⁾
10,60 ans
WALB⁽²⁾ : 10,60 ans

⁽¹⁾ La Weight Average Lease Term (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.
⁽²⁾ La Weight Average Lease Break (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

Répartition géographique du patrimoine

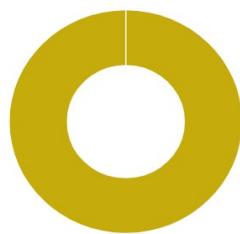
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



Répartition par typologie d'actifs Taux d'occupation financier

En pourcentage de la valeur vénale hors droits

En pourcentage de la valeur vénale hors droits



● 100 % Life-science



100 %

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Informations générales

Fiscalité

Acomptes: Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant peut inclure, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1^{er} janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2025 pour l'exercice 2026).

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19% +17,20 % prélèvements sociaux).

Taux d'abattement par année de détention :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année	4%	1,60%
De la 23 ^e à la 30 ^e année	0%	9%

Régime micro foncier

Les investisseurs percevant des revenus fonciers issus de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier, à condition de percevoir également des loyers provenant de la location nue de biens immobiliers détenus directement (et non uniquement via une SCPI), et que le revenu foncier brut total annuel n'excède pas 15 000 €.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'Impôt sur la Fortune Immobilière est un impôt français qui remplace l'ISF depuis 2018. Il concerne les personnes dont le patrimoine immobilier net dépasse 1,3 million d'euros. Sont imposés les biens immobiliers non professionnels, détenus directement ou indirectement – y compris les parts de SCPI – après déduction des dettes associées.

Mécénat

Euryale Horizons Santé est mécène de deux fondations d'utilité publique: l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Chaque année, 0,02 % de la collecte est versé à ces institutions. Le partage des dons entre les deux associations se fait à parts égales. Le don effectué par la SCPI Euryale Horizons Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Souscription, cession ou retrait

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

Prix de souscription : 50 €

Commission de souscription : 6 €

Prix de retrait : 44 €

Souscription de parts

L'enregistrement d'une souscription est subordonné à la réception d'un dossier complet comprenant : le bulletin de souscription dûment rempli, un Relevé d'Identité Bancaire, un justificatif de domicile de moins de 3 mois, une copie de la pièce d'identité (carte nationale ou passeport) ainsi que le règlement effectué par prélèvement SEPA, virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires peuvent être nécessaires dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT).

Retrait de parts

L'enregistrement d'une demande de retrait est conditionné à la réception d'un dossier complet comprenant : la demande de retrait (indiquant au minimum l'identité du vendeur, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait), un Relevé

d'Identité Bancaire, une copie de la pièce d'identité (carte nationale ou passeport) ainsi qu'un justificatif de domicile de moins de 3 mois. Des pièces complémentaires peuvent être requises au titre de la réglementation LCB-FT. À compter du 10 novembre 2025, la date de réception de la demande sera retenue pour l'enregistrement, sous réserve que le dossier soit complété dans un délai maximum d'un mois. A défaut, la date retenue sera celle du dernier élément reçu.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Conditions d'agrément

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre ; si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'en va pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

Communication Associés

Les données personnelles des associés sont enregistrées dans un fichier informatisé par Euryale pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (Règlement UE 2016/679), les associés disposent, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Les associés disposent également d'un droit de définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès. Pour plus d'informations, les associés peuvent consulter la politique de confidentialité d'Euryale sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/politique-de-confidentialite/>

Risques

Montant investi : Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier.

Durée des placements : Il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Absence de garantie : La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

Risque de perte en capital : Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

Risque de liquidité : La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Les modalités de retraits ou de cessions de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat des parts. En cas de démembrement, le nouveau propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement.

Risque de durabilité : Les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

Risque de change : L'investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro, ainsi qu'aux dollars US et canadiens. L'exposition théorique maximal est de 50% compte tenu de la politique d'investissement du fonds.

Investissement à crédit : En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.



Contact service clients

 Tél. 01 44 65 00 00

 Email : serviceclients@euryale.com

 Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com