

Bulletin Trimestriel d'information T3 2025



N°1 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

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,

Lancer une nouvelle SCPI est toujours un moment fort. Avec Euryale Horizons Santé, notre stratégie est de répondre à des enjeux sociétaux majeurs, avec une ambition simple mais essentielle : investir dans des actifs utiles pour tous, tangibles et porteurs de sens. C'est non seulement un engagement de long terme au service de nos épargnants, mais aussi de la Société. Euryale Horizons Santé est née en juin 2025, et vous tenez entre les mains son tout premier bulletin trimestriel.

Vous êtes 124 associés à avoir répondu présent dès sa création. Grâce à votre confiance, 5,2 millions d'euros ont déjà été collectés. Merci. Aux côtés des membres fondateurs, personnalités reconnues de l'univers de la santé, de l'immobilier, de l'économie ou de la gestion de patrimoine, vous êtes les premiers à participer à cette nouvelle aventure, et nous sommes pleinement engagés à être à la hauteur de cette responsabilité.

Une stratégie d'investissement claire, ambitieuse et internationale

Euryale Horizons Santé est dédiée à l'immobilier du soin, du bien-être et des sciences de la vie : cliniques, maisons médicales, laboratoires de recherche, centres de balnéothérapie ou thalassothérapie... autant d'actifs au cœur des enjeux de santé actuels.

Notre stratégie est résolument internationale : 65 % en Europe et 35 % en Amérique du Nord, deux zones moteurs de l'innovation médicale⁽³⁾. En 2024, l'immobilier de santé représentait 7,8 Mds € d'investissements en Europe et plus de 11 Mds € en Amérique du Nord (sources : JLL, CBRE Q4 2024 U.S. Medical Outpatient et Yourcare). Le potentiel y est majeur, notamment sur les actifs liés aux *Life Sciences*.

Cette diversification géographique offre non seulement une dispersion des risques, mais aussi une fiscalité allégée pour nos associés.

LIRE LA SUITE



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. **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.

Votre SCPI est actuellement en négociation exclusive sur plusieurs opérations immobilières au Canada, dans la province de Québec, avec des investissements analysés allant de 2 à 15 M€. L'objectif est de réaliser la première acquisition dès le prochain trimestre.

Une performance financière, un impact sociétal

Le rendement cible de la SCPI, fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion, s'élève à 5,5 % en moyenne sur 10 ans; il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Chez Euryale, la rentabilité ne se conçoit pas sans impact sociétal. Fidèles à nos convictions, nous soutenons chaque année deux fondations d'utilité publique : l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. 0,02 % de la collecte leur est reversé à parts égales, pour contribuer concrètement à l'avancée de la recherche médicale.

Ce n'est que le début : rendez-vous au prochain trimestre pour vous annoncer notre première acquisition.



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	114 108
Parts souscrites sur le trimestre	88 290
Parts retirées sur le trimestre	0
Parts en attente de retrait	0

Actualités de votre SCPI

Les points clés d'Euryale Horizons Santé en vidéo



Par Daniel While, Directeur
Recherche et Stratégie d'Euryale

Euryale lance sa nouvelle SCPI
et je vous explique tout.

Vie des associés



CONSEIL DE SURVEILLANCE - SEPTEMBRE 2025

Le 1^{er} Conseil de Surveillance de votre SCPI s'est tenu le 24 septembre 2025.



DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE NON LIBÉRATOIRE

Disponible sur votre extranet ou sur simple demande au 01 44 65 00 00 ou à serviceclients@euryale.com



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 assujéti 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'entre 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.

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

Euryale Horizons Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statuaire 12 000 000€).
Visa AMF SCPI n° 25-08 en date du 13/05/2025. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 – SA
au capital de 720 000 € – RCS Paris 518 574 033 – 9 rue de Milan 75009 Paris.