



# Rapport Annuel / 2025

# Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| <b>I. Organes de direction et de gouvernance</b>   | <b>  4</b> |
| <b>II. Chiffres clés</b>   | <b>  5</b> |
| <b>III. Le marché de l'immobilier</b>  | <b>  6</b> |
| 1. Marché de l'immobilier tertiaire  | 6          |
| 2. Marché de l'immobilier de santé en Europe   | 7          |
| 3. Marché de l'immobilier de santé aux Etats-Unis  | 7          |
| 4. Le marché des SCPI  | 8          |
| <b>IV. Rapport de gestion</b>  | <b>  9</b> |
| 1. Synthèse de l'exercice  | 9          |
| 2. Capital et marché des parts   | 11         |
| 3. Patrimoine immobilier   | 12         |
| 4. Valorisation de la SCPI   | 16         |
| 5. Résultats   | 17         |
| 6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité                                      | 18         |
| 7. Profil de risque  | 19         |
| 8. Information relative aux rémunérations versée par la Société de Gestion à son personnel | 21         |
| 9. Autres mentions obligatoires  | 22         |
| 10. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale  | 24         |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>V. Rapport financier de l'exercice</b>   | <b>25</b> |
| 1. État du patrimoine   | 25        |
| 2. Tableau de variation des capitaux propres  | 26        |
| 3. Compte de résultat de l'exercice   | 27        |
| 4. Évènements post-clôture  | 28        |
| 5. Annexe aux comptes annuels   | 28        |
| <b>VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance</b>                                  | <b>36</b> |
| <b>VII. Rapports du commissaire aux comptes</b>   | <b>37</b> |
| 1. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels                               | 38        |
| 2. Rapport spécial du commissaire aux comptes<br>sur les conventions réglementées           | 43        |
| <b>VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale<br/>Mixte du 9 juin 2026</b> | <b>46</b> |

# I. Organes de direction et de gouvernance



## Société de gestion de portefeuille

Société Anonyme au Capital de 720 000 €

### Siège social :

9 rue de Milan – 75009 PARIS  
Agrément AMF n° GP 14000027

## Répartition du capital

GRUPE ELIENCE : 68,43 %  
EURYALE SERVICES : 21,50 %  
David FINCK : 5,0 %  
TW Investissement: 5,0 %  
Autres : 0,07 %

## Conseil d'administration

Jean-Jacques OLIVIE, Président,  
Joël LAMANDE, Administrateur,  
Pierre SABATIER, Administrateur,  
Jean-Marc COLY, Administrateur,  
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur,

## Direction générale

David FINCK, Directeur Général  
Isabelle CLERC, Directrice Générale Déléguée

## Société civile de placement immobilier

### Siège social :

9 rue de Milan – 75009 PARIS  
Visa AMF n° 25-08 en date du 13/05/2025

## Conseil de surveillance

SAS EQUANEM représentée par Michel TOLILA, Président  
Société ARGUMENTS représentée par Pierre SABATIER  
Monsieur Hickmat CHAHINE  
Société ELAN FINANCE représentée par Nicolas ESPLAN  
SC DYNE (DPG) représentée par Nicolas DUBAN

### Fin de mandat :

À l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 statuant  
sur les comptes 2027

## Commissaire aux comptes

PRICE WATER HOUSE COOPERS, titulaire

### Fin de mandat :

À l'issue de l'Assemblée Générale de 2031 statuant  
sur les comptes 2030

## Expert immobilier

CBRE

### Fin de mandat :

À l'issue de l'Assemblée Générale de 2030 statuant  
sur les comptes 2029.

## Dépositaire

Société Générale Securities Services

### Fin de mandat :

Mandat à durée indéterminée

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : [https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/Euryale Horizons Santé/](https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/Euryale-Horizons-Santé/), avant de prendre toute décision d'investissement.

## II. Chiffres clés

La SCPI Euryale Horizons Santé a été immatriculée le 10 juin 2025 pour une durée de 99 ans. Euryale Horizons Santé est une SCPI à capital variable d'entreprise dédiée aux actifs immobiliers de santé (Visa AMF n°25-08 du 13 mai 2025).

|   | 31/12/2025           |                                |
|---|----------------------|--------------------------------|
|   | En Euros             | En Euros / part <sup>(1)</sup> |
| <b>ASSOCIÉS ET PARTS</b>  |                      |                                |
| Nombre d'associés   | 145 associés         |                                |
| <b>Nombre de parts souscrites</b>   | <b>319 620 parts</b> |                                |
| Prix de souscription d'une part   | 50 €/part            | 50 €/part                      |
| <b>Variation de souscription d'une part sur l'exercice</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>                       |
| Prix acquéreur moyen pondéré d'une part   | 50 €/part            | 50 €/part                      |
| Variation du prix acquéreur moyen pondéré d'une part sur l'exercice   | -                    | -                              |
| <b>Valeur de retrait</b>  | <b>44 €/part</b>     | <b>44 €/part</b>               |
| <b>CAPITAUX COLLECTÉS</b>   |                      |                                |
| Capital social  | 10 221 184 €         |                                |
| Capitaux propres  | 13 334 270 €         |                                |
| Capitalisation <sup>(2)</sup>   | 15 981 000 €         |                                |
| Collecte brute <sup>(3)</sup>   | 15 981 000 €         |                                |
| Retraits  | 0 €                  |                                |
| Report à nouveau (après affectation du résultat N)  | - 49 198,69 €        |                                |
| Dividende exceptionnel  |                      |                                |
| <b>INVESTISSEMENTS</b>  |                      |                                |
| Volume d'investissements réalisé au cours de l'exercice <sup>(3)</sup>  | 15 632 770 €         |                                |
| Taux de rendement brut immédiat des acquisitions  | 6,93%                |                                |
| Nombre d'actifs acquis au cours de l'exercice   | 1 actif              |                                |
| <b>RÉSULTAT ET DIVIDENDES</b>   |                      |                                |
| Loyers quittancés par la SCPI   |                      |                                |
| Charges totales de la SCPI <sup>(4)</sup>   | 49 489 €             | 0,15 €/part                    |
| Résultat de la SCPI   | - 49 198,69 €        |                                |
| <b>DIVIDENDE VERSÉ AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI</b>  |                      |                                |
| dont plus-values de cession d'actifs  | 0 €                  |                                |
| dont prélèvement sur le report à nouveau  |                      |                                |
| Taux de distribution <sup>(7)</sup>   |                      |                                |
| Taux de distribution sur Valeur de marché (TDVM) <sup>(8)</sup>   |                      |                                |
| <b>PATRIMOINE</b>   |                      |                                |
| Nombre d'actifs détenus   | 1 actif              |                                |
| Surface du patrimoine (en m <sup>2</sup> )  | 4 645 m <sup>2</sup> |                                |
| Valeur vénale du patrimoine immobilier  | 15 632 770 €         |                                |
| Valeur vénale du patrimoine immobilier (hors construction en cours)   | 15 632 770 €         |                                |
| dont patrimoine détenu au Canada  | 15 632 770 €         | 100,00%                        |
| Valeur vénale des participations contrôlées   | 0 €                  |                                |
| <b>Valeur comptable de la SCPI</b>  | <b>13 334 270 €</b>  | <b>41,72 €/part</b>            |
| Valeur de réalisation de la SCPI  | 13 334 270 €         | 41,72 €/part                   |
| Valeur de reconstitution de la SCPI   | 14 992 016 €         | 46,91 €/part                   |
| <b>TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE <sup>(5)</sup></b>  | <b>100%</b>          |                                |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(6)</sup></b>   |                      |                                |
| TRI à 5 ans   | N/A                  |                                |
| TRI à 10 ans  | N/A                  |                                |
| TRI à 15 ans  | N/A                  |                                |
| <b>DONS DE MÉCÉNAT VIA LE FONDS DE PARTAGE SCPI EURYALE HORIZONS SANTÉ</b>  |                      |                                |
| <b>DONS VERSÉS AU PROFIT DE LA RECHERCHE (AU TRAVERS DE L'INSTITUT DU CERVEAU ET DE LA FONDATION TOULOUSE CANCER SANTÉ)</b> |                      |                                |

1- Rapporté au nombre de parts souscrites au 31/12 ;

2- Nombre de parts x prix de souscription ;

3- La Collecte Brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

4- Calculé pour une part en pleine jouissance au 1er janvier ;

5- Le taux d'occupation physique (TOP) est le rapport entre la surface locative effective louée ou occupée et la surface totale disponible à la location dans le patrimoine de la SCPI, qu'elle soit occupée ou vacante.

6- Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée;

7- Le taux de distribution (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n;

8- Le taux de distribution de valeur de marché (TDVM) correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

## III. Le marché de l'immobilier

### 1. Marché de l'immobilier tertiaire

Au plan économique, l'année 2025 contredit les prévisions : la croissance de la zone euro (1,40%)<sup>1</sup> a dépassé les anticipations malgré la hausse des droits de douane américains. L'inflation semble désormais maîtrisée à 2,00%<sup>1</sup>. La baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne à 2 % en juin constitue un jalon majeur de l'année. Force est de constater que face à l'incertitude géopolitique, les économies ont fait preuve de résilience.

Dans ce contexte, la reprise de l'investissement immobilier en Europe demeure progressive, mais tangible. En 2025, le volume des transactions atteint 215 milliards d'euros<sup>2</sup> soit une hausse de 25 % par rapport aux niveaux observés en 2023 et 2024. Ce volume demeure toutefois inférieur d'environ 30 % à la moyenne enregistrée sur la période 2014-2022.

Aux États-Unis, les indicateurs reflètent une économie plus dynamique qu'en Europe, avec une croissance proche de 2 %, une inflation à 2,5 % et des taux directeurs autour de 4 %<sup>3</sup>. Après des corrections de valeurs supérieures à 20%, notamment sur le segment du bureau, l'immobilier enregistre désormais des volumes d'investissement qui atteignent près de 500 milliards de dollars en 2025, en hausse d'environ 20 % sur un an<sup>4</sup>.

1 Source : Eurostat

2 Source : Savills

3 Source : Bureau of Economic Analysis, Bureau of Labour Statistics, Federal Reserve

4 Source : JLL



## 2. Marché de l'immobilier de santé en Europe

L'immobilier de santé est la bonne surprise de 2025. Le 4<sup>ème</sup> trimestre a vu un volume historique d'investissements immobiliers en santé, qui porte l'année 2025 à un niveau inédit proche de 20 milliards d'euros investis sur le secteur<sup>5</sup>.

Il faut toutefois relativiser ce chiffre, car cette explosion des volumes est fortement concentrée sur le Royaume-Uni, puisque plusieurs méga-transactions y ont été réalisées, telles que l'acquisition d'un portefeuille de résidences senior à Barchester par le fonds américain Welltower pour 6 milliards d'euros ou la reprise d'Assura par Primary Health Properties pour 1,85 milliards d'euros<sup>1</sup>. Les volumes dans la zone euro sont quant à eux plutôt proches de leur moyenne décennale, soutenus par des opérations ponctuelles d'envergure comme la cession des murs d'Emeis pour un montant de 2 milliards d'euros.

Ainsi, le succès de ces méga-transactions illustre le retour de l'immobilier de santé dans les allocations des investisseurs institutionnels.

La constance des rendements *prime*<sup>6</sup> – de l'ordre de 5,00-5,50% pour le segment senior et de 5,50-6,00% pour le segment court séjour<sup>1</sup> – renforce le positionnement défensif de l'immobilier de santé. En effet, après 5 années marquées par des crises macroéconomiques majeures (la pandémie de 2020-2021, puis la hausse des taux d'intérêt en 2022-2024), force est de constater que les valorisations de l'immobilier de santé ont été les plus stables parmi les grandes classes d'actifs immobilières. L'augmentation des volumes de capitaux institutionnels vers ce secteur devrait ainsi améliorer sa liquidité et par là-même son attractivité.

**Quels seront les thèmes d'investissement santé en 2026 ?** Alors que les indicateurs opérationnels et financiers (taux d'occupation, marge, chiffre d'affaires) retrouvent progressivement leur niveau d'avant 2020, l'une des principales considérations stratégiques est la manière dont l'IA va transformer les modèles économiques : essor de l'ambulatoire grâce à l'optimisation des parcours patients ; désengorgement de l'hôpital via la télémédecine et l'autodiagnostic, qui permettent un suivi à distance et une prise en charge anticipée, etc. Avec l'arrivée des baby-boomers (nés, pour la France, entre 1945 et 1965) au troisième et quatrième âge dans les 10 prochaines années, les usages de l'immobilier de santé pourraient connaître une révolution.

## 3. Marché de l'immobilier de santé aux Etats-Unis

Le segment du court séjour (*medical office buildings*<sup>7</sup>) a totalisé plus de 14 milliards de dollars de transactions en 2025<sup>8</sup> au Etats-Unis, en progression de plus d'un tiers sur un an. Cette dynamique s'explique notamment par la cession de portefeuilles mais aussi par l'attractivité de rendements moyens proches de 7 %. Un risque structurel demeure toutefois : la réforme du Medicare, qui prévoit une réduction et une harmonisation des remboursements quel que soit le lieu de prise en charge, pourrait fragiliser certains modèles économiques.

Parallèlement, le segment du long séjour (*senior living*<sup>9</sup>) enregistre également un net retour des investisseurs, avec plus de 20 milliards de dollars de transactions<sup>4</sup>. Dans ce cadre, les rendements *prime* s'établissent entre 5,50 % et 6,00 %. De plus, le secteur bénéficie d'un déficit de construction, ce qui limite l'offre et soutient les valorisations.

Le marché des *Life Sciences*<sup>10</sup> reste quant à lui affecté par les incertitudes politiques liées au financement de la recherche et aux stratégies de relocalisation industrielle. Les volumes d'investissement atteignent environ 10 milliards de dollars en 2025, avec des rendements *prime* supérieurs à 6 %<sup>11</sup>. Les capitaux se concentrent sur les actifs récents et adaptés aux besoins spécifiques des locataires.

5 Source : CBRE.

6 Rendement *prime* : rendement locatif à l'acquisition des actifs de meilleure qualité sur un marché.

7 *Medical office building* : immeuble dédié à des activités médicales regroupant cabinets, consultations et services de soins non hospitaliers.

8 Source : Cushman & Wakefield, MOB Capital Markets, Outlook 2026.

9 *Senior living* : segment immobilier dédié à l'hébergement des seniors, intégrant logements et services associés.

10 *Life Sciences* : actifs immobiliers accueillant des activités de recherche et d'innovation en sciences de la vie.

11 Source : Cushman & Wakefield.



## 4. Le marché des SCPI

Avec une collecte brute à 5,5 milliards d'euros<sup>12</sup>, le secteur des SCPI a renoué avec des niveaux de collecte conséquents. Ces chiffres prouvent la résilience du modèle SCPI en dépit du retrait de l'assurance-vie, de la raréfaction du crédit et de la concurrence des marchés financiers. Le basculement des politiques d'investissement vers l'international (y compris extra-européen) et la généralisation de modes de distribution digitalisés sont également des signes de maturité du produit.

Pour autant, deux points de vigilance doivent être pris en considération par les investisseurs :

- L'arrivée de nouveaux acteurs et de nouveaux produits se confirme, avec 12 lancements de SCPI en 2025 après 18 en 2024. Au 31 décembre 2025 le marché compte ainsi 232 SCPI et 55 Sociétés de Gestion. Toutefois, 60% de la collecte brute est réalisée par 6 Sociétés de Gestion. Il en résulte que plusieurs acteurs pourraient être amenés à se consolider s'ils n'atteignent pas leur taille critique, condition d'une diversification de risques de portefeuille. La dissolution d'une néo-SCPI en novembre 2025, faute de capitaux, est à cet égard un avertissement.
- La liquidité des parts en attente de retrait demeure un enjeu structurel du secteur. Au 31 décembre 2025, leur volume atteint 2,8 milliards d'euros<sup>1</sup> et concerne 110 SCPI. Cependant, cette situation est particulièrement concentrée sur les véhicules historiques dont le prix de part a été dévalorisé, et qui sont souvent exposées à l'immobilier de bureaux francilien. Dans ce contexte, plusieurs outils ont été mis en place par le marché en 2024-2025 pour améliorer la liquidité, et se déploieront dans les prochains mois : fonds de remboursement, plates-formes d'animation du marché secondaire, voire suspension de la variabilité du capital.

Le retour d'un régime de taux d'intérêt bas, plus favorable à l'immobilier, favorise les SCPI à moyen terme. La manière dont les déséquilibres persistants du marché seront corrigés, et le retour des investisseurs institutionnels, seront également décisifs.



Daniel While  
Directeur Recherche et Stratégie

12 Source : ASPIM Les fonds immobiliers grand public T4 2025

# IV. Rapport de gestion

## 1. Synthèse de l'exercice

Madame, Monsieur, chers Associés,

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

En 2025, Euryale Horizons Santé a enregistré une collecte brute d'environ 16 millions d'euros – un résultat particulièrement encourageant pour une SCPI en phase de lancement. Vous êtes désormais 145 associés à partager cette conviction, et nous vous en remercions chaleureusement.

Cette collecte nous a permis de concrétiser notre première acquisition : un bâtiment de 4 645 m<sup>2</sup> dédié aux *Life Sciences*, situé dans la périphérie de Québec, au Canada. Loué depuis 2004 à NuChem – filiale du groupe britannique Sygnature Discovery – cet actif génère une rentabilité brute<sup>13</sup> de 6,93 % dans le cadre d'un bail triple net<sup>14</sup> de 15 ans, avec une visibilité locative ferme de plus de 10 ans. Il illustre parfaitement notre ambition : investir dans des infrastructures essentielles de la santé, performantes et porteuses de sens.

L'année 2026 s'annonce comme une année d'accélération. Forte de cette première acquisition, votre SCPI dispose de perspectives d'investissements solides, notamment au Royaume-Uni sur des cliniques spécialisées et des centres médicaux multi-praticiens, avec des acquisitions visées dès le premier trimestre. Ces investissements contribueront à l'atteinte d'un objectif de taux de distribution de 7,5 % pour 2026. L'immobilier de santé est un secteur d'avenir, porté par des tendances démographiques puissantes et par l'accélération de l'innovation médicale. Votre SCPI est idéalement positionnée pour capter ces opportunités de marché et répondre à des enjeux sociétaux majeurs sur les prochaines années.

Nous sommes également fiers qu'Euryale Horizons Santé s'engage au-delà de l'investissement immobilier, en soutenant deux institutions de référence dans la lutte contre la maladie : l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Ce mécénat traduit une conviction profonde : investir dans l'immobilier de santé, c'est aussi contribuer, à notre échelle, au progrès médical et à la recherche au service du plus grand nombre. Nous en sommes particulièrement fiers et espérons que vous partagez cette ambition.



Edouard Dumas  
Directeur du Fund Management

<sup>13</sup> Rentabilité brute : rapport entre les revenus générés par un actif et son coût d'acquisition, avant prise en compte des charges, frais et fiscalité.

<sup>14</sup> Bail triple net : bail commercial où le locataire assume l'ensemble des charges (taxes, entretien et assurances) en plus du loyer.

## Focus sur notre démarche ESG<sup>1</sup>

2025 constitue une année fondatrice pour la SCPI Euryale Horizons Santé, marquée par son lancement et le déploiement progressif de sa stratégie d'investissement, en parallèle de la mise en œuvre de sa démarche ESG.

Dès son origine, les premières bases d'un cadre ESG structurant ont été posées, avec l'intégration d'une démarche rigoureuse, inspirée du référentiel du label ISR<sup>2</sup>. Au cours de cet exercice, les premières bases d'un cadre ESG structurant ont été posées, avec l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus d'analyse et de décision. Cette phase initiale s'inscrit dans une logique de montée en puissance, en cohérence avec la constitution du portefeuille.

La SCPI Euryale Horizons Santé a ainsi défini des priorités claires, orientées vers la réduction de l'empreinte environnementale des actifs et la prise en compte de leur aspect social, notamment à travers la maîtrise des consommations énergétiques, l'amélioration du confort et de la qualité d'usage pour les occupants et résidents, ainsi que le développement de relations durables et équilibrées avec les exploitants.

Cette démarche ESG est intégrée à l'ensemble du cycle de vie des actifs. Dès la phase d'acquisition, une analyse systématique des critères ESG est réalisée et contribue à éclairer les décisions d'investissement. Par ailleurs, l'application d'une note minimale dès l'acquisition est un gage d'exigence ESG qui participe à structurer la sélection des actifs et à garantir un niveau d'ambition cohérent avec les objectifs du fonds. À mesure que le portefeuille se constitue, des outils de suivi et d'évaluation seront déployés afin d'assurer un pilotage rigoureux de la performance extra-financière<sup>3</sup>.

Dans ce contexte de lancement, Euryale réaffirme sa conviction que la performance financière doit s'inscrire dans une approche globale de création de valeur, intégrant pleinement les enjeux environnementaux et sociétaux. Cette vision guide le développement d'Euryale Horizons Santé et constitue le socle de son positionnement sur le long terme.



**Sabine Nevers**  
Directrice Développement Durable

1- ESG : Environnemental, Social et de Gouvernance

2- ISR : Investissement Socialement Responsable

3- La performance extra-financière désigne l'évaluation des résultats d'une entreprise au-delà de ses seuls indicateurs financiers. Elle prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

## Chiffres clés

au 31/12/2025



**16 M €**  
collecte brute<sup>1</sup>



**50 €**  
valeur de la part



**1**  
actif



**145**  
associés



**15,98 M €**  
capitalisation<sup>2</sup>

1- La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions de parts. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits 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.

\* Il est rappelé que les rendements ne sont pas garantis.

## 2. Capital et marché des parts

### a/ Évolution du capital

La SCPI Euryale Horizons Santé compte 145 associés au 31 décembre 2025.

Le capital de la société était constitué par 319 620 parts au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 319 620 parts nouvelles ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital. Ainsi avec 319 620 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation d'Euryale Horizons Santé s'élève à 15 981 000 €.

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés, lors des souscriptions au cours de l'année | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération hors taxes de la Société de Gestion, lors des souscriptions (au cours de l'année) | Prix souscription au 31 décembre |
|-------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|
| 2025  | 10 221 184 €                              | 15 981 000 €   | 319 620                        | 145                              | 1 657 746 €  | 50 €                             |

Euryale Horizons Santé est une SCPI à capital variable, le prix de souscription de la part est donc fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2025 : 46,91 €).

### b/ Évolution du marché des parts (retraits ou cessions)

Aucune part n'a fait l'objet d'un retrait au cours de l'exercice.

| Année | Nombre de parts cédées | Nombre de parts retirées | % de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier | % de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT) |
|-------|------------------------|--------------------------|--|--|--|---|---|
| 2025  | -                      | -                        | -  | -  | -  | -   | -   |



### 3. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, la SCPI Euryale Horizons Santé détient 1 actif au Canada.

#### a/ Investissements réalisés dans l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI Euryale Horizons Santé a notamment acquis 1 actif de type *Life Sciences* d'une surface totale de 4 645 m<sup>2</sup> au Canada pour une valeur actée en mains de 16 023 589 €.

Cet investissement est résumé dans le tableau ci-dessous et détaillé dans la vignette suivante :

| Pays         | Zone Géographique | Ville | Typologie            | Surface (m <sup>2</sup> )  | Valeur d'acquisition AEM <sup>15</sup> | Date d'acquisition |
|--------------|-------------------|-------|----------------------|----------------------------|--|--------------------|
| Canada       | Québec            | Lévis | <i>Life Sciences</i> | 4 645 m <sup>2</sup>       | 16 023 589 €                           | 31/12/2025         |
| <b>TOTAL</b> |                   |       |                      | <b>4 645 m<sup>2</sup></b> | <b>16 023 589 €</b>                    |                    |

### Acquisition de 2025



📍 Lévis (Canada)

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Date d'acquisition               | <b>31/12/2025</b>          |
| Prix de revient de l'acquisition | <b>16 millions €</b>       |
| Surface locative                 | <b>4 645 m<sup>2</sup></b> |
| Locataire                        | <b>Nuchem</b>              |

#### b/ Arbitrage

En 2025, la SCPI Euryale Horizons Santé n'a cédé aucun actif.

<sup>15</sup> Valeur d'acquisition AEM (acte en main) : ensemble des frais directs et indirects qui sont supportés à la signature ou facturés dans les 30 jours qui suivent (avocats, notaires, frais annexes...).

## c/ Composition du patrimoine immobilier

La SCPI Euryale Horizons Santé détient, au 31 décembre 2025, 1 actif acquis au cours de l'exercice, développant une surface totale de 4 645 m<sup>2</sup>.

### Répartition par typologie

(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2025)



- 0% Secteur du soin
- 0% Secteur du bien-être
- 100% Secteur *Life Sciences*

### Répartition géographique

(en % de la valeur vénale hors droits du patrimoine au 31 décembre 2025)



## d/ Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI Euryale Horizons Santé s'élève à environ 16 millions d'euros au 31 décembre 2025.

## e/ Financement bancaire et engagement financier sur constructions

Afin de financer ses acquisitions, la SCPI Euryale Horizons Santé peut avoir recours à des emprunts bancaires et engagements financiers relatifs à des immeubles à construire dans la limite de 40% de la valeur vénale hors droits de ses actifs immobiliers, conformément à sa note d'information visée par l'AMF.

Au 31 décembre 2025, la SCPI Euryale Horizons Santé n'a pas d'engagements financiers<sup>16</sup>.

## f/ Situation locative

Les revenus locatifs facturés par transparisation par la SCPI Euryale Horizons Santé en 2025 s'élèvent à 0,00 €, la facturation commençant au début de l'année 2026.

Le Taux d'Occupation Physique<sup>17</sup> (TOP) de l'exercice 2025 s'élève à 100 %.

**Surface vacante au 31 décembre 2025 : 0 m<sup>2</sup>.**

La sécurité des investissements réalisés se traduit en outre à travers la durée ferme résiduelle moyenne des baux de 10 ans.

<sup>16</sup> Détaillé ci-après, voir IV.10 "Événements post-clôture"

<sup>17</sup> Taux d'Occupation Physique (TOP) est le rapport entre la surface totale effective louée ou occupée et la surface totale disponible à la location dans le patrimoine de la SCPI, qu'elle soit occupée ou vacante.

## g/ Travaux d'entretien du patrimoine

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens (PGE) selon un plan pluriannuel à cinq ans, identifiant les futurs travaux à entreprendre, immeuble par immeuble.

Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans, toutefois, prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au 31 décembre 2025, la SCPI Euryale Horizon Santé n'a pas de provisions pour gros entretiens.

|  | 2025          |
|--|---------------|
| Dotation aux provisions                        | 0,00 €        |
| Reprise  | 0,00 €        |
| <b>SOLDE PROVISION GROS ENTRETIENS 31.12.N</b> | <b>0,00 €</b> |

Par ailleurs, les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont immobilisées à l'actif, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Au 31 décembre 2025 ces immobilisations se sont élevées à 0,00 €.

A noter que les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.



## 4. Valorisation de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination de :

- la valeur comptable, soit la valeur historique résultant de l'état du patrimoine,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

|  | 31.12.2025             |
|--|------------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                                  | 15 632 770 €           |
| Valeur des participations contrôlées                                 | 0,00 €                 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable      | - 2 298 500 €          |
| <b>VALEUR COMPTABLE</b>  | <b>13 334 270,31 €</b> |
| <b>VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART</b>                           | <b>41,72 € / part</b>  |
| Valeur des immeubles "actuelle" (valeur expertise H.D)               | 15 632 770 €           |
| Valeur "ANR" des participations contrôlées (H.D.)                    | 0,00 €                 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | - 2 298 500 €          |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>   | <b>13 334 270,31 €</b> |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART</b>                      | <b>41,72 € / part</b>  |
| Frais d'acquisition des immeubles (8,5%) <sup>18</sup>               | 0,00 €                 |
| Frais d'acquisition "ANR" des participations contrôlées (5%)         | 0,00 €                 |
| Commission de souscription (12%)                                     | 1 657 746 €            |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>                                      | <b>14 992 016,07 €</b> |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART</b>                   | <b>46,91 € / part</b>  |

<sup>18</sup> Frais connus et facturés après l'exercice comptable.

## 5. Résultats

### a/ Évolution des résultats par part en jouissance

Au cours de l'exercice 2025, les revenus de la SCPI s'élèvent à 0,00 euros par part ayant pleine jouissance dont 0,00 euros par part au titre des recettes locatives.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2025, de 0,00 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

### b/ Distribution et performances

Il est toutefois rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI Euryale Horizons Santé ayant été lancé le 10 juin 2025, le TRI et le PGA ne sont pas encore calculable sur la période considérée.

|   | 2025         |
|---|--------------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>      | 50 €/part    |
| Résultat <sup>(2)</sup>   | 0,00 €/part  |
| Dividende brut versé au titre de l'année <sup>(3)</sup>             | 0,00 €/part  |
| <b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR MARCHÉ (TDVM) <sup>(4)</sup></b> | <b>0,00%</b> |
| <b>TDVM RETRAITÉ (HORS FISCALITÉ ÉTRANGÈRE) <sup>(5)</sup></b>      | <b>0,00%</b> |
| Report à nouveau cumulé par part au capital <sup>(6)</sup>          | 0,00 €/part  |

1- Le prix de souscription au 1er janvier correspond au prix acquéreur de l'année en l'absence de variation du prix de souscription ;

2- Résultat de l'exercice ramené à une part en jouissance totale sur l'exercice ;

3- Dividende effectivement versé pour une part ayant eu jouissance totale sur l'exercice ;

4- Le taux de distribution correspond au TDVM retraité de la fiscalité étrangère (Allemande, Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Irlande et Canada) acquittée par la SCPI pour le compte des associés ;

5- Le TDVM est égal au dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N ;

6- Report à nouveau cumulé par part après affectation du résultat ramené au nombre de part à fin d'exercice ;

## 6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

### a/ Principes fondamentaux

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), la société Euryale est dotée d'une fonction de contrôle interne et de conformité assurée par un Responsable du contrôle interne et de la conformité (le « RCCI »).

Le RCCI assure également le suivi du dispositif global de maîtrise des risques liés à l'activité de la Société de Gestion et il a par ailleurs la responsabilité de la rédaction du rapport annuel de Conformité et de contrôle interne ainsi que l'ensemble des reportings réglementaires à destination de l'AMF.

Euryale s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour notamment des principes suivants :

- Primauté de l'intérêt des porteurs de la SCPI Euryale Horizons Santé ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- Une gouvernance et des comités opérationnels.

### b/ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, les clients sont catégorisés dans la catégorie des clients « non professionnels », ce qui leur permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si un client souhaite passer dans la catégorie des clients « professionnels », il est invité à contacter Euryale à [serviceclients@euryale.com](mailto:serviceclients@euryale.com). Un changement de catégorisation en client « Professionnel », aurait pour conséquence de réduire son niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client est effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de Gestion.

### c/ Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur : un corpus procédural qui définit précisément les fonctions et les tâches de chaque collaborateur, la responsabilisation de l'ensemble des acteurs en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle et la formation régulière des collaborateurs. Le dispositif de contrôle interne et de conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion. Il est élaboré annuelle à partir de la cartographie des risques propres à la Société de Gestion Euryale. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives, de formation et/ou correctives.

Un premier niveau de contrôle est assuré par les équipes opérationnelles.

Un second niveau de contrôle (permanent) est sous la supervision du Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité.

Le troisième niveau de contrôle (périodique) est assuré par un prestataire externe. Dans ce cadre, il est procédé au contrôle du respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, prévention du blanchiment des capitaux et lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...). Le contrôle périodique est en l'occurrence délégué à un acteur externe afin de bénéficier d'une intervention tierce.

Le RCCI rend régulièrement compte du résultat de ses contrôles à la Direction au travers du Comité de conformité et de contrôle interne.

Enfin, des contrôles périodiques externes indépendants sont réalisés par le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

## 7. Profil de risque

La SCPI répond à un objectif de placement long terme (dix ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. 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 rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie.

### a/ Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, Euryale ne garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait.

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.

Par ailleurs, en cas de blocage des retraits dans le cadre de la suspension de la variabilité du capital, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### b/ 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.

### c/ 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.

### d/ Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie correspond aux risques de défaillance de locataire ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (par exemple un promoteur dans une opération de VEFA<sup>19</sup>).

Le risque "locataires" est analysé dans le cadre de la procédure d'investissement d'Euryale. Il est ensuite suivi par les équipes de gestion immobilière au sein de la Société de Gestion tout au long de la durée de vie du bail.

19 VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) : contrat d'acquisition d'un bien immobilier à construire ou en cours de construction, avec un paiement échelonné selon l'avancement des travaux.

## e/ Risque de marché immobilier et locatif

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

Ainsi de nombreux facteurs pourraient impacter le rendement ou la valeur des actifs immobiliers détenus, et notamment :

- risques de vacances immobilière et ceux liés à l'évolution des loyers en fonction de l'état du marché immobilier et du secteur de la Santé ;
- risques de concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de bien, région géographique ou par exploitant ;
- risques de modifications de la fiscalité appliquée dans les pays où elle détient des biens ainsi que l'existence ou non de conventions fiscales entre la France et les pays cibles ;
- risques liés l'aspect techniques de bâtiments (installations, pollution,...) et à la réalisation de travaux (y compris pour les VEFA)

## f/ Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier, et ce notamment sur la valeur des parts.

## g/ Risque de change

Compte tenu de la politique d'investissement, il existe un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus. Une couverture de change sera ainsi prévue dans le cas d'acquisitions en zone hors euros.

## h/ Risque de taux

La SCPI Euryale Horizons Santé pouvant recourir à l'endettement, l'acquisition d'immeuble financé par le recours à au crédit expose la SCPI à un risque de variation de taux et donc de majoration du cout de financement.

## i/ Risque de durabilité

La SCPI Euryale Horizons Santé est soumise aux Risques de durabilité tels que : les 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.

## j/ Conflit d'intérêt

Dans le cas où votre SCPI investie dans un autre fonds géré par la société de gestion Euryale, il peut exister un risque de conflit d'intérêts potentiel entre votre SCPI et l'autre fonds ou la société de gestion.

Ce conflit d'intérêts potentiel est identifié, encadré et enregistré au sein du registre des conflits d'intérêts d'Euryale. Dans un tel cas de figure, l'investissement envisagé fait l'objet d'un comité d'investissement auquel assiste notamment la Direction Générale et la Responsable de la Conformité et du contrôle interne (RCCI). L'intérêt de l'investissement doit être justifié et les motivations consignées. Une telle opération ne peut se faire que dans le respect de la primauté des intérêts des porteurs de parts.

## 8. Information relative aux rémunérations versée par la Société de Gestion à son personnel

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (ci-après les « GFIA »).

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. Cette politique en application de l'article L 533-22-2 du code monétaire et financier s'applique : aux gérants, aux membres du conseils d'administration, aux preneurs de risques, aux personnes exerçant une fonction de contrôle et à toutes personnes placées sous l'autorité de la Société de Gestion qui, au vu de leur rémunération globale, se situent dans la même tranche de rémunération que les personnes exerçant une fonction de direction au sens large et des preneurs de risques. Pour Euryale, cette catégorie concerne tous les membres du Comité de Direction.

Euryale a identifié 12 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2025.

Les rémunérations variables attribuées à ces collaborateurs sont déterminées en combinant l'évaluation de leurs performances individuelles, ainsi que celles de l'unité opérationnelle à laquelle ils appartiennent. Cette évaluation des performances objectives prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée.

La politique de rémunération variable vise un alignement des intérêts d'Euryale, des salariés de la Société de Gestion et des épargnants / investisseurs dans le fonds géré.

### Sur l'exercice 2025 :

Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 69,89 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 961 377,99 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 4 511 427,99 euros, soit 90,93 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Euryale sur l'exercice : 449 950 euros, soit 9,07 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés et dont la définition a été donnée dans le premier paragraphe notamment les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent (12 collaborateurs) s'élève à 1 730 284,02 euros, décomposée en 1 450 284,02 euros de rémunération fixe et 280 000 euros de rémunération variable. La rémunération des cadres dirigeants mandataires sociaux de 409 005,68 euros.

Aucun *carried interest*<sup>20</sup> n'a été versé sur l'exercice 2025.

20 *Carried interest* : part de la performance revenant au gestionnaire au-delà d'un certain seuil de rendement.

## 9. Autres mentions obligatoires

### a/ Emploi des fonds

|   | Mouvement Exercice    | Total au 31/12/2025   |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Fonds collectés                         | 15 502 594 €          | 15 502 594 €          |
| Emprunts*                               | 7 793 972 €           | 7 793 972 €           |
| Achat d'immeubles                       | - 15 632 770 €        | - 15 632 770 €        |
| Commission de souscription              | - 2 048 565 €         | - 2 048 565 €         |
| Frais d'acquisition des immobilisations | - 37 693,69 €         | - 37 693,69 €         |
| Reconstitution du report à nouveau      | 0,00 €                | 0,00 €                |
| Frais de constitution                   | - 70 560 €            | - 70 560 €            |
| Frais de caution bancaire               | 0,00 €                | 0,00 €                |
| <b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>        | <b>5 506 977,31 €</b> | <b>5 506 977,31 €</b> |

\* Les montants d'emprunts présentés dans ce tableau sont liés à l'actif acheté au cours de l'exercice mais n'ont été effectivement décaissés qu'en janvier 2026.

Au 31 décembre 2025 la SCPI Euryale Horizons Santé était donc investie à hauteur de 67,1 % de sa collecte nette.

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06. La ligne « Sommes restant à investir » ne reflète cependant pas le niveau de trésorerie disponible de la SCPI au 31 décembre dans la mesure où les flux de trésorerie liés à son activité courante (produits encaissés, charges décaissées, dividendes versés, mouvements sur les dépôts de garantie...) ne sont pas pris en compte.

## b/ Information sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2025 des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Le montant des factures exigibles de 1 jour et plus s'élève à :

- Factures fournisseurs reçues d'un montant de 923 398€, soit 43% du montant total des Achats.

| FACTURES RECUES  | Article D. 441 I.1° : Facture reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |           |           |              |                   |
|--|--|--------------|-----------|-----------|--------------|-------------------|
|  | 0 j  | 1 à 30 j     | 31 à 60 j | 61 à 90 j | 91j et plus  | Total 1 j et plus |
| <b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>  |  |              |           |           |              |                   |
| Nombre de factures   | 1  | 2            | 1         | 1         | 4            | 8                 |
| Montant des factures   | 1 207 056 €  | 472 709,09 € | 7 560 €   | 17 856 €  | 425 273,76 € | 923 398,85 €      |
| % du montant des achats  | 56%  | 22%          | 0%        | 1%        | 20%          | 43%               |
| <b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>                                    |  |              |           |           |              |                   |
| Nombre de factures exclues   | -  | -            | -         | -         | -            | -                 |
| Montant des factures exclues   | -  | -            | -         | -         | -            | -                 |
| <b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)</b> |  |              |           |           |              |                   |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement   | Délais contractuels : une fois et demi le taux d'intérêt légal<br>Délais légaux : taux d'intérêt légal     |              |           |           |              |                   |

## 10. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale

Mesdames, Messieurs,

L'année 2025 marque l'exercice fondateur d'Euryale Horizons Santé. Lancée en juin 2025, votre SCPI a réalisé sa première année d'existence avec un bilan particulièrement encourageant, tant sur le plan de la collecte que sur celui de l'investissement.

Les comptes et le rapport de gestion qui vous sont présentés portent sur ce premier exercice, allant de la création de la SCPI jusqu'au 31 décembre 2025.

### 1 - Politique de gestion et de suivi

Euryale Horizons Santé est une SCPI de conviction, dédiée à l'immobilier du soin, du bien-être et des *Life Sciences*. Sa stratégie d'investissement repose sur trois catégories d'actifs complémentaires :

- Actifs du soin et du bien-être (cliniques spécialisées, centres médicaux multi-praticiens, maisons médicales, centres de balnéothérapie et de thalasso-thérapie) ;
- Actifs de type *Life Sciences* (laboratoires de recherche, infrastructures pharmaceutiques) ;
- Actifs de santé diversifiés à l'international, principalement en Europe (65 %) et en Amérique du Nord (35 %).

Le rendement cible de la SCPI s'élève à 5,5 % en moyenne sur 10 ans, fondé sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

### 2 - Situation de la société durant l'exercice écoulé

Pour sa première année d'existence, la SCPI a enregistré une collecte brute d'environ 16 millions d'euros, répartie entre deux trimestres d'activité. Au 31 décembre 2025, la SCPI compte 145 associés, pour une capitalisation totale de 16 millions d'euros et un capital social de 10,2 millions d'euros. Le nombre total de parts s'élève à 319 620, dont 205 512 parts souscrites sur le seul quatrième trimestre 2025.

La SCPI a réalisé sa première acquisition le 31 décembre 2025 : un bâtiment *Life Sciences* de 4 645 m<sup>2</sup> situé au 480 Perreault Street, à Lévis, dans la région métropolitaine de Québec (Canada). Cet actif, acquis pour 25,9 millions de dollars canadiens (équivalent à environ 16 millions d'euros), est loué à Nuchem, filiale du groupe britannique Sygnature Discovery, spécialisé dans la recherche pharmaceutique sous contrat. Il génère un loyer net annuel de 1,8 millions de dollars canadiens (soit environ 1,12 million d'euros), soit un rendement brut de 6,93 %, dans le cadre d'un bail triple net.

### 3 - Difficultés particulières rencontrées

La société n'a pas connu de difficultés particulières au titre de l'exercice concerné.

### 4 - Évolution prévisible, objectifs et perspectives

L'année 2026 s'annonce comme une année d'accélération pour la SCPI Euryale Horizons Santé. Forte de sa première acquisition réussie, votre SCPI dispose d'une crédibilité accrue sur le marché et de perspectives d'investissements solides, permettant d'annoncer un objectif de rendement de 7,5 % pour 2026 (taux de distribution). Ce rendement cible est fondé sur des hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Notre objectif principal pour 2026 est d'accélérer la collecte afin de permettre la diversification du portefeuille, avec plusieurs acquisitions ciblées : des actifs au Royaume-Uni (cliniques spécialisées et centres médicaux multi-praticiens, objectif d'acquisition au premier trimestre 2026) et de nouvelles opportunités identifiées dans l'écosystème *Life Sciences* nord-américain.

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

### 5 - Mécénat et engagement sociétal

Fidèle à ses valeurs, la SCPI 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, à parts égales, pour contribuer concrètement à l'avancée de la recherche médicale.

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.

# V. Rapport financier de l'exercice

## 1. État du patrimoine

|   | SITUATION AU 31/12/2025 |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|
|   | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées      |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                           |                         |                       |
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>                        | <b>15 632 770 €</b>     | <b>15 632 770 €</b>   |
| Terrains et constructions                               | 15 632 770 €            | 15 632 770 €          |
| Constructions sur sol d'autrui                          | -                       | -                     |
| Immobilisations corporelles en cours                    | -                       | -                     |
| Autres immobilisations locatives                        | -                       | -                     |
| Amortissement sur immobilisations corporelles           | -                       | -                     |
| <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>                      | <b>0 €</b>              | <b>0 €</b>            |
| Immobilisations financières contrôlées                  | -                       | -                     |
| <b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>       | <b>0 €</b>              | <b>0 €</b>            |
| Frais acquisitions des immobilisations locatives        | -                       | -                     |
| Frais de constitution                                   | -                       | -                     |
| <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>      | <b>0 €</b>              | <b>0 €</b>            |
| Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices       | -                       | -                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative   | -                       | -                     |
| Autres provisions pour risques et charges               | -                       | -                     |
| <b>TOTAL I</b>  | <b>0 €</b>              | <b>0 €</b>            |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>          |                         |                       |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                               | -                       | -                     |
| Associés capital souscrit non appelé                    | -                       | -                     |
| Immobilisations incorporelles                           | -                       | -                     |
| Immobilisations corporelles d'exploitation              | -                       | -                     |
| Immobilisations financières                             | -                       | -                     |
| <b>CRÉANCES</b>   | <b>95 008 €</b>         | <b>95 008 €</b>       |
| Locataires et comptes rattachés                         | -                       | -                     |
| Créances fiscales                                       | -                       | -                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                       | -                       | -                     |
| Autres créances   | 95 008 €                | 95 008 €              |
| Provisions pour dépréciation                            | -                       | -                     |
| <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>           | <b>10 231 083 €</b>     | <b>10 231 083 €</b>   |
| Valeurs mobilières de placement                         | -                       | -                     |
| Fonds de remboursement                                  | -                       | -                     |
| Autres disponibilités                                   | 10 231 083 €            | 10 231 083 €          |
| <b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>     |                         |                       |
| <b>DETTES</b>   | <b>- 12 624 591 €</b>   | <b>- 12 624 591 €</b> |
| Dettes financières                                      |                         |                       |
| - Emprunts auprès des établissements de crédits         | -                       | -                     |
| - Dépôts et cautionnements reçus                        | -                       | -                     |
| - Banques créditrices                                   | -                       | -                     |
| Dettes d'exploitation                                   |                         |                       |
| - Fournisseurs et comptes rattachés                     | - 2 225 638 €           | - 2 225 638 €         |
| - Locataires et comptes rattachés                       | -                       | -                     |
| Dettes diverses   |                         |                       |
| - Dettes fiscales                                       | -                       | -                     |
| - Dettes sur immobilisations et comptes rattachés       | -                       | -                     |
| - Associés à régulariser                                | -                       | -                     |
| - Associés dividendes à payer                           | -                       | -                     |
| - Autres dettes diverses                                | - 10 398 953 €          | - 10 398 953 €        |
| <b>TOTAL II</b>   | <b>- 12 624 591 €</b>   | <b>- 12 624 591 €</b> |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>        |                         |                       |
| Charges constatées d'avance                             | -                       | -                     |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices              | -                       | -                     |
| Produits constatés d'avance                             | -                       | -                     |
| <b>TOTAL III</b>  | -                       | -                     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                      | <b>13 334 270 €</b>     |                       |
| <b>VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)</b> |                         | <b>13 334 270 €</b>   |

## 2. Tableau de variation des capitaux propres

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES<br>EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE        | SITUATION<br>D'OUVERTURE | AFFECTATION<br>RESULTAT N-1 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | SITUATION<br>DE CLÔTURE |
|--|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>   | -                        | -                           | 10 221 184 €         | 10 221 184 €            |
| Capital souscrit   | -                        | -                           | 10 221 184 €         | 10 221 184 €            |
| Capital en cours de souscription                                       | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>PRIME D'ÉMISSION</b>  | -                        | -                           | 3 162 285 €          | 3 162 285 €             |
| Prime d'émission   | -                        | -                           | 5 281 410 €          | 5 281 410 €             |
| Prélèvement sur prime d'émission                                       | -                        | -                           | - 2 119 125 €        | - 2 119 125 €           |
| Ecart sur remboursement de parts                                       | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>PRIME DE FUSION</b>   | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>ECART DE RÉÉVALUATION</b>   | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE<br/>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b> | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS<br/>D'IMMEUBLES</b>               | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>RÉSERVES</b>  | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>REPORT À NOUVEAU</b>  | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>  | -                        | -                           | - 49 198,69 €        | - 49 198,69 €           |
| Résultat de l'exercice N-1   | -                        | -                           | -                    | -                       |
| Résultat de l'exercice N avant acomptes et<br>prélèvement libératoire  | -                        | -                           | - 49 198,69 €        | - 49 198,69 €           |
| Acomptes sur distribution N-1  | -                        | -                           | -                    | -                       |
| Acomptes sur distribution N  | -                        | -                           | -                    | -                       |
| Prélèvement libératoire payé pour compte                               | -                        | -                           | -                    | -                       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   | <b>0,00 €</b>            | <b>0,00 €</b>               | <b>13 334 270 €</b>  | <b>13 334 270 €</b>     |

### 3. Compte de résultat de l'exercice

|  | 31/12/2025           |
|--|----------------------|
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>                                |                      |
| Loyers   | -                    |
| Charges refacturées  | -                    |
| Produits des participations contrôlées                                   | -                    |
| Produits annexes   | -                    |
| Reprises de provision pour gros entretiens                               | -                    |
| Transfert de charges immobilières  | 0 €                  |
| <b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                    | <b>0 €</b>           |
| <b>CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>                                 |                      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                              | 0 €                  |
| Travaux de gros entretiens   | -                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                | -                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                            | -                    |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers     | -                    |
| Autres charges immobilières  | -                    |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                       | -                    |
| <b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES</b>                                   | <b>0 €</b>           |
| <b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)</b>                      | <b>0 €</b>           |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   |                      |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                                   | -                    |
| Autres produits d'exploitation   | -                    |
| Transfert de charges d'exploitation                                      | -                    |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                            | -                    |
| <b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>0 €</b>           |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |                      |
| Commissions de la Société de Gestion                                     | -                    |
| Charges d'exploitation de la société                                     | 14 803 €             |
| Diverses charges d'exploitation  | -                    |
| Autres charges de gestion courantes                                      | -                    |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                               | -                    |
| Dotation aux provisions d'exploitation                                   | -                    |
| Dépréciation des créances douteuses                                      | -                    |
| <b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>14 803 €</b>      |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (1-2)</b> | <b>- 14 803 €</b>    |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |                      |
| Dividendes des participations non contrôlées                             | -                    |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                 | -                    |
| Autres produits financiers   | -                    |
| Reprises de provisions sur charges financières                           | 290 €                |
| <b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>                                     | <b>290 €</b>         |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>   |                      |
| Charges d'intérêts des emprunts  | -                    |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                  | -                    |
| Autres charges financières   | 34 686 €             |
| Dépréciations  | -                    |
| <b>TOTAL 2 : CHARGES FINANCIERES</b>                                     | <b>34 686 €</b>      |
| <b>RESULTAT FINANCIER C= (1-2)</b>                                       | <b>- 34 396 €</b>    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |                      |
| Produits exceptionnels   | -                    |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                   | -                    |
| <b>TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                  | <b>0 €</b>           |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |                      |
| Charges exceptionnelles  | -                    |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles           | -                    |
| <b>TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                 | <b>-</b>             |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (1-2)</b>                                    | <b>-</b>             |
| <b>RESULTAT NET</b>  | <b>- 49 198,69 €</b> |

1- Le compte de résultat est conforme au plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 en vigueur depuis le 1er janvier 2017 et n'indique pas les commissions de sous-criptions et les frais d'acquisitions des immeubles, ainsi que la neutralisation de leur impact dans le compte de résultat par un prélèvement sur la prime d'émission. Toutefois, ces mouvements sont explicités dans l'annexe au B. (informations sur les règles générales d'évaluation) paragraphe Prélèvement sur Prime d'émission

## 4. Évènements post-clôture

La SCPI Euryale Horizons Santé a pu acquérir 1 actif de type *Life Sciences* d'une surface totale de 4 645 m<sup>2</sup> au Canada pour une valeur AEM d'environ 16 millions d'euros en janvier 2026 en bénéficiant d'une rétroactivité juridique et fiscale de l'acquisition au 31 décembre 2025. Le transfert de prêt hypothécaire au bénéfice de la SCPI Euryale Horizons Santé a été effectué en janvier 2026 pour un montant total de 7,8 millions d'euros de capital restant dû (crédit amortissable sur 21 ans avec un taux d'intérêt fixe de 4,6%).

La SCPI Euryale Horizon Santé a contracté le 9 janvier 2026 un emprunt d'un montant de 12 600 000 CAD soit environ 7 800 000 € à un taux fixe de 4,6% dont l'échéance est prévu le 28 juin 2026 et sera renouvelé.

La SCPI Euryale Horizons Santé a pu acquérir 2 actifs au Royaume-Uni :

- Moss Lodge, Rochdale d'une surface totale de 722 m<sup>2</sup> pour une valeur AEM d'environ 3,7 millions d'euros en mars 2026.
- Saxon House, Bury d'une surface totale de 674 m<sup>2</sup> pour une valeur AEM d'environ 3,1 millions d'euros en mars 2026.

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen-Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale.

À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences. Bien que les activités du groupe soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs.

La société suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement. Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée. À ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026.

## 5. Annexe aux comptes annuels

### a/ Informations générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- aux règles spécifiques applicables aux SCPI issues du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

### b/ Informations sur les règles générales d'évaluation

#### Règles générales d'établissement des comptes :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Euryale Horizons Santé sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 qui renvoie, pour tout ce qu'il ne traite pas expressément, au règlement ANC 2022-06 relatif au plan comptable général (PCG).

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable. Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

#### Dérogations :

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : NEANT.
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : NEANT.
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : NÉANT.

## Principales règles d'évaluation :

### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou de la durée de concession.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « Valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

### Immeubles acquis en VEFA et en CPI<sup>21</sup>

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour le montant des sommes versées en contrepartie des travaux réellement effectués. Le versement au titre des appels de fonds se fait au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte fournisseur d'immobilisation. Les immeubles acquis en CPI sont comptabilisés de la même manière à l'exception près des terrains qui sont enregistrés en immobilisation dès la signature du contrat.

### Prélèvement sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de charges créditeur. En 2025, les frais de souscription versés à la Société de Gestion se sont élevés à 1 657 746 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de charges créditeur.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de charges créditeur. En 2025, les frais d'acquisition des immobilisations acquises au cours de l'exercice ont été 390 820 €.

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCPI Euryale Horizons Santé, il peut être prélevé sur la prime d'émission et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2025, le montant prélevé sur la prime d'émission a été nul.

## c/ Expertises et valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les trois ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais,
- La société CBRE est l'expert externe mandaté pour évaluer et arrêter en concertation avec la Société de Gestion la valorisation du patrimoine de la SCPI. L'immeuble acquis le 31 décembre 2025 a été valorisé à son prix d'acquisition.

21 CPI (Contrat de Promotion Immobilière) : contrat par lequel un promoteur réalise, pour le compte d'un maître d'ouvrage, une opération immobilière moyennant un prix convenu.

## d/ Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations.

Le plan comptable des SCPI (règlement ANC 2016-03) prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens (PGE) selon un plan pluriannuel à cinq ans, identifiant les futurs travaux à entreprendre, immeuble par immeuble. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans, toutefois, prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Ainsi, selon l'article 141-23 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ces dernières dotent chaque année une provision correspondant à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Au 31 décembre 2025, le montant global de la provision pour gros entretiens s'établit à 0,00 euros.

## e/ Provision pour dépréciation de créances

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 6 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Les créances sont alors dépréciées, au cas par cas, pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 10% à 100% de la créance HT.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine. Au 31 décembre 2025, le montant global de la provision pour créances douteuses s'établit à 0,00 euros.

## f/ Charges à répartir

En vue de réaliser ses acquisitions, la SCPI Euryale Horizons Santé peut être amenée à contracter des emprunts pour lesquels elle doit éventuellement s'acquitter de frais de dossiers. Ces frais sont étalés sur la durée des prêts concernés.

## g/ Faits essentiels au titre de l'exercice

La SCPI Euryale Horizons Santé a été constituée le 10 juin 2025 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. La SCPI Euryale Horizons Santé a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° 25-08 du 13 mai 2025. Pour sa première année d'existence, la SCPI a enregistré une collecte brute d'environ 16 millions d'euros. La SCPI a réalisé sa première acquisition le 31 décembre 2025 : un bâtiment *Life Sciences* de 4 645 m<sup>2</sup> situé au 480 Perreault Street, à Lévis, dans la région métropolitaine de Québec (Canada). Cet actif, acquis pour 25,9 millions de dollars canadiens (équivalent à environ 16 millions d'euros), est loué à Nuchem, filiale du groupe britannique Sygnature Discovery, spécialisé dans la recherche pharmaceutique sous contrat. Il génère un loyer net annuel de 1,8 millions de dollars canadiens (soit environ 1,12 million d'euros), soit un rendement brut de 6,93 %, dans le cadre d'un bail triple net.

Conformément à l'article 150-40 du plan comptable des SCPI, la société de gestion atteste qu'à la date d'arrêté des comptes, la SCPI n'a contracté aucun engagement hors bilan significatif qui ne serait pas déjà reflété dans les états financiers. Il n'existe notamment aucun engagement de vente ou d'acquisition d'actifs immobiliers, aucune garantie donnée ou reçue, et aucun instrument financier à terme susceptible d'affecter la situation financière de la SCPI au-delà de ce qui est présenté dans les présents comptes annuels.

Conformément à l'article 150-73 du plan comptable des SCPI, les opérations réalisées entre la SCPI et les entreprises qui lui sont liées sont détaillées ci-après. Les relations entre la SCPI et sa société de gestion s'inscrivent dans le cadre normal de la gestion collective et sont régies par les dispositions du règlement général de la SCPI ainsi que par les conventions dûment approuvées. L'ensemble des opérations conclues entre parties liées l'ont été à des conditions normales de marché, sans avantage particulier consenti à l'une ou l'autre des parties. À la date d'arrêté des comptes, il n'existe aucune opération significative entre entreprises liées qui ne serait pas déjà reflétée dans les états financiers et qui nécessiterait une information complémentaire.

## h/ Tableau récapitulatif des actifs immobiliers

|   | EXERCICE 2025       |                     |
|---|---------------------|---------------------|
|   | Valeurs comptables  | Valeurs estimées    |
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>      |                     |                     |
| Sanitaire / Soins de ville                      | -                   | -                   |
| Médico-social                                   | -                   | -                   |
| Autres secteurs Santé                           | 15 632 770 €        | 15 632 770 €        |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>15 632 770 €</b> | <b>15 632 770 €</b> |
| <b>IMMOBILISATION EN COURS</b>                  |                     |                     |
| Sanitaire / Soins de ville                      | -                   | -                   |
| Médico-social                                   | -                   | -                   |
| Autres secteurs Santé                           | -                   | -                   |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>IMMOBILISATION FINANCIÈRE <sup>(1)</sup></b> |                     |                     |
| Autre secteurs Santé                            | -                   | -                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                            | <b>15 632 770 €</b> | <b>15 632 770 €</b> |

## i/ Chiffres significatifs

| COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE | 31/12/2025    |
|-----------------------------------|---------------|
| Produits de la SCPI               | 290,00 €      |
| Loyers                            | 0,00 €        |
| Total des charges                 | 49 489,00 €   |
| Résultat                          | - 49 198,69 € |
| Dividende                         | 0,00 €        |

| ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE | 31/12/2025   |
|---|--------------|
| Capital social  | 10 221 184 € |
| Total capitaux propres                                      | 13 334 270 € |
| Immobilisations locatives                                   | 0,00 €       |

|   | 31/12/2025      |                   |
|---|-----------------|-------------------|
|   | En Euros        | En Euros par part |
| <b>AUTRES INFORMATIONS <sup>(1)</sup></b> |                 |                   |
| Bénéfice / perte                          | - 49 198,69 €   |                   |
| Dividende                                 | NA              | †                 |
| <b>PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>          |                 |                   |
| Valeur comptable                          | 13 334 270,31 € | 41,72 €/part      |
| Valeur réalisation                        | 13 334 270,31 € | 41,72 €/part      |
| Valeur de reconstitution                  | 14 992 016,07 € | 46,91 €/part      |

| IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE | 31/12/2025 |
|----------------------------------|------------|
| Résident français                | NA         |
| Résident étranger                | NA         |

1- Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance sur l'année.  
2- Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

## j/ Détail de l'état du patrimoine

| DETAIL DES CREANCES FISCALES   |  | 31/12/2025      |
|--------------------------------|--|-----------------|
| TVA sur factures non parvenues |  | 15 792 €        |
| TVA déductibles                |  | 79 216 €        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>           |  | <b>95 008 €</b> |

| Disponibilités et valeurs de placement |  | 31/12/2025          |
|--|--|---------------------|
| Caisse d'Epargne Ile-de-France         |  | 10 172 329 €        |
| Caisse d'Epargne Ile-de-France         |  | 27 723 €            |
| Banque Desjardins                      |  | 31 064 €            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                   |  | <b>10 231 116 €</b> |

| DETTES FINANCIERES                       |  | 31/12/2025  |
|--|--|-------------|
| Emprunts bancaires                       |  | 0,00 €      |
| Découvert autorisé                       |  | 33 €        |
| Intérêts courus                          |  | 0,00 €      |
| Dépôts de garanties reçus des locataires |  | 0,00 €      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                     |  | <b>33 €</b> |

| DETAIL DES DETTES EXPLOITATION             |  |                    |
|--|--|--------------------|
| <b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>   |  | <b>31/12/2025</b>  |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés |  | 2 130 454,85 €     |
| Fournisseurs factures non parvenues        |  | 94 752 €           |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       |  | <b>2 225 207 €</b> |
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>     |  | <b>31/12/2025</b>  |
| Compte locataires créditeurs               |  | 0,00 €             |
| Locataires: avoir à établir                |  | 0,00 €             |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       |  | <b>0,00 €</b>      |

| DETAIL DES DETTES DIVERSES                      |                     |
|---|---------------------|
| <b>DETTE FISCAL</b>                             | <b>31/12/2025</b>   |
| TVA déductible et TVA à décaisser               | 431 €               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>431 €</b>        |
| <b>ASSOCIES DIVIDENDES A PAYER</b>              | <b>31/12/2025</b>   |
| Associés dividende à payer                      | 0,00 €              |
| Associés dividende bloqué                       | 0,00 €              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>0,00 €</b>       |
| <b>AUTRES DETTES DIVERSES</b>                   | <b>31/12/2025</b>   |
| Souscriptions encaissées en N et concernant N+1 | 3 540 €             |
| Commissions bancaires                           | 0,00 €              |
| Compte d'attente                                | 0,00 €              |
| Autres comptes créditeurs                       | 10 395 413 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>10 398 953 €</b> |

| COMPTES DE REGULARISATION                         |                   |
|---|-------------------|
| <b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>                | <b>31/12/2025</b> |
| Charges d'avance (expertise et assurance N+1)     | 0,00 €            |
| Frais d'acquisition - immeubles non encore acquis | 0,00 €            |
| Diverses charges constatées d'avance              | 0,00 €            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                              | <b>0,00 €</b>     |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>                | <b>31/12/2025</b> |
| Loyers facturés d'avance                          | 0,00 €            |
| Charges conservées                                | 0,00 €            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                              | <b>0,00 €</b>     |

## k/ Détail du compte de résultat

| DETAILS PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | 31/12/2025    |
|--|---------------|
| Loyers                                     | 0,00 €        |
| Charges refacturées                        | 0,00 €        |
| Produits des participations contrôlées     | 0,00 €        |
| Produits annexes                           | 0,00 €        |
| Reprises de provision pour gros entretiens | 0,00 €        |
| Transfert de charges immobilières          | 0,00 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       | <b>0,00 €</b> |

| DETAILS CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE                            | 31/12/2025    |
|--|---------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits                          | 0,00 €        |
| Travaux de gros entretiens   | 0,00 €        |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                            | 0,00 €        |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                        | 0,00 €        |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 0,00 €        |
| Autres charges immobilières  | 0,00 €        |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                   | 0,00 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   | <b>0,00 €</b> |

| DETAIL DES PRODUITS D'EXPLOITATION            | 31/12/2025    |
|---|---------------|
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 0,00 €        |
| Autres produits d'exploitation                | 0,00 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>0,00 €</b> |

| DETAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION   | 31/12/2025      |
|---|-----------------|
| Commissions de la Société de Gestion  | 0,00 €          |
| Charges d'exploitation de la société  | 14 803 €        |
| <i>dont Honoraires (CAC, experts immobilier, dépositaire, valorisateur)</i> | 11 505 €        |
| Diverses charges d'exploitation   | 0,00 €          |
| Dépréciation des créances douteuses   | 0,00 €          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>  | <b>14 803 €</b> |

| DETAIL DES PRODUITS FINANCIERS        | 31/12/2025   |
|---------------------------------------|--------------|
| Produit de placement de la trésorerie | - €          |
| Autres produits financiers            | 290 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                  | <b>290 €</b> |

| DETAIL DES CHARGES FINANCIERES | 31/12/2025      |
|--------------------------------|-----------------|
| Intérêts bancaires             | 26 427 €        |
| Autres charges financières     | 8 259 €         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>           | <b>34 686 €</b> |

| DETAIL PRODUITS EXCEPTIONNELLES | 31/12/2025    |
|---------------------------------|---------------|
| Produits exceptionnels          | 0,00 €        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>            | <b>0,00 €</b> |

## I/ Affectation du résultat

| AFFECTATION DU RESULTAT   | 31/12/2025           |
|---|----------------------|
| Résultat N  | - 49 198,69 €        |
| Report à nouveau antérieur  | 0,00 €               |
| Dotation du report à nouveau de l'exercice N (prélèvement sur prime d'émission) | 0,00 €               |
| <b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>   | <b>- 49 198,69 €</b> |
| Dividendes distribués   | 0,00 €               |
| <b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>   | <b>0,00 €</b>        |
| <b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>                           | <b>- 49 198,69 €</b> |

## m/ Inventaire détaillé du patrimoine immobilier direct au 31/12/2025

| Pays   | Département | Adresse              | Ville | Typologie     | Date acquisition | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur d'acquisition<br>frais inclus | Dont Frais<br>acquisitions<br>prélevés sur<br>prime émission |
|--------|-------------|----------------------|-------|---------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|
| Canada | Quebec      | 480 Perreault Street | Lévis | Life Sciences | 31/12/2025       | 4 645 m <sup>2</sup>      | 16 023 589 €                         | 390 819,24 €   |

## n/ Transactions liées à la Société de Gestion

Au 31 décembre 2025 les seules transactions significatives intervenues entre la SCPI Euryale Horizons Santé et sa société de gestion, Euryale, portent sur les commissions perçues au titre de l'exercice 2025.

S'agissant des parts sponsors, la Société de Gestion a renoncé définitivement à percevoir une fraction de sa commission de souscription. En effet, durant la période de sponsoring ouverte jusqu'au 31 juillet 2025, Euryale n'a perçu que 4 % TTI au lieu des 12 % TTI prévus par la note d'information.

Au 31 décembre 2025, le tableau ci-dessous présente l'exhaustivité des commissions prévues dans la note d'information de la SCPI Euryale Horizons Santé ainsi que les montants perçus par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2025 :

| Commission                                     | Taux/frais | Collecte/Acquisition/<br>Cession/Encaissement | Montant facturé HT | Montant facturé<br>TTC |
|--|------------|---|--------------------|------------------------|
| Commission de souscription / parts<br>sponsors | 4% TTI     | 1 285 194                                     | -                  | 51 407,76 €            |
| Commission de souscription                     | 12% TTI    | 13 386 150                                    | -                  | 1 606 338 €            |
| Commission de mouvements sur acquisition       | 3% TTC     | 15 632 769,77                                 | 390 819,24 €       | 468 983,09 €           |
| Commission de gestion                          | 13% TTI    | 0   | 0,00 €             | 0,00 €                 |
| Commission de cession/mutation                 | 60€ TTC    | 0   | 0,00 €             | 0,00 €                 |

# VI. Rapport du Président du Conseil de Surveillance



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société, pour le premier exercice clos le 31 décembre 2025. Ce premier exercice couvre la période allant de la création de la SCPI Euryale Horizons Santé, intervenue en juin 2025, jusqu'au 31 décembre 2025.

Au cours de l'année, le premier Conseil de Surveillance s'est tenu le 24 septembre 2025, dans le cadre du suivi de l'activité de la SCPI. Le 8 avril 2026, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

## Capital et marché des parts

La SCPI Euryale Horizons Santé a été lancée en juin 2025, après l'obtention de son visa AMF (n° 25-08) le 13 mai 2025. Pour ce premier exercice, la collecte brute s'élève à environ 16 millions d'euros, répartie sur deux trimestres d'activité (T3 et T4 2025). Ce résultat, particulièrement encourageant pour une SCPI en phase de lancement, témoigne de la confiance des investisseurs pour l'immobilier de santé.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la société s'élève à environ 10,2 millions d'euros, réparti entre 145 associés. La capitalisation s'établit à environ 16 millions d'euros sur la base d'un prix de souscription de 50 € par part. Le nombre total de parts s'élève à 319 620, dont 205 512 parts souscrites au seul quatrième trimestre 2025. Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur l'exercice.

## Patrimoine

Sur ce premier exercice, la SCPI Euryale Horizons Santé a réalisé sa première acquisition le 31 décembre 2025 : un bâtiment de type *Life Sciences* de 4 645 m<sup>2</sup> situé au 480 Perreault Street, à Lévis, dans la région métropolitaine de Québec (Canada). Cet actif a été acquis pour 25,9 millions de dollars canadiens (l'équivalent de près de 16 millions d'euros).

Le locataire, Nuchem – filiale du groupe britannique Sygnature Discovery, spécialisé dans la recherche pharmaceutique sous contrat – est présent sur le site depuis 2004. Il est engagé par un bail triple net de 15 ans fermes (signé en 2021), offrant une visibilité locative ferme résiduelle de 10,6 ans. L'actif génère un loyer net annuel de 1,8 millions de dollars canadiens (1,12 million d'euros), soit une rentabilité immobilière brute de 6,93 %, indexée sur l'inflation canadienne.

La Société de Gestion nous a présenté ce projet d'acquisition en détail, permettant d'apprécier le bien-fondé de l'opération. Le taux d'occupation physique du patrimoine s'élève à 100 % au 31 décembre 2025. La durée résiduelle ferme des baux (WALT) est de 10,60 ans.

Cette première acquisition illustre la stratégie de la SCPI : investir dans des actifs neufs ou récents, hautement spécialisés, situés sur des marchés porteurs, et sécurisés par des baux long terme avec des locataires de référence dans le secteur des sciences de la vie.

## Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur du patrimoine a été établie conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI. Au 31 décembre 2025, le prix de souscription est maintenu à 50 € par part. La valeur de retrait est de 44 € (prix de souscription net de la commission de souscription TTC de 6 €). La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution s'élèvent respectivement à 41,72 € et 46,91 € par part.

### Comptes sociaux

La SCPI Euryale Horizons Santé clôture son premier exercice au 31 décembre 2025 avec un résultat de 0 € par part. L'acquisition du premier actif étant intervenue le 31 décembre 2025, la première distribution de revenus interviendra fin avril 2026, au titre du premier trimestre 2026. Aucun dividende n'a été distribué au titre de l'exercice 2025.

### Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existantes antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

### Projets de résolutions

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes du premier exercice. Les résolutions présentées en Assemblée Générale font l'objet d'un avis favorable du Conseil.

Le Conseil de Surveillance souligne la qualité de la première acquisition réalisée, cohérente avec la stratégie d'investissement présentée lors du lancement de la SCPI, et note avec satisfaction la montée en puissance de la collecte sur le deuxième semestre 2025. Il prend acte de l'objectif de rendement de 7,5 % annoncé pour l'exercice 2026, fondé sur un sourcing d'acquisitions identifié, notamment au Royaume-Uni.

Nous tenons à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble des collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission dans le cadre de ce premier exercice.

Je tiens également à remercier les membres du Conseil de Surveillance pour leur engagement dans la défense des intérêts des associés, et le dialogue constructif avec la Société de Gestion depuis la création de la SCPI.

Nous invitons les associés à participer à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou vote électronique.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Monsieur Michel Tolila

---

## VII. Rapports du commissaire au comptes



# EURYALE HORIZONS SANTÉ

Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)





**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2025)**

A l'assemblée générale  
**EURYALE HORIZONS SANTÉ**  
9 Rue de Milan  
75009 Paris

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EURYALE HORIZONS SANTÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

**EURYALE HORIZONS SANTÉ**

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 2**

---

**Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Expertises et valeurs vénales des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

**Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

**EURYLE HORIZONS SANTÉ**

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 3**

---

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

**EURYALE HORIZONS SANTÉ**

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 4**

---

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 18 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker



# EURYALE HORIZONS SANTÉ

Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2025)





## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale  
**EURYALE HORIZONS SANTÉ**  
9 Rue de Milan  
75009 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes intervenues au cours de l'exercice écoulé.

La société EURYALE, en sa qualité de société de gestion, est habilitée, conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, à percevoir les rémunérations suivantes :

##### ***1. Commission de souscription :***

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un montant maximum de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé et imputé sur la prime d'émission s'élève à :

**EURYALE HORIZONS SANTÉ**

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 2**

---

- 51 407,76 euros correspondant à une commission de 4 % TTI appliquée aux souscriptions réalisées lors de la phase initiale de commercialisation de la SCPI ;
- 1 606 338 euros correspondant à une commission de 12 % TTI appliquée aux autres souscriptions.

## **2. Commission sur les mouvements d'actifs immobiliers :**

La société de gestion perçoit une commission d'un montant maximum de 2,50 % HT du prix d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers.

Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé en charge et imputé sur la prime d'émission s'élève à 390 820 euros.

## **3. Refacturation de frais de constitution de la SCPI**

La société de gestion a facturé à la SCPI les frais qu'elle a engagés pour la constitution de cette dernière.

Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé en charge et imputé sur la prime d'émission s'élève à 70 560 euros.

## **4. Autres commissions**

Les autres rémunérations à percevoir par la société de gestion telles que prévues par les statuts et la note d'information de la SCPI, à savoir la commission de gestion, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier ainsi que la commission de cession/mutation des parts sociales n'ont pas été exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et se sont donc élevées à 0 euro au cours dudit exercice.

Ces conventions, prévues par les statuts et approuvées par les associés lors de leur adoption, s'inscrivent dans le cadre normal de l'activité de la SCPI. Elles présentent un intérêt pour celle-ci en permettant d'assurer la commercialisation des parts, la réalisation des investissements et la structuration initiale du véhicule.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 18 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

# VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 9 juin 2026



## De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

(Votants : Associés plein propriétaires et usufruitiers – Cf. Article 17 des statuts)

### Première résolution – Approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution – Constatation du capital social

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2025 à la somme de 10 221 184 euros.

### Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

### Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

### Cinquième résolution – Maintien de l'égalité entre associés

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, à réaliser un prélèvement sur le compte « prime d'émission » afin de permettre le maintien du niveau du report à nouveau par part et d'assurer l'égalité entre les associés pour chaque nouvelle part émise en 2025.

### Sixième résolution – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

Résultat de l'exercice 2025 : -49 198,69 €  
Report à nouveau : 0 €  
Soit une perte de -49 198,69 €

Le solde sera porté au report à nouveau portant ce dernier à -49 198,69 €.

### Septième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2025 à savoir :

- Valeur comptable 13 334 270,31 euros soit 41,72 euros par part,
- Valeur de réalisation 13 334 270,31 euros soit 41,72 euros par part,
- Valeur de reconstitution 14 992 016,07 euros soit 46,91 euros par part.

## Huitième résolution – Autorisation de distribution des plus-values sur cessions d'actif

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et usufruitiers des dividendes prélevés sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est valable pour l'exercice en cours et les exercices suivants.

## Neuvième résolution – Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values sur cession d'immeubles sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

- Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-value de cession à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- Décide que cette autorisation est valable pour l'exercice en cours et les exercices suivants.

## Dixième résolution – Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à :

- Contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,
- À procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable pour l'exercice en cours et les exercices suivants.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## Onzième résolution – Approbation des conventions règlementées

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

## Douzième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe la rémunération du Conseil de Surveillance à la somme de 9 000 € pour l'année 2026. En sus, les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

## Treizième résolution – Pouvoirs

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

(Votants : Associés plein propriétaires et nus-propriétaires – Cf. Article 17 des statuts)

### Première Résolution – Modification de l'article 9.1 des statuts – Modalités de retrait

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9.1 ainsi qu'il suit :

| Ancienne rédaction   | Nouvelle rédaction  |
|--|---|
| <p>1. Modalités de retrait</p> <p>(...)</p> <p>Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.</p> | <p>1. Modalités de retrait</p> <p>(...)</p> <p>Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception, selon les règles de complétude prévue par la note d'information et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Un dossier de retrait comporte la demande de l'associé précisant « qui vend quoi et à quel prix » ainsi que les documents permettant de justifier de l'identité de l'associé de ses pouvoirs dans le cas d'une personne morale, de son lieu de domicile et de sa domiciliation bancaire. Dans certains cas, une déclaration de destination des fonds et des justificatifs pourra être demandés afin de répondre aux exigences LCB FT. Le dossier devra être complété sous un délai d'un mois. A défaut, la date retenue d'inscription dans le registre sera la date de la dernière pièce reçue permettant de valider le dossier. Les demandes de retrait peuvent être exécutées avec les sommes provenant des souscriptions de parts en cours ou provenant des douze derniers mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées soit, avec les souscriptions enregistrées au cours du même mois soit, avec les souscriptions non encore investies sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI telle que définie dans la note d'information.</p> <p>Les parts remboursées seront annulées.</p> |

## Deuxième Résolution – Modification de l’article 9.2 des statuts – Fonds de remboursement

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 9.2 ainsi qu’il suit :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction  |
|---|---|
| <p><b>2. Fonds de remboursement</b></p> <p>Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu’elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. La création et la dotation d’un fonds de remboursement des parts sont décidées par l’Assemblée Générale des associés de la SCPI. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d’éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l’approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d’une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et après information de l’Autorité des Marchés Financiers. Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d’information.</p> | <p><b>2. Fonds de remboursement</b></p> <p>Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu’elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.</p> <p>La création et la dotation d’un fonds de remboursement des parts sont décidées par l’Assemblée Générale des associés de la SCPI. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d’éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l’approbation des comptes annuels.</p> <p>Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.</p> <p>La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d’une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et après information de l’Autorité des Marchés Financiers.</p> <p><del>Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d’information.</del></p> <p><b>En cas d’activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de liquidité, prévu à l’annexe V de la Directive (UE) du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilé à des frais de rachat acquis à la SCPI.</li> <li>• Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l’Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.</li> </ul> |

## Troisième Résolution – Modification de l’article 12 des statuts – Représentation des parts sociales

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 12 ainsi qu’il suit :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction  |
|---|---|
| <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.</p> <p>La Société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.</p> <p>En cas de perte, vol, destruction d’un certificat nominatif de parts, l’associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.</p> | <p>Les parts sociales sont nominatives.</p> <p>Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.</p> <p>La Société de gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. <del>Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.</del></p> <p><del>En cas de perte, vol, destruction d’un certificat nominatif de parts, l’associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.</del></p> |

## Quatrième Résolution – Modification de l'article 13 des statuts – Droits et obligations attachés aux parts sociales

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 13 ainsi qu'il suit :

| Ancienne rédaction   | Nouvelle rédaction   |
|--|--|
| <p>Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.</p> <p>Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. La Société de Gestion est dûment habilitée à créer des catégories de parts sociales. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en cent millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</p> <p>Chaque part sociale, quelle que soit sa catégorie, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.</p> | <p><b>La Société de Gestion est dûment habilitée à créer des catégories de parts sociales.</b></p> <p><b>Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en cent millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</b></p> <p>Chaque part sociale, <b>quelle que soit sa catégorie</b>, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.</p> <p>Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. La Société de Gestion est dûment habilitée à créer des catégories de parts sociales. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en cent millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.</p> <p>Chaque part sociale, <b>quelle que soit sa catégorie</b>, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale. Les héritiers, représentants et créanciers d'un Associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.</p> |

## Cinquième Résolution – Modification de l'article 15.2 des statuts – Cessions réalisées en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 15.2 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction   |
|---|--|
| Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.<br><br>(...) | Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception <b>ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné</b><br><br>(...) |

## Sixième Résolution – Modification de l'article 16 des statuts – Retrait des associés

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 16 ainsi qu'il suit :

Extrait de l'article :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction   |
|---|--|
| Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus.<br><br>Les demandes de retrait sont adressées à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.<br><br>(...) | Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ci-dessus.<br><br>Les demandes de retrait sont adressées à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception <b>ou tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de Gestion, y compris un envoi par mail d'un document scanné</b> <del>conformément à l'article 422-36 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.</del> Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.<br><br>(...) |

## Septième Résolution – Modification de l’article 21 des statuts – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 21 ainsi qu’il suit :

Extrait de l'article :

| Ancienne rédaction   | Nouvelle rédaction   |
|--|--|
| (...)  | (...)  |
| La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :   | La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :   |
| (...)  | (...)  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;</li> <li>▪ Convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;</li> <li>▪ <b>Arrêter les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et les publier à la clôture de chaque exercice ainsi que, à la situation comptable intermédiaire du 1er semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la SCPI ou les sociétés mentionnées au 2° I de l'article L214-36 du code monétaire et financier réalisé par un expert externe en évaluation.</b></li> <li>▪ Convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;</li> </ul> |
| (...)  | (...)  |

## Huitième Résolution – Modification de l’article 29.1 des statuts – Assemblées Générales

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 29.1 ainsi qu’il suit :

Extrait de l'article :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction  |
|---|---|
| L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.   | L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.   |
| (...)   | (...)   |
| Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. | <del>Pour être pris en compte dans le calcul du quorum,</del> Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. |
| (...)   | (...)   |

## Neuvième Résolution – Modification de l’article 29.2 des statuts – Assemblées Générales Ordinaires

L’Assemblée Générale Extraordinaire, vu l’exposé de la Société de Gestion, et vu l’avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier l’article 29.2 ainsi qu’il suit :

Extrait de l'article :

| Ancienne rédaction  | Nouvelle rédaction   |
|---|--|
| L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.   | L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.              |
| Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. | Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, <del>et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.</del> |
| (...)   | (...)  |

## Dixième Résolution – Pouvoirs

L’Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d’une copie ou d’un extrait des présentes pour l’accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

Information périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement

Dénomination du produit : Euryale Horizons Santé - Identifiant d'entité juridique : SCPI

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

NON

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



### Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ ou sociales ont-elles été atteintes ?

Le fonds s'inscrit dans une démarche volontaire d'évaluation ESG appliquée systématiquement à chacun des actifs du portefeuille. Cette analyse est réalisée dès la phase d'acquisition, puis renouvelée annuellement durant la période de gestion. Elle repose sur des grilles d'évaluation structurées entre 21 et 23 critères couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Cette méthodologie permet d'apprécier de manière homogène la performance extra-financière des actifs, d'identifier les axes d'amélioration et de suivre leur progression dans le temps.

|               | Thématique ESG                                 | Enjeux  | Actifs en exploitation | Actifs en construction (dont VEFA) |
|---------------|--|---|------------------------|------------------------------------|
| ENVIRONNEMENT | Énergie  | Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.  | •                      | •                                  |
|               | Climat   | Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe.   | •                      | •                                  |
|               | Chantier Responsable                           | Les activités liées au chantier engendrent de nombreuses nuisances sur l'environnement et les riverains.  | NA                     | •                                  |
|               | Déchets  | En France, le secteur du bâtiment génère environ 46 millions de tonnes de déchets par an, dont 67% sont valorisés.  | NA                     | •                                  |
|               | Gestion de l'eau                               | Un Européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.  | •                      | •                                  |
|               | Biodiversité                                   | La perte de biodiversité en milieu urbain fragmente les habitats, provoque la perte d'espèces, et aggrave l'effet d'îlot de chaleur.  | •                      | •                                  |
| SOCIAL        | Mobilité                                       | Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites/patients et personnel.   | •                      | •                                  |
|               | Santé et sécurité                              | La santé et la sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.  | •                      | •                                  |
|               | Confort & Bien-être                            | Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.   | •                      | •                                  |
| GOUVERNANCE   | Gestion de la chaîne d'approvisionnement       | De nombreux acteurs sont impliqués dans la vie de nos bâtiments, et une collaboration étroite est essentielle au succès de la démarche ESG.   | •                      | •                                  |
|               | Résilience au changement climatique            | Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.  | •                      | •                                  |
|               | Qualité de suivi environnemental du projet     | L'accompagnement par un AMO est capital pour assurer le suivi et la mise en œuvre des engagements environnementaux.   | NA                     | •                                  |
|               | Relations locataires/parties prenantes locales | Euryale a vocation à impliquer les exploitants et prestataires sur les enjeux de développement durable, et de les accompagner dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale. | •                      | •                                  |

Thématiques concernant la grille de notation pour les actifs en exploitation et en construction

La SCPI Euryale Horizons Santé ne dispose pas d'indice de référence dans le cadre du suivi de ses caractéristiques E, S et G.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour cette année, 7 indicateurs sont calculés par la SCPI :

- 5 indicateurs correspondent aux résultats des notations ESG transmises chaque année à nos exploitants, via nos Property Managers le cas échéant ;
- Deux indicateurs sont calculés à partir des données énergétiques collectées sur l'ensemble du patrimoine. Les principaux indicateurs suivis sont l'intensité énergétique surfacique en énergie finale et l'intensité carbone surfacique du parc :
  - Performance énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup> ;
  - Emissions de Gaz à Effet de Serre liées aux consommations énergétiques du site en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (Scopes 1 et 2).

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Le fonds ayant été créé en 2025 et ayant réalisé sa première acquisition au cours de cette même année, il ne dispose pas d'historique de gestion sur des périodes antérieures. En conséquence, aucune donnée comparative avec des exercices précédents ne peut être présentée à ce stade. Les indicateurs figurant dans le présent document correspondent donc exclusivement aux données collectées et analysées pour l'année 2025, qui constitue la première année de référence pour le suivi de la performance extra-financière du fonds.

| Indicateur  | 2025 |
|---|------|
| Performance énergétique en kWhEF/m <sup>2</sup>   | NC   |
| Performance carbone en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>  | NC   |
| Part des actifs avec un taux de végétalisation supérieur à 20% (surface au sol végétalisée / surface totale de la parcelle)   | 100% |
| Part des actifs disposant / prévoyant 4 services et plus à disposition des usagers  | 0%   |
| Part des actifs disposant/prévoyant un accès direct ou à proximité immédiate d'une infrastructure de transport majeure (axe routier, gare, métro, tramway ou arrêt de bus).                     | 100% |
| Part des actifs disposant d'infrastructures dédiées à la mobilité durable (local vélo, douches, accès piétons ou vélos sécurisés, etc.) ou situés à proximité immédiate                         | 0%   |
| Part des actifs pour lesquels les parties prenantes clés (équipes internes, exploitants, prestataires) ont suivi au moins une formation ou une sensibilisation aux enjeux ESG au cours du cycle | 0%   |

Les performances publiées se basent sur des données à N-1 (31/12/2025).

A noter qu'un seul actif a été acquis par la SCPI au 31/12/2025. Les indicateurs reflètent donc la notation d'un seul actif, rendant binaires les indicateurs (0% ou 100%).

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

#### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principaux impacts négatifs des actifs immobiliers en patrimoine identifiés par la SCPI Euryale Horizons Santé concernent le changement climatique et la biodiversité.

Diverses informations concernant ces deux thèmes sont remontées via les grilles de notation ESG, ou des visites de sites, à la fois lors de l'acquisition puis annuellement. Parmi les éléments notamment pris en compte dans la notation, les niveaux de consommation énergétique théoriques en EP tels que stipulés par exemple dans les Diagnostics de Performance Energétique ou document équivalent hors Union Européenne, l'existence d'une source d'Energie Renouvelable, la présence d'espaces extérieurs et le taux de végétalisation des parcelles accueillant les actifs. Au niveau des indicateurs globaux, ces incidences négatives se reflètent donc dans les indicateurs suivants :

- Intensité énergétique moyenne par m<sup>2</sup> ;
- Intensité carbone moyenne par m<sup>2</sup>.
- Taux de végétalisation.

#### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Outre les obligations légales relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, la SGP a formalisé jusqu'à mi-2026 une charte éthique s'appuyant sur les concepts portés par les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Cette charte éthique concerne au premier chef les prestataires travaux dépassant 30 000€ de montant de contrat.

Une réflexion va être menée en 2026 pour intégrer des clauses ESG au sein de contrats avec les prestataires de travaux, selon des modalités à élaborer.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



#### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives sont prises en compte au sein de la SCPI Euryale Horizons Santé. L'étude et le suivi de ces incidences négatives se font via nos grilles de notation, alimentées par les informations obtenues lors de la période de due diligences à l'acquisition des actifs. Par ailleurs une mise à jour annuelle des grilles de notation est réalisée par les équipes d'Euryale. Le fonds prend en compte et reportera annuellement sur les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0%
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique : 100%
- Taux de végétalisation : 32%



#### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays   |
|-------------------------------------|---------|------------|--------|
| Lévis                               | Santé   | 100%       | Canada |

Il n'y a eu qu'une seule acquisition sur ce fonds en 2025.

L'acquisition effectuée en 2025 a concerné un actif classé comme peu performant, c'est-à-dire en-dessous de notre note seuil.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 10 juin 2025 au 31 décembre 2025.



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'acquisition effectuée en 2025 a concerné un actif classé comme peu performant, c'est-à-dire en-dessous de notre note seuil.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

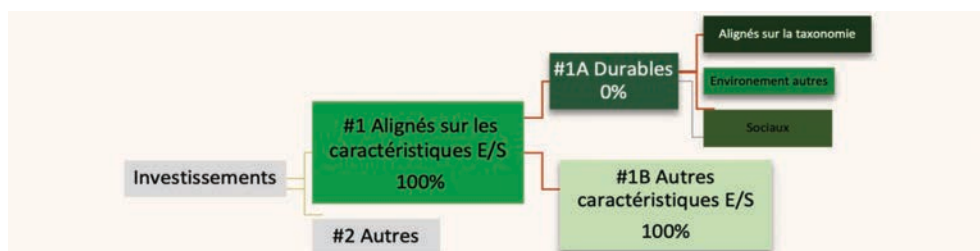
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

La SCPI Euryale Horizons Santé investit 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, l'hôtellerie hospitalière, les centres de soins, les cabinets médicaux, actifs de « life science » notamment.

La SCPI peut également investir dans des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des seniors, dans des actifs immobiliers en lien avec l'hébergement des personnes en situation de handicap, des bureaux loués à des locataires dont l'objet social, au moment de l'acquisition des biens, a un lien direct avec la santé notamment.

Parmi les investissements réalisés cette année, 0% concerne des actifs considérés comme alignés au regard de la taxinomie européenne. L'alignement taxinomique prend en compte l'atténuation du changement climatique comme critère de contribution substantielle



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier de santé.



**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental. Pour être alignés à la taxinomie européenne, en intégrant comme critère de contribution substantielle l'atténuation du changement climatique :

- Les actifs en exploitation construits avant le 31/12/2020 doivent présenter un DPE de classe A et/ou faire partie du Top15 en consommation énergétique en énergie primaire de leur typologie d'actifs. Pour les actifs de santé, c'est le Top15 à l'échelle Europe issu de l'ESG index publié par Deepki qui est pris en compte.
- Les actifs en exploitation construits après le 31/12/2020 doivent présenter une consommation d'énergie respectant les seuils NZEB-10%, et pour une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, présenter une ACV et un test de perméabilité à l'air.

Pour les actifs ayant une puissance installée des équipements CVC supérieure à 290 kW, un système de pilotage automatisé des consommations énergétiques doit également être en place. Ces systèmes sont cohérents avec les exigences du décret dit BACS, et recouvrent notamment des GTB su. samment performantes, et en bon état de fonctionnement.

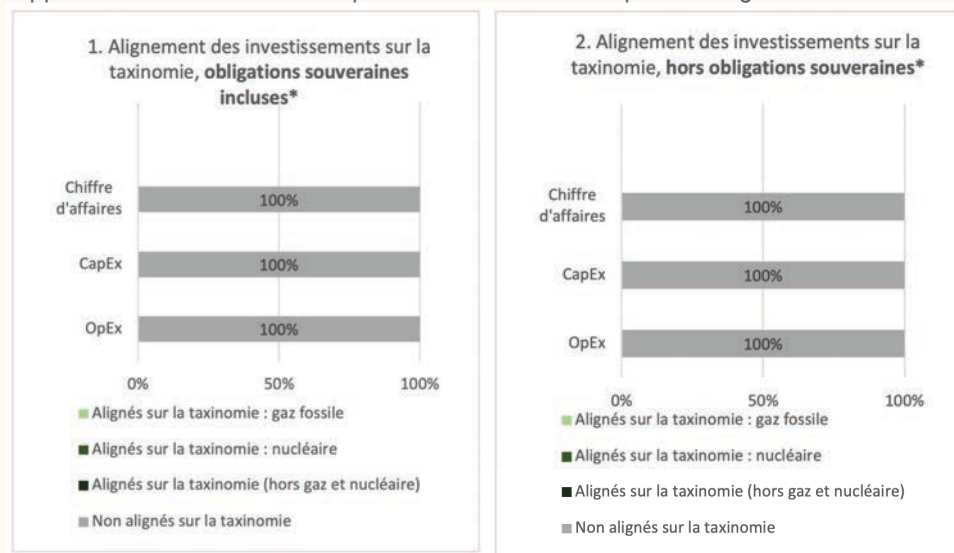
Les dispositions sont calculées uniquement pour les actifs acquis au sein du périmètre de l'Union Européenne. La seule acquisition du fonds, au Canada, est donc exclue du calcul.

L'alignement en valeur de marché du fonds pour 2025 en tenant compte de l'ensemble de ces critères s'élève à 0%.

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

- OUI
- Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire
- NON

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines(\*) sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

1- Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le Fonds ayant été créé en 2025 et ayant réalisé sa première acquisition au cours de cette même année, aucune période de référence antérieure n'est disponible pour analyser l'évolution du pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie européenne. Par conséquent, aucune comparaison dans le temps ne peut être effectuée à ce stade. Les données présentées correspondent uniquement à l'exercice 2025.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 / 852.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais ne réalise pas d'investissement durable.



### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais ne réalise pas d'investissement durable.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Il n'y a pas eu en 2025 d'acquisition incluse dans la catégorie « Autres »



### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Chaque actif fait l'objet d'une évaluation ESG avant son passage en comité d'investissement. Lorsqu'un actif obtient un score ESG inférieur au seuil défini, il est considéré comme insuffisamment performant. Dans une telle situation, un investissement ne peut être envisagé qu'après la réalisation d'analyses complémentaires menées conjointement par les équipes d'investissement, de gestion et ISR. Ces travaux visent à identifier des leviers d'amélioration du profil ESG de l'actif et à estimer les CAPEX nécessaires à la mise en œuvre des actions envisagées.



### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

#### En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

La SCPI Euryale Horizons Santé ne dispose pas d'indice de référence.

#### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

NA

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

NA

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

NA

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.









## Contact service clients

✉ Tél. 01 44 65 00 00

📧 Email : [serviceclients@euryale.com](mailto:serviceclients@euryale.com)

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

[www.euryale.com](http://www.euryale.com)

---

Euryale Horizons Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutaire 12 000 000€). Visa AMF SCPI N° 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.