

Bulletin Trimestriel d'information T1 2026



N° 3 – Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2026

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

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

L'édito de la Société de Gestion

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le premier trimestre 2026 marque une nouvelle étape dans la construction de la SCPI Euryale Horizons Santé. Dans un contexte marqué par des incertitudes géopolitiques persistantes, l'immobilier de santé a confirmé son attractivité, avec près de **20 milliards d'euros investis en Europe en 2025** (source CBRE). Cette dynamique illustre la capacité de cette classe d'actifs à offrir **stabilité et diversification**, en étant largement décorrélée des cycles économiques de court terme.

Euryale Horizons Santé s'inscrit pleinement dans **cette approche, en proposant une exposition internationale à un secteur défensif**, particulièrement recherché par les investisseurs.

Une SCPI en phase de développement

Au 31 mars 2026, Euryale Horizons Santé atteint une **capitalisation de 16 millions d'euros**, après 10 mois d'existence.

La SCPI est désormais référencée auprès des principaux réseaux de distribution, auprès desquels nous poursuivons activement notre développement.

L'année 2026 constitue la première année de plein exercice, avec la mise en place d'une **distribution trimestrielle**. Euryale Horizons Santé est accessible en **pleine propriété**, en **démembrement** ainsi que via des **versements programmés**, afin de répondre aux différents objectifs patrimoniaux des investisseurs.

Deux acquisitions structurantes au premier trimestre

Au cours du trimestre, votre SCPI a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de deux actifs de **"supported living"** situés dans le Grand Manchester (Royaume-Uni) : Saxon House (Bury) et Moss Lodge (Rochdale), pour un **montant total de 5,9 M€ (équivalent à 6,7 M€)**.

• LIRE LA SUITE



Chiffres clés

au 31/03/2026



348 k€
collecte brute au T1
2026 ⁽¹⁾



166
associés



50 €
valeur de la part



15,9 M€
capitalisation ⁽²⁾



3
actifs



1,91€
dividende brut/part

Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces actifs, récemment rénovés et opérationnels depuis 2024 et 2025, accueillent des adultes présentant des troubles de santé mentale, des troubles du spectre de l'autisme ou des handicaps complexes.

Ils sont exploités par **Inclusion Housing**, acteur de référence au Royaume-Uni, gérant plus de **5 000 lots** (500 résidences) et générant un chiffre d'affaires de **93,7 millions de livres sterling en 2025**.

Les baux sont de type **FRI (Full Repairing and Insuring)**, garantissant que l'ensemble des charges d'entretien, d'assurance et de réparation est supporté par l'exploitant.

Les principales caractéristiques des actifs sont les suivantes :

- **Saxon House (Bury)** – 13 appartements, bail ferme de 20 ans (échéance décembre 2045), **rendement à l'acquisition de 7,10 %**
- **Moss Lodge (Rochdale)** – 18 chambres, bail ferme de 15 ans (échéance février 2041), **rendement à l'acquisition de 7,79 %**

Les deux actifs présentent un **taux d'occupation de 100 %** et bénéficient d'une couverture intégrale des loyers par les autorités locales via le **Weekly Housing Benefit**, offrant une sécurité locative renforcée.

Première distribution trimestrielle

Nous avons le plaisir de vous annoncer la **première distribution trimestrielle** d'un montant de **1,91 € par part**.

Le **taux de distribution cible** d'Euryale Horizons Santé est fixé à **7,50 % pour l'exercice 2026**. Cet objectif est établi sur la base du patrimoine immobilier actuel et est susceptible d'évoluer en fonction des investissements réalisés. Il ne constitue pas une garantie.

Perspectives

L'acquisition réalisée au Royaume-Uni constitue la deuxième étape de la construction du portefeuille, après l'investissement initial dans un laboratoire de recherche à Lévis (Canada) en décembre 2025.

Euryale Horizons Santé poursuit ainsi la mise en place d'une **allocation géographique diversifiée**, en ligne avec sa stratégie cible à horizon 5 ans : **65 % en Europe et 35 % en Amérique du Nord**.

Plusieurs opportunités sont actuellement à l'étude en Europe continentale et au Royaume-Uni, notamment dans les segments des **cliniques spécialisées** et des **centres de soins ambulatoires**.

Notre objectif est de **déployer le capital collecté dans des conditions optimales de rendement et de sécurité locative**, en s'appuyant sur des actifs exploités par des opérateurs de référence et sécurisés par des baux de longue durée.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et vous assurons de l'engagement constant de nos équipes à gérer votre SCPI avec exigence, transparence et discipline, au service de vos intérêts.



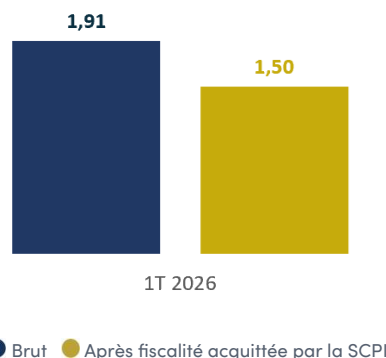
Edouard Dumas
Directeur du Fund Management

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

1,91 €/part



DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART) :



Valeurs

Prix de souscription	50 €
Valeur de retrait ⁽¹⁾	44 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2025	46,91€
Délai de jouissance ⁽²⁾	1 ^{er} jour du 5 ^e mois

Valeur IFI Résident au 31/12/2025 : N/A

Valeur IFI Non résident au 31/12/2025 : N/A

⁽¹⁾ Valeur de retrait = Prix de souscription – commission de souscription TTC
⁽²⁾ L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition.

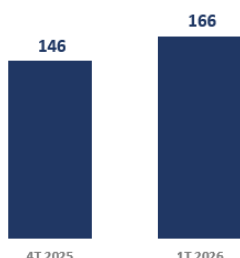


Parts

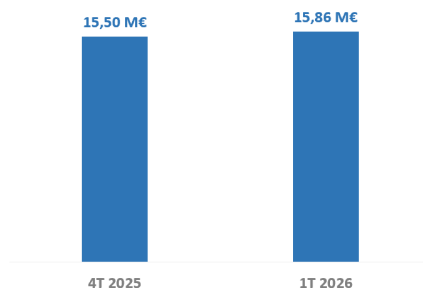
Nombre total de parts	326 585
Parts souscrites sur le trimestre	6 965
Parts retirées sur le trimestre	0
Parts en attente de retrait	0

Afin de prévenir tout abus lié aux inscriptions d'ordre de retrait à titre conservatoire, conformément aux nouvelles pratiques de place, les demandes de retrait de parts accompagnées d'un dossier incomplet devront être régularisées dans un délai d'un mois à compter de leur date de réception par la Société de Gestion. À défaut, la date prise en compte pour l'enregistrement du retrait sera celle de la réception de la dernière pièce justificative permettant la complétude du dossier.

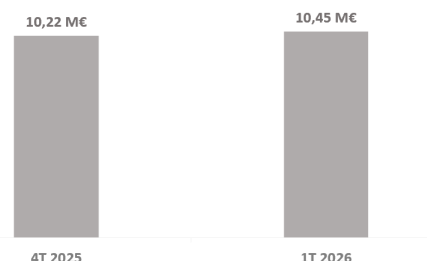
Associés



Capitalisation ⁽¹⁾



Capital social



(1) 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.

Vie des associés



ASSEMBLEE GENERALE 2026

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra **le 9 juin 2026**. A ce titre, vous recevrez prochainement une communication vous permettant de voter en ligne ou par courrier, à défaut donner pouvoirs.

Focus sur les acquisitions du trimestre

Rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1^{er} janvier 2026 : **7,48 %**

Ce trimestre votre SCPI a acquis un portefeuille d'actif pour un montant de 5,87 M £ (équivalent à 6,7 M€).



📍 Bury (Royaume-Uni)

Date d'acquisition	27/03/2026
Prix de revient de l'acquisition	2,65 M£
Surface locative	674 m²
Durée du bail (ferme)	20 ans
Locataire	Inclusion Housing



📍 Rochedale (Royaume-Uni)

Date d'acquisition	13/03/2026
Prix de revient de l'acquisition	3,22 M£
Surface locative	722 m²
Durée du bail (ferme)	15 ans
Locataire	Inclusion Housing

Patrimoine au 31 mars 2026



Nombre d'actifs
3



Surface gérée
6 041 m²



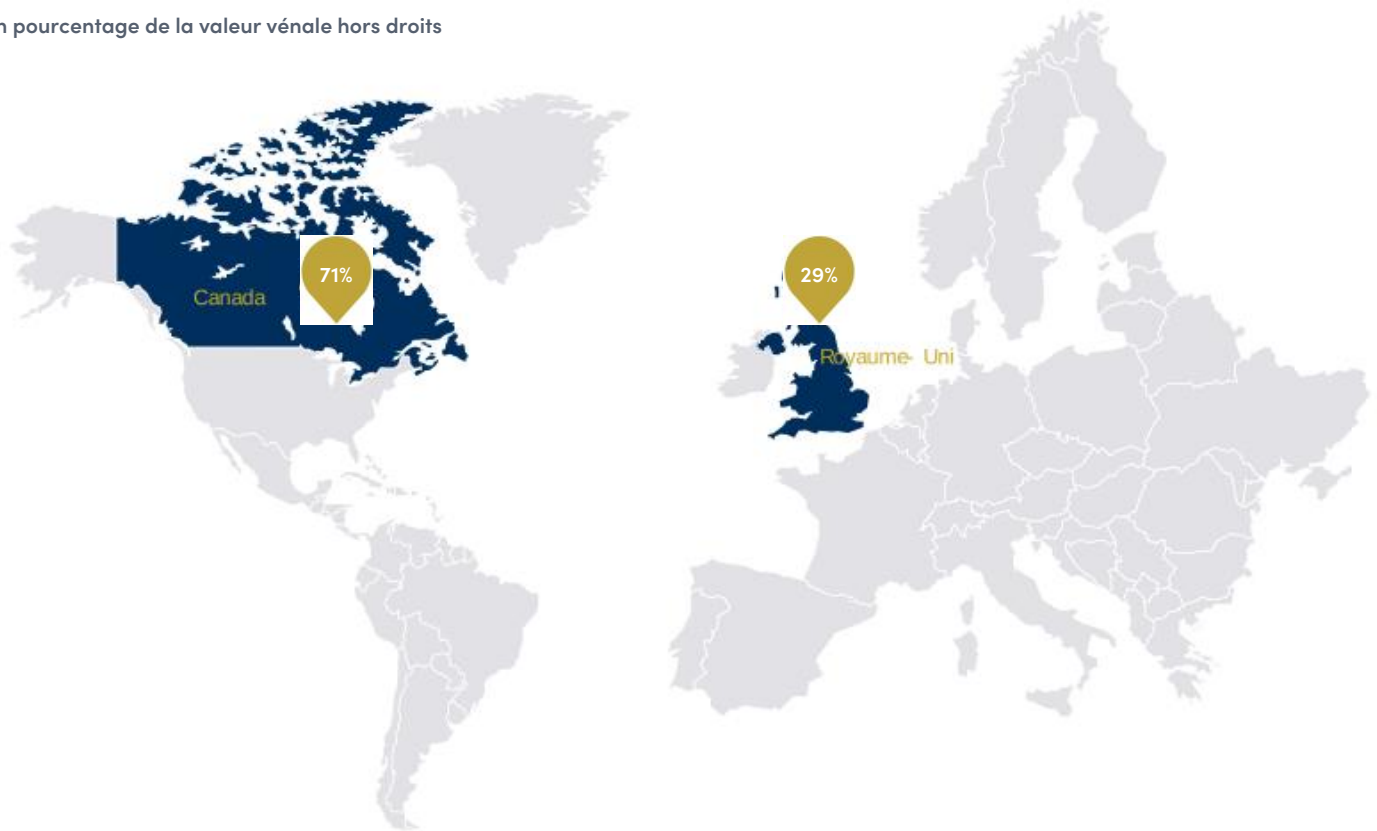
Acquisitions : 2
Cessions : 0



Livraisons : 0

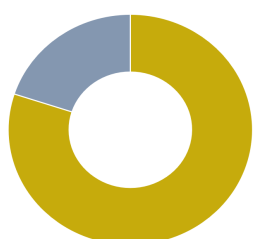
Répartition géographique du patrimoine

En pourcentage de la valeur vénale hors droits



Répartition par typologie d'actifs

En pourcentage de la valeur vénale hors droits



80 % Life-science

20 % Autres secteurs de la santé

Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs

35,44 %



0% 10% 20% 30% 40%

■ Dette financière (%) ■ Engagement financier sur construction (%)

Gestion locative



Nombre de locataires
3



Nombre d'actifs
3



WALT ⁽¹⁾
11,7 ans
WALB ⁽²⁾ : 11,7 ans

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

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

Taux d'occupation financier ⁽³⁾



Taux d'occupation financier
100%



● 100 % Baux standards

● 0 % En recherche de locataires

⁽³⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Activité locative du trimestre

T1 2026

Nombre d'actifs	3
Superficie totale	6 041 m ²
<i>Dont superficie à construire</i>	0 m ²
Surface vacante	0 m ²
Nombre de locataires	3
Loyers quittancés	262 636 €
Loyers quittançables	262 636 €
Loyers quittançables – quittancés	0 €

Informations générales

Fiscalité

Acomptes: Dispositions fiscales

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

Fiscalité des plus-value immobilières

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

Taux d'abattement par année de détention :

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

Régime micro foncier

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

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

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

Mécénat

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

Souscription, cession ou retrait

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

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

Prix de souscription : 50 €

Commission de souscription : 6 €

Prix de retrait : 44 €

Souscription de parts

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

Retrait de parts

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

Cession directe entre associés

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

Conditions d'agrément

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

Communication Associés

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

Risques

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

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

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

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 dénoté.

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

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

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

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



Contact service clients



Tél. 01 44 65 00 00



Email : serviceclients@euryale.com



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

www.euryale.com

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