



Plaquette commerciale



Avant d'investir, ce que vous devez savoir

L'investissement dans une SCPI comporte des risques, notamment :

- **Montant investi** : Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissements 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.
- **Perte en capital** : Cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement.
- **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** : Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'investissement comporte un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.
- **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.
- **Risque de liquidité** : La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat avec un risque de décote ou avec la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation.

La SCPI Euryale Horizons Santé est un placement à long terme. L'objectif de performance 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.

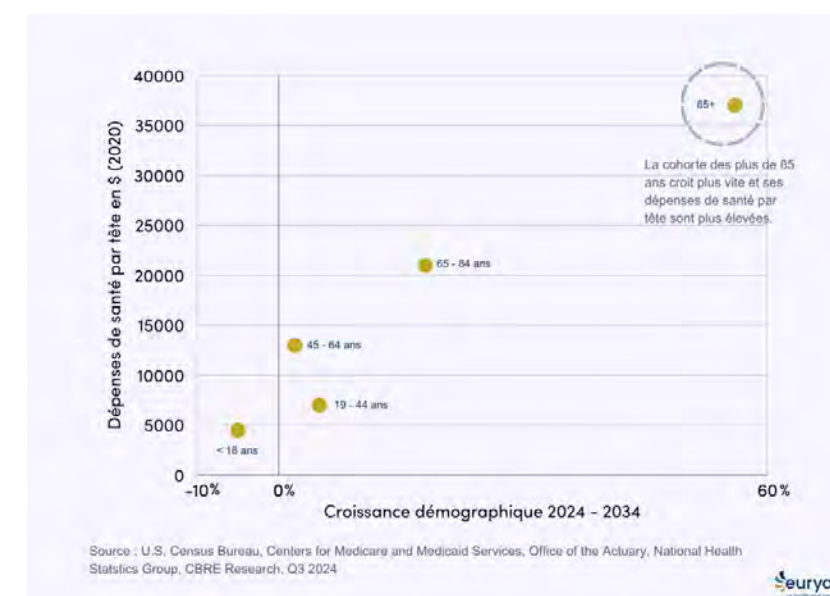
Ceci est une communication publicitaire. Avant toute décision d'investissement, nous vous invitons à consulter la note d'information, le DIC et les statuts disponibles sur notre site internet : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/scpi-euryale-horizons-sante/>

Soin – Bien-être – Sciences de la vie Trois piliers pour accompagner les évolutions de la Société

D'après notre analyse, les secteurs du soin, du bien-être et des sciences de la vie sont au cœur de transformations majeures, portées par des dynamiques longues, puissantes et mondiales.

Le vieillissement de la population constitue un tournant historique. Aux Etats-Unis comme en France, les 10 ans qui viennent verront l'arrivée des premiers baby-boomers dans le quatrième âge, qui est pour une partie d'entre eux celui de la dépendance.

Dépenses de santé par tête et croissance démographique
par classe d'âge aux Etats-Unis



- Ce basculement démographique accélère la demande en services médicaux, en accompagnement et en nouvelles formes de prise en charge.

La vague d'innovation médicale redéfinit les standards du soin et du traitement.

- Elle stimule des nouveaux besoins immobiliers : espaces hybrides, plateaux de recherche, structures agiles.

Parallèlement, le **marché immobilier des exploitants de santé** se consolide, avec une pression accrue sur les infrastructures existantes.

Une SCPI de conviction, dédiée à l'immobilier du soin, du bien-être et des sciences de la vie

Euryale Horizons Santé est une SCPI thématique de rendement, à capital variable, ouverte à tous les investisseurs.

Les rendements ne sont pas garantis.

“

Avec Euryale Horizons Santé, nous poursuivons une ambition simple mais essentielle : investir dans des actifs utiles, tangibles et porteurs de sens. L'immobilier de santé répond à un besoin fondamental et durable, dans un monde en mutation. C'est un engagement de long terme au service de nos épargnants, mais aussi de la Société. ”



Jean-Jacques Olivié
Président fondateur d'Euryale



Une stratégie d'investissement à haute valeur ajoutée

Euryale Horizons Santé cible en priorité l'immobilier en lien avec les secteurs du soin, du bien-être et des life sciences, dans toutes ses dimensions :

- Cliniques
- Hôtellerie hospitalière
- Cabinets médicaux et maisons médicales
- Établissements de thalassothérapie et de balnéothérapie
- Centres de sport
- Établissements vétérinaires
- Laboratoires et centres de recherche
- Logistique pharmaceutique
- Campus de santé et d'innovation
- ...etc



Une stratégie immobilière spécialisée, nourrie par 15 ans d'expérience dans 9 pays.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chaque actif est sélectionné selon les critères rigoureux et éprouvés d'Euryale reposant sur 6 piliers :



Solidité financière
des exploitants



Qualité de l'offre de soin



Sécurité des baux



Qualité
des bâtiments



Capacité des bâtiments
à s'adapter aux nouveaux
usages de santé



Implantation dans des
zones de vie dynamiques
et pérennes

Un univers d'investissement étendu : Europe & Amérique du Nord

Diversifier géographiquement pour disperser les risques

Dans la foulée des premiers investissements d'Euryale au Canada en 2023, Euryale Horizons Santé affirme une **dimension internationale** :

35% Minimum en Amérique du Nord, cœur de l'innovation médicale

65% Maximum en Europe, Royaume-Uni compris

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



Illustration non contractuelle

En Amérique du Nord, la profondeur de marché est importante et les opportunités nombreuses, en particulier sur les Life Sciences, d'après nos analyses. En effet, en 2024 le volume d'investissements en immobilier de santé a atteint 7,8 Mds € en Europe, dont Royaume-Uni (source: JLL), contre plus de 11 Mds € en Amérique du Nord (source : CBRE Q4 2024 U.S. Medical Outpatient et Yourcare).

Les avantages de la diversification géographique sur votre fiscalité

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'investissement comporte un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. L'investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.

Dans certains pays, les conventions fiscales bilatérales signées avec la France permettent d'atténuer, voire d'annuler, la double imposition. Les revenus fonciers perçus à l'étranger sont également exonérés de prélèvements sociaux en France (17,2 %). Cela peut améliorer le rendement net pour les associés résidents fiscaux français.

En visant un socle d'investissements significatif en Amérique du Nord, Euryale Horizons Santé allie ouverture stratégique et optimisation patrimoniale.



Donnez du sens à votre épargne : un placement utile et solidaire

 Un mécénat unique pour soutenir la recherche médicale.

Investir dans Euryale Horizons Santé, c’est aussi soutenir deux grandes fondations reconnues d’utilité publique :



L’Institut du Cerveau est un centre de recherche scientifique et médicale d’excellence dédié à l’étude du cerveau et à la découverte de nouveaux traitements pour les maladies neurologiques et psychiatriques. Son modèle innovant réunit patients, médecins, chercheurs et entrepreneurs avec un objectif commun : transformer les découvertes en solutions thérapeutiques via une approche translationnelle et interdisciplinaire. Situé à Paris au cœur de l’Hôpital de la Pitié-Salpêtrière, l’Institut rassemble plus de 1000 experts internationaux au sein de 29 équipes de recherche, 12 plateformes technologiques de pointe, un centre d’investigation clinique, un organisme de formation et un pôle innovation. Il repose sur l’association d’une unité mixte de recherche (CNRS, Inserm et Sorbonne Université) et d’une fondation privée reconnue d’utilité publique, la Fondation ICM, en partenariat avec l’AP-HP.



La Fondation Toulouse Cancer Santé a pour but de financer des projets de recherche en cancérologie à Toulouse, notamment sur le site de l’Oncopole. Elle soutient des recherches d’envergure ayant un réel impact sur la maladie, des recherches fondamentales, cliniques ou interdisciplinaires. Sa mission : soutenir l’excellence de la recherche en cancérologie à Toulouse, avec pour but ultime la guérison des patients atteints de cancer. Pour atteindre cet objectif, la Fondation lance chaque année des appels à projets compétitifs, finance des « chaires d’excellence » pour attirer sur le site de Toulouse les meilleurs chercheurs internationaux, co-finance des plateformes technologiques innovantes et soutient de jeunes chercheurs tout au long de leur cursus.



→ Chaque année, 0,02 % de la collecte est versé à ces institutions. Le partage des dons entre les deux associations se fait à part égale. Ce mécénat permet de contribuer concrètement à la recherche médicale. Votre investissement soutient la santé et des causes qui nous tiennent tous à cœur.

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.

Votre investissement en pratique

L’essentiel d’Euryale Horizons Santé en un coup d’œil.

SCPI	Capital variable
Thématique	Santé et éducation
Mécénat	 
ESG	Article 8 SFDR
Durée recommandée	10 ans
Prix de part	50 €
Minimum de souscription	1 000 € (20 parts)
Distribution potentielle et soumise à l’autorisation préalable de l’AG des associés	Trimestrielle
Jouissance	1 ^{er} jour du 5 ^e mois
Modalités	Eligible au démembrement, au financement à crédit et aux versements programmés
Commission de souscription	12 % TTI
Commission de gestion	10 % TTI (13% pour l’Amérique du Nord)
Niveau de risque SRI	Indicateur de risque 1 2 3 4 5 6 7 ← Risque le plus faible Risque le plus élevé → L’indicateur de risque part de l’hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L’investissement comporte un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l’évolution du marché immobilier et du cours des devises. L’investissement subira les évolutions du marché des changes compte-tenu de ses investissements en devises étrangères pour 50% et notamment en dollar.

En cas d’investissement en démembrement, le nu-propriétaire renonce à la perception de loyers pendant toute la période du démembrement.

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.

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.

La SCPI reste soumise au risque 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.

5 raisons d'investir dans Euryale Horizons Santé

1 Une stratégie centrée sur un secteur essentiel, en pleine expansion, d'après notre analyse

Résilient, porteur de sens, structurellement en croissance. Un ciblage exclusif sur les lieux de soin, de recherche et de bien-être

2 L'expertise éprouvée d'un pionnier du secteur

Euryale, Société de Gestion référente dans l'immobilier de santé depuis plus de 15 ans, l'un des principaux investisseurs européens du secteur (source MSCI)

3 Une forte ouverture internationale

Amérique du Nord en cœur de portefeuille et investissements en Europe

4 Un placement accessible à partir de 1 000 €

Sans contrainte de gestion

Une épargne programmée à partir de 50€ par mois, idéale pour construire son patrimoine

5 Un placement qui donne du sens

Mécénat au profit de deux fondations d'utilité publique



15 ans d'expertise unique dans la santé

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Créée en 2009, **Euryale** est une société de gestion indépendante, pionnière de l'investissement dans le secteur de l'immobilier de santé.

Elle est aujourd'hui l'un des principaux investisseurs européens du secteur (source MSCI), notamment à travers sa SCPI Pierval Santé, avec plus de **60 000 associés**, **3,3 Mds€ de capitalisation*** et **250 établissement de santé** (axés majoritairement sur l'hébergement de personnes âgées ou handicapées) répartis dans **9 pays**, au 30 juin 2025.

Euryale gère des fonds avec mécénat au profit de la recherche médicale et investit dans la *healthtech*. La société défend une approche patrimoniale engagée, alliant création de valeur et utilité sociale, avec une intégration complète des enjeux ESG dans ses processus d'investissement et de gestion.



**LES ASSISES
DE LA PIERRE PAPIER**
Prix de la conviction
ESG 2024

**Prix du
Jury**
**REAL
ESTATE
DAY**
Société de gestion
à critères ESG 2023

Les références à un classement, un prix et/ou une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

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. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, avec une exposition théorique maximale au risque de change de 50 %, le risque de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. 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/scpi-euryale-horizons-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement

* 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.



Le profit seul n'est rien

☎ T. 01 44 65 00 00

@ contact@euryale.com

✉ 9 rue de Milan - 75009 Paris

www.euryale.com



En savoir plus

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