COMMUNIQUE DE PRESSE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Euryale poursuit la gestion active de la SCPI Pierval Santé au 1er trimestre 2025

Euryale, société de gestion spécialisée en immobilier de santé, annonce les résultats du 1er trimestre 2025 de sa SCPI Pierval Santé. Ce début d'année confirme la capacité de la SCPI à maintenir ses fondamentaux dans un contexte de marché marqué par la prudence des investisseurs : diversification géographique du patrimoine, valorisation stable des actifs et stratégie d'investissement ciblée sur des actifs récents et neufs en immobilier de santé.

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. 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 , avant de prendre toute décision d'investissement.

Une collecte toujours présente malgré un contexte attentiste

Au 1er trimestre 2025, la SCPI Pierval Santé a enregistré une collecte brute de **15,6 M€**. Bien qu'en retrait par rapport aux années précédentes, cette collecte témoigne du maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé, un secteur résilient face aux incertitudes économiques.

Parallèlement, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 88 475, soit 0,49% de la capitalisation. Ce niveau reste largement inférieur à la moyenne du marché, qui avoisine 3% selon les dernières données de l'ASPIM.

Une gestion active tournée vers la qualité et la résilience

Avec une capitalisation de **3,3 milliards d'euros**, Pierval Santé poursuit une gestion active et dynamique du fonds, en privilégiant la poursuite de cessions ciblées, afin d'assurer le rajeunissement du patrimoine par des acquisitions d'actifs neufs ou récents avec des baux de longues durées sur les marchés les plus dynamiques et par la réalisation de « travaux verts » sur les immeubles existants. Ces cessions permettent également à Pierval Santé de sécuriser les opérations de constructions en cours, en limitant le recours à l'endettement dans un contexte de baisse généralisée de la collecte.

Dans ce cadre, la SCPI a finalisé :

- **La cession d'un EHPAD en Irlande** pour **4,6 M€**.
- **La cession de 10 EHPAD au Royaume-Uni** pour **191 M€**, ramenant l'exposition britannique de 25% à 20 %.
- **L'acquisition d'un EHPAD neuf en Lombardie (Italie)** pour **23,8 M€**, avec un bail ferme de **25 ans** au profit de **Codess Sociale**, opérateur majeur du médico-social italien.

Trois immeubles neufs ont été livrés ce trimestre :

- **Deux habitats partagés seniors** (coliving), **à Aix-en-Provence et à Sannois** (Val-d'Oise) pour un investissement total de **11,9M€,** avec chacun un bail ferme de 12 ans. Ils sont exploités par Cosima, un acteur français reconnu dans l'hébergement de personnes âgées en situation de fragilité, qui propose des lieux de vie modernes, chaleureux et à taille humaine, axés sur le bien-être et le lien social avec la présence d'une assistance de vie 24h/24.
- **Un EHPAD neuf à Guérigny (Nièvre)** de **75 chambres**, exploité sous bail ferme de 12 ans, pour un investissement de **13,7 M€**.

La SCPI Pierval Santé compte désormais **248 actifs répartis dans 9 pays**.

Une valorisation du patrimoine toujours solide

La valeur de reconstitution de la SCPI, arrêtée au 31 décembre 2024, s'élève à **199,18 €**, en légère progression. Cette stabilité confirme la résilience de l'immobilier de santé, portée par :

- La force du moteur démographique, qui génère une demande constante et croissante d'infrastructures de santé
- La durée longue des baux, qui ancre la valorisation des actifs dans la performance économique des exploitants plus que dans les aléas des cycles immobiliers.

Une stratégie au service de la performance durable

Euryale confirme son **objectif de rendement annuel 2025 entre 4 % et 4,5 %** - fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance future - le temps de revenir à un rendement normatif. Cette trajectoire s'inscrit dans une dynamique de **construction d'une performance durable**, portée par :

- **La livraison d'actifs neufs** venant renforcer les loyers.
- **La baisse attendue des taux d'intérêt**, allégeant les frais financiers.
- **Un patrimoine jeune**, avec 50 % des actifs ayant moins de 10 ans.
- **Un endettement financier maîtrisé**, représentant **15 % de la valeur du patrimoine**.
- **Une gestion active**, mêlant acquisitions opportunistes, cessions ciblées et travaux de modernisation, **créatrice de valeur** car elle permet d'adapter en permanence le patrimoine immobilier de la SCPI aux besoins des exploitants et aux enjeux du marché de la santé.

David Finck, Directeur Général, précise : *« La baisse temporaire de la performance 2024 est principalement liée à des facteurs conjoncturels tels que la mobilisation de l'essentiel de la collecte de l'exercice sur les opérations de constructions en cours (55% de la baisse) et la mise en place de l'endettement qui s'est traduit par un accroissement des intérêts financiers, afin de sécuriser le financement de des engagements de construction en cours (35% de la baisse). »* Ces effets devraient s'estomper en 2025 et 2026.

La santé, un actif incontournable sur le long terme

Le secteur de la santé offre une visibilité unique à long terme : avec 125 000 centenaires attendus en 2050 contre 30 000 aujourd'hui, les besoins en infrastructures médicales (soins) et médico-sociales (hébergements) sont durables et croissants. Dans ce contexte, Pierval Santé s'affirme plus que jamais comme **l'une des pierres angulaires du patrimoine de ses associés**, au sein d'un secteur résilient, à fort potentiel.

Information sur les risques

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.
L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.
Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs. L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille d'actifs immobiliers

Premier acteur à s'être positionné sur l'immobilier de santé, Euryale est l'un des principaux investisseurs mondiaux sur le secteur de la santé, avec une capitalisation de 3,3 milliards d'euros. Ses 248 actifs ciblent essentiellement le secteur de la santé (établissements d'hébergement pour personnes âgées et handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, actifs liés à la recherche, au « Life Sciences »…) et sont répartis à travers neuf pays (France, Royaume Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada…).*
Euryale gère la SCPI Pierval Santé, labellisée ISR en 2023, et la SC Trajectoire Santé. A travers ses deux véhicules - les premiers à être des fonds de partage, au bénéfice de l'Institut du Cerveau- la société privilégie une approche patrimoniale à la fois créatrice de valeur et à impact sociétal positif, tout en intégrant les enjeux ESG dans l'ensemble de ses processus d'investissement et de gestion.

La SC Trajectoire Santé est réservée à la souscription à des clients professionnels tels que décrits aux articles L533-16 et D533-11 du code monétaire et financier, et est destinée dans ce cadre à être notamment un support de contrats d'assurance-vie en unités de compte.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphanie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - http://www.galivel.com

* Source : Knight Frank Global Healthcare Report Nov 2023