

COMMUNIQUE DE PRESSE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI Pierval Santé s'inscrit dans la reprise du marché

Euryale, société de gestion pionnière dans l'immobilier de santé, annonce les résultats du deuxième trimestre 2025 de sa SCPI Pierval Santé : retour progressif au rendement cible et gestion active, dans un contexte de début de reprise du marché immobilier.

Le premier semestre 2025 confirme les premiers signaux de reprise sur le marché immobilier et le retour de la santé

Après deux années d'attentisme, les premiers signes de reprise du marché immobilier européen se confirment. Les volumes investis ont progressé de +11 % sur un an au premier semestre 2025¹, portés par les secteurs de l'immobilier alternatif : résidences étudiantes, hôtellerie, commerce, immobilier de santé. L'immobilier revient progressivement dans les stratégies d'allocation patrimoniale, dans un contexte marqué par le retour de la volatilité sur les marchés financiers.

Les volumes investis en immobilier de santé sont restés relativement stables mais avec la perspective d'opérations significatives en 2025, du fait de la cession à venir de portefeuilles importants et de l'appétit des fonds américains (Welltower, Omega, Franklin) pour l'immobilier de santé en Europe. Le Royaume-Uni s'affirme comme l'un des marchés les plus attractifs et les plus liquides.

Les investisseurs institutionnels identifient également les secteurs liés à la santé comme les plus prometteurs à moyen terme², confirmant le positionnement historique et engagé de Pierval Santé.

Une gestion active au service de la performance long terme

Au total du 1^{er} semestre 2025, la SCPI a enregistré une collecte brute³ de 24,7 M€ et poursuit son développement avec plus de 58 M€ d'investissements et 47 M€ de livraisons d'immobilier (6 actifs).

Forte de plus de 10 ans d'existence, Pierval Santé poursuit une gestion active et exigeante sur le 2^{ème} trimestre 2025, impliquant des arbitrages stratégiques, des acquisitions et des livraisons d'actifs neufs, qui participent à la valorisation du patrimoine et à l'optimisation progressive du rendement.

Au cours du trimestre, Pierval Santé a :

- Cédé un EHPAD de 7 000 m² à Dublin (Irlande), générant une plus-value de 8 M€ après impôts (qui sera redistribuée en 2025),
- Livré trois actifs en France :
 - Deux habitats partagés seniors, opérés par Cosima, avec baux fermes de 12 ans,
 - Une maison médicale pluridisciplinaire au Havre de 2 203 m², en cours de commercialisation.

3 acquisitions en Italie, marché européen stratégique en santé

L'Italie, confrontée à un déficit d'infrastructures médico-sociales dans un contexte de vieillissement rapide de sa population, constitue un axe fort de développement. L'amélioration des fondamentaux économiques, avec un recul du déficit public, une dette en diminution et un chômage passé sous la barre des 7 %, vient renforcer l'attractivité et la stabilité des conditions d'investissement dans le pays.

Pierval Santé y a réalisé trois acquisitions d'EHPAD neufs ce trimestre, pour un montant total de 35 millions d'euros. Ces actifs sont exploités par trois opérateurs de référence du secteur de l'hébergement de personnes âgées en Italie (Codess Sociale, Universis et Sereni Orizzonti), dans le cadre de baux de longues durées de 21 et 25 ans. La SCPI détient désormais 16 établissements en Italie, pour une valeur vénale de 190 M€, source de revenus locatifs croissants dès 2025, et plus significativement en 2026.

¹ Source : Savills

² Source : Baromètre MSCI

³ La collecte brute correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

Pierval Santé une SCPI majeure (3,3 Mds € de capitalisation) qui continue de collecter

Au T2 2025, la SCPI a enregistré une collecte brute³ de 9,1 M€, permettant de compenser en partie les demandes de retraits. Le stock de parts en attente de retrait au 30 juin s'élève à 34,4 M€, soit 1,04 % de la capitalisation, un niveau inférieur à la moyenne du marché (2,7 % au 30 juin 2025 selon l'ASPIM) et cohérent avec la maturité de la SCPI (10 ans d'existence).

Une distribution conforme aux objectifs

En plus des opérations de cessions, livraisons, et acquisitions, la SCPI a refinancé un emprunt contracté en 2022 auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France, réduisant son encours de 100 M€ à 60 M€. Cette opération permet d'abaisser le coût de la dette et s'inscrit dans une trajectoire de retour au rendement annuel normatif de la SCPI.

Grâce à l'ensemble des actions menées, Pierval Santé a délivré un dividende brut de fiscalité étrangère de 2,14 €/part au titre du T2 2025 vs 1,80€ au T1 2025. Cette distribution est en ligne avec les prévisions annuelles de la Société de Gestion, dans un contexte de reprise progressive des loyers et de baisse des taux d'intérêt. David Finck, Directeur Général d'Euryale, souligne : « *Le retour au rendement normatif de Pierval Santé est en marche, de façon mécanique et progressive, indépendamment de la collecte. La livraison des constructions sera source graduellement de nouveaux loyers et la baisse des taux d'intérêts est déjà observée.* »

Avec une gestion active et une stratégie d'arbitrage assumée, Pierval Santé continue de bâtir un patrimoine immobilier de santé européen, neuf et de qualité, alliant performance durable et utilité sociale.

Information sur les risques

Les dividendes ne sont pas garantis. 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 chaque SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions>, avant de prendre toute décision d'investissement.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. 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.

Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion spécialisée dans la santé. Pionnière, elle est aujourd'hui l'un des principaux investisseurs européens du secteur avec plus de 3,3 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...). Les 250 actifs sous gestion couvrent l'ensemble de l'écosystème santé : établissements pour personnes âgées ou handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, etc. Euryale gère la SCPI Pierval Santé, fonds de partage au profit de l'Institut du Cerveau, et la nouvelle SCPI Euryale Horizons Santé, dédiée aux secteurs du soin, du bien-être et des sciences de la vie, mécène de la Fondation Toulouse Cancer Santé et de l'Institut du Cerveau. Acteur 360° santé, la société investit également dans la healthtech. Euryale, 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.



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>