

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Immobilier de santé : Euryale confirme la complémentarité de ses deux SCPI pour accompagner les mutations du secteur

Dans un marché immobilier qui retrouve progressivement de nouveaux équilibres, Euryale poursuit le déploiement de sa stratégie paneuropéenne dédiée à l'immobilier de santé et franchit une étape importante de son développement. Alors que Pierval Santé entre dans une année charnière de son plan de transformation destiné à restaurer progressivement sa performance grâce à une gestion active de son portefeuille, Euryale Horizons Santé confirme la montée en puissance de son positionnement sur les Life Sciences. Fidèle à sa conviction que les grandes mutations démographiques, sanitaires et scientifiques soutiennent durablement l'immobilier de santé, Euryale poursuit une approche fondée sur la qualité des actifs, la diversification internationale et une gestion active du patrimoine immobilier au service de la création de valeur.

Un secteur en mutation qui poursuit sa dynamique, porté par des besoins structurels de long terme

Longtemps considéré comme un segment de niche, l'immobilier de santé s'impose aujourd'hui comme l'une des classes d'actifs les plus prometteuses en Europe. Selon l'étude *Emerging Trends in Real Estate Europe 2026* réalisée par PwC, il figure en tête des secteurs offrant les meilleures perspectives d'investissement, porté par des tendances de fond telles que le vieillissement démographique, la transformation des parcours de soins, le développement des soins ambulatoires et l'essor des sciences de la vie. Cette dynamique est appelée à s'amplifier dans les prochaines décennies. En France, le nombre de personnes âgées de plus de 85 ans devrait plus que doubler d'ici 2050, entraînant une hausse significative des besoins en établissements de santé, structures médico-sociales, solutions d'accompagnement de la dépendance mais aussi infrastructures dédiées à la recherche médicale et à l'innovation thérapeutique¹.

Pierval Santé : 2026, une année charnière pour renouer progressivement avec une performance normative

À noter : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Pour Pierval Santé, 2026 constitue une année charnière dans le plan stratégique de relance de sa performance. Cette phase de transition repose sur une gestion particulièrement active du portefeuille, combinant rotation du patrimoine, acquisitions ciblées, livraisons d'actifs et montée en puissance locative, avec un objectif clair : retrouver progressivement un taux de distribution normatif de l'ordre de 9,18 € par part (équivalent à 4,5 % annuel).

Cette stratégie commence d'ores et déjà à se concrétiser avec, au 2^e trimestre 2026, trois nouvelles acquisitions, pour un montant cumulé de 24,9 M€ :

- Un EHPAD à Ciudalcampo (Espagne), loué à AMAVIR (groupe Maisons de Famille), pour 13,1 M€ et un rendement immédiat de 6,58 % ;
- Un laboratoire de recherche à Bacup (Royaume-Uni), loué à Orthoplastics Limited (groupe américain Viant), acquis à hauteur de 90 % pour 6,8 M€, avec un rendement de 7,97 %. Les 10 % restants ont été acquis en parallèle par Euryale Horizons Santé ;
- Un établissement d'Hospitalisation à Domicile à Coulommiers (France, 77), loué à LNA Santé, pour 5,0 M€ et un rendement de 6,81 %.

Deux livraisons sont par ailleurs venues rajeunir le patrimoine : la réhabilitation complète d'un EHPAD à Kaiserslautern (Allemagne, 11,6 M€) et la réception d'une maison médicale à Lens (France, 14,2 M€, VEFA).

Au 30 juin 2026, Pierval Santé gère désormais un patrimoine de 255 actifs, répartis dans neuf pays, représentant plus de 1,2 million de m². Son portefeuille est composé à 72,6 % d'actifs médico-sociaux, 20,4 % d'actifs sanitaires et 7 % d'autres actifs de santé, avec un ratio d'endettement limité à 17,58 %. La valeur de reconstitution, reflet des

¹ Source : DREES, projections démographiques

expertises immobilières du patrimoine réalisées à mi-année, est maintenue à 199,21 €, confirme la résilience du patrimoine dans un contexte immobilier toujours exigeant.

Dans un marché des SCPI qui poursuit sa normalisation, le rétablissement d'une liquidité plus fluide demeure une priorité pour la société de gestion. Les parts en attente de retrait représentent 3,04 % de la capitalisation au 30 juin 2026. Afin de renforcer la fluidité du marché secondaire, Euryale poursuit plusieurs initiatives concrètes, parmi lesquelles la réduction du délai de jouissance de cinq à un mois, le renforcement des actions commerciales auprès de ses réseaux de distribution ainsi que le développement des échanges de gré à gré via des plateformes spécialisées.

Le taux d'occupation financier, qui ressort à 93,22 %, reflète notamment la poursuite de cette stratégie de gestion active ainsi que l'intégration progressive des actifs récemment livrés, dont la montée en puissance locative contribuera aux performances des prochains trimestres. À titre d'exemple, la maison médicale de Lens livrée le 26 juin 2026, affiche déjà 54 % de surfaces louées dès le mois de juillet, et 16 % supplémentaires font l'objet de négociations avancées.

Enfin, Pierval Santé maintient un dividende net de 1,50 € par part au T2 2026, à l'identique du trimestre précédent. Les deux derniers trimestres de l'exercice devraient bénéficier des premiers effets du plan de transformation, avec les acquisitions récentes, les livraisons d'immeubles, ainsi que plusieurs opérations de cession et de réinvestissement en cours de finalisation.

Euryale Horizons Santé : une stratégie de conviction qui confirme son potentiel de développement

À noter : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Un an après son lancement, Euryale Horizons Santé poursuit méthodiquement le déploiement de sa stratégie d'investissement dédiée aux secteurs les plus innovants de l'immobilier de santé. Avec une collecte brute qui quadruple ce trimestre, passant de 348 k€ à 1,4 M€, portant ainsi la capitalisation à 17,7 M€, et un nombre d'associés en hausse de 18%, la SCPI nouvelle génération d'Euryale confirme sa montée en puissance.

Au deuxième trimestre 2026, la SCPI finalise une nouvelle acquisition d'une participation de 10 % dans un actif Life Sciences à Bacup (Royaume-Uni), aux côtés de Pierval Santé, pour un montant d'acquisition de 760 k€. Développant une surface de 7 654 m², intégralement loué à Orthoplastics Limited (groupe Viant) via un bail ferme d'une durée résiduelle de 13,5 ans, cet actif est dédié aux Life Sciences, un segment porté par les besoins croissants en recherche biomédicale, innovation pharmaceutique et développement des biotechnologies. Il offre un rendement brut à l'acquisition proche de 8 %.

Le patrimoine d'Euryale Horizons Santé compte désormais 4 actifs, répartis entre le Canada (69 %) et le Royaume-Uni (31 %), avec un taux d'occupation financier de 100 % et un WALT de 12,3 ans ainsi qu'un ratio d'endettement de 33,81 %, conformément à sa stratégie de développement long terme. Il est désormais majoritairement investi sur les Life Sciences (73 %), confirmant le positionnement différenciant de la SCPI sur une classe d'actifs appelée à jouer un rôle majeur dans les infrastructures de santé de demain (recherche médicale, innovations thérapeutiques).

Après un premier dividende exceptionnel versé au titre du lancement de la SCPI, Euryale Horizons Santé entre désormais dans un rythme de distribution régulier. Le dividende brut de 0,75 € par part distribué au titre du deuxième trimestre conforte l'objectif annuel de 3,77 € par part (équivalent à 7,5 % annuel) et traduit la volonté de la société de gestion d'inscrire durablement la performance de la SCPI dans le temps, tout en préparant les distributions futures.

« Dans un environnement immobilier qui retrouve progressivement de nouveaux équilibres, nous poursuivons notre stratégie de long terme fondée sur une gestion active du patrimoine, une sélection rigoureuse des investissements et une diversification internationale. Pierval Santé traverse une année charnière de son plan de transformation, avec les premiers effets attendus des acquisitions, des livraisons et des arbitrages engagés. Parallèlement, Euryale Horizons Santé confirme la pertinence de son positionnement sur les Life Sciences et son potentiel de développement. La complémentarité de ces deux SCPI nous permet d'accompagner les grandes évolutions des systèmes de santé, tout en construisant durablement de la valeur pour nos associés », déclare David FINCK, Directeur Général d'Euryale.

Informations sur les risques

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Placement long terme à liquidité limitée, avec sortie dépendant d'une contrepartie. Revenus non garantis dépendant des marchés immobiliers et des devises. Nos SCPI présentent aussi des risques de change, de durabilité et de gestion.

Communication publicitaire. Prenez connaissance des risques en consultant le DIC et la note d'informations de chaque SCPI : <https://www.euryale-am.fr/toutes-nos-solutions/>

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau. Chaque année, 0,02 % de la collecte de la SCPI Euryale Horizons Santé est versé à parts égales à l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Ces dons ne donnent pas lieu à une réduction d'impôt.

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 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Italie, Espagne, Canada...). Les 255 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 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

Tiphany Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 31 48 13 37

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