

COMMUNIQUE DE PRESSE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pierval Santé poursuit sa stratégie d'investissement dans l'immobilier de santé neuf au 3^e trimestre 2025

L'activité du troisième trimestre 2025 de la SCPI Pierval Santé confirme la volonté d'Euryale de renforcer sa politique de création de valeur par l'acquisition d'actifs neufs existants et en construction. Dernière opération emblématique, la livraison d'une résidence service sénior de 124 logements à Rambouillet (78).

Plus de 186 M€ d'acquisitions et de livraisons depuis le début de l'année

Au 30 septembre, Pierval Santé est propriétaire d'un patrimoine immobilier de 2,8 milliards d'euros constitué de 254 actifs répartis dans 9 pays. Pierval Santé a réalisé, depuis le début de l'année, **8 acquisitions pour un total d'environ 91 M€ et 8 livraisons représentant 95 M€**. Actuellement **17 actifs sont en cours de construction**, pour des livraisons à horizon 2026 et 2027.

Dans le cadre de sa gestion active orientée sur l'immobilier neuf européen de long séjour (hébergement), Pierval Santé a réalisé sur le 3^e trimestre **80 M€ d'opérations immobilières** :

4 acquisitions pour un total de 32 M€ :

- **Paris (Vle)** : un cabinet de kinésithérapie nouvelle génération, bail long terme, rendement AEM 6,25 %, 1^{ère} acquisition de la SCPI dans Paris intra-muros.
- **Kervignac (Morbihan)** : hôpital psychiatrique de jour (livraison T3 2026), bail ferme 12 ans, exploité par Clinea, rendement AEM 7 %.
- **Vénétie (Italie)** : deux EHPAD neufs exploités par des acteurs italiens de référence, Gruppo Gheron et Codess Sociale, dans le cadre de baux fermes de 21 ans, renforçant son ancrage stratégique en Italie.

2 livraisons emblématiques pour 48 M€ :

- **Rambouillet (Yvelines)** : résidence service sénior de 124 logements, au sein d'un domaine classé, exploitée par Vital'Home (bail ferme 12 ans). Cette résidence, au cœur d'un parc de 1,5 hectare, se compose de deux bâtiments neufs et d'un manoir historique entièrement réhabilité.
- **Bury St Edmunds (Royaume-Uni)** : EHPAD de 72 chambres, exploité dans le cadre d'un bail ferme de 30 ans par Morar Living Ltd, un acteur britannique en pleine croissance sur le segment des maisons de retraite haut de gamme, combinant hospitalité, bien-être et accompagnement personnalisé.

Grâce à sa stratégie d'acquisition d'actifs récents ou neufs, adossés à des baux fermes de longue durée, Pierval Santé bénéficie d'une **WALT (durée moyenne résiduelle des baux) supérieure à 15 ans**. Cette durée exceptionnelle reflète la solidité des engagements pris par des exploitants de santé de premier plan, et assure une visibilité élevée sur les revenus futurs, gage de stabilité pour les associés.

« Investir dans l'immobilier de santé, c'est anticiper les profondes transformations des pratiques médicales, des attentes des patients et résidents, ainsi que des besoins des professionnels de santé. C'est aussi intégrer pleinement les exigences croissantes en matière de performance énergétique et environnementale. À travers ses acquisitions et ses livraisons d'actifs neufs, Pierval Santé construit un patrimoine immobilier récent, performant et en parfaite adéquation avec les enjeux d'aujourd'hui comme de demain. Cette stratégie constitue un levier majeur de création de valeur durable au service de nos associés » souligne David Finck, Directeur Général d'Euryale.

Une valeur de reconstitution stable, reflet de la solidité du patrimoine

Au 30 juin 2025, la valeur de reconstitution de la part reste stable à 199,19 €, contre 199,18 € fin 2024. Cette stabilité, dans un marché encore volatil, traduit la robustesse des fondamentaux de Pierval Santé, confirmant son rôle défensif dans une allocation patrimoniale.

Une collecte de plus de 30 M€ depuis le début de l'année, dans un contexte attentiste

Au T3 2025, Pierval Santé a enregistré une collecte brute de 6 M€, portant la collecte cumulée depuis le début d'année à plus de 30 M€. Le volume de parts en attente de retrait s'élève à 48,9 M€, soit 1,48 % de la capitalisation, un niveau contenu et inférieur à la moyenne du marché (2,7 % selon l'ASPIM), avec une tendance baissière du nombre de demandes de retrait reçues.

Un dividende soutenu par une plus-value exceptionnelle de 8M€ au T2

Un dividende de 2,08 €/part a été distribué au T3 2025, incluant 0,23 € de plus-value issue de la cession d'un EHPAD en Irlande. Après fiscalité étrangère, le dividende net s'élève à 1,80 €/part, stable par rapport au trimestre précédent. Cette stratégie permet de soutenir la distribution dans une phase transitoire vers le rendement normatif. Ainsi, la distribution au titre du 4^e trimestre 2025, qui sera versée en janvier 2026, sera portée par la montée en puissance progressive des loyers, selon le rythme et le nombre d'actifs livrés.

Pierval Santé poursuit avec constance sa mission : investir dans un immobilier de santé neuf, performant et utile à la société.

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, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le capital et les revenus ne sont pas garantis et peuvent fluctuer en fonction 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, 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.

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau. 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 254 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**

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

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