

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Immobilier de santé : Euryale déploie sa stratégie en Europe et en Amérique du Nord

*Dans un environnement encore exigeant pour l'investissement immobilier, Euryale, société de gestion spécialisée dans la santé, confirme la pertinence de son positionnement sectoriel à travers la performance et le déploiement de sa gamme de SCPI : Pierval Santé, fonds historique robuste et mature sur la thématique de l'hébergement des séniors, et Euryale Horizons Santé, nouvelle SCPI dédiée aux actifs du soin, du bien-être et des Life Sciences à l'international.*

En 2025, Euryale s'est appuyée sur une gestion active, sélective et opportuniste, adaptée au cycle immobilier et aux fondamentaux structurels de la santé, pour réaliser un volume d'opérations immobilières de 500 millions d'euros.

#### Un marché de l'immobilier de santé en reprise progressive

Après plusieurs trimestres d'attente, l'année 2025 marque un **retour d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé**. En Europe, les volumes investis sur ce segment atteignent près de **10 milliards d'euros** sur les douze derniers mois, en hausse d'environ 14 % sur un an (source JLL). Le secteur est porté par l'intérêt des fonds anglo-saxons pour le thème de la santé et par la cession des murs d'Emeis, l'un des principaux opérateurs européens, pour un montant proche de 2 milliards €.

En termes de rendement, c'est plutôt une stabilité qui a été observée.

De même, le secteur des SCPI semble connaître une légère reprise des volumes de collecte en 2025 (4 milliards € en collecte brute, soit une hausse de 18% par rapport à la même période en 2024, source ASPIM-IEIF).

Porté par l'adaptation au vieillissement des populations, la transformation des systèmes de soins et l'innovation médicale, l'immobilier de santé s'impose comme une classe d'actifs **résiliente, acyclique et structurante** dans les allocations patrimoniales de long terme.

#### Pierval Santé : un demi-milliard d'euros d'opérations immobilières dans le domaine de la santé

*A noter : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

Référence sur le marché de l'immobilier de santé européen, Euryale a mené en 2025 pour le compte de sa SCPI Pierval Santé un programme d'opérations immobilières de 500 M€, conjuguant :

- 115 M€ d'acquisitions ciblées,
- 263 M€ de cessions stratégiques,
- 122 M€ de livraisons d'actifs neufs.

Dans un contexte de collecte plus mesurée (36 M€ sur l'année), cette gestion active a permis de financer les engagements de constructions d'établissement de santé (VEFA) et de sécuriser la performance à long terme de la SCPI.

#### L'Italie, pilier de la stratégie européenne

En 2025, Pierval Santé a renforcé son exposition au marché italien avec l'acquisition de 7 EHPAD, représentant 984 lits, portant à 16 établissements le patrimoine italien de la SCPI, soit plus de 7 % du patrimoine total.

Ces actifs, neufs ou récents, sont exploités par des opérateurs de premier plan dans le cadre de baux fermes de longue durée (21 à 25 ans), offrant une visibilité locative élevée et une montée en puissance progressive des loyers dès 2025, plus marquée encore en 2026.

#### Arbitrages et 8 M€ de plus-value redistribuée aux associés

La rotation du patrimoine a constitué un levier clé de création de valeur. En 2025, Pierval Santé a cédé 14 EHPAD, dont 12 au Royaume-Uni, acquis par Welltower, leader mondial de l'immobilier de santé.

Ces opérations ont permis de :

- Réduire l'exposition britannique à environ 20 % du patrimoine,
- Cristalliser la valeur d'actifs arrivés à maturité,
- Distribuer 8 M€ de plus-value aux associés,

Au titre de 2025, Pierval Santé affiche un TRI sur 10 ans <sup>(1)</sup> de 3,99 %, une PGA <sup>(2)</sup> de 4,06 %, et un taux de distribution <sup>(3)</sup> de 4,06 %.

(1) **TRI Taux de rentabilité interne** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI.

(2) La **Performance Globale Annuelle** correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1

(3) Le **taux de distribution** de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.

La SCPI Pierval Santé est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. La SCPI Euryale Horizons Santé 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 chaque SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/>, avant de prendre toute décision d'investissement.

## Euryale Horizons Santé : une SCPI de nouvelle génération tournée vers les Life Sciences et l'international

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

Lancée en **juin 2025**, **Euryale Horizons Santé** incarne la nouvelle étape du développement d'Euryale. Sa stratégie est clairement différenciante : investir dans **l'immobilier du soin, du bien-être et des sciences de la vie**, avec une **allocation géographique internationale (65 % Europe / 35 % Amérique du Nord<sup>1</sup>)**.

Après quelques mois d'existence, la SCPI a enregistré une **collecte brute de 16 M€**, un niveau jugé particulièrement encourageant pour une SCPI en phase de lancement.

### Première acquisition stratégique au Canada

Euryale Horizons Santé a réalisé sa **première acquisition à Lévis, dans la région de Québec**, au cœur d'un des écosystèmes Life Sciences les plus dynamiques d'Amérique du Nord.

L'actif, un **laboratoire de recherche de 4 645 m<sup>2</sup>**, est occupé par Nuchem, filiale du groupe britannique Sygnature Discovery, spécialiste de la recherche pharmaceutique sous contrat, acquis pour 25,9 millions de dollars canadiens (équivalent à 16 M €). Il bénéficie :

- D'un bail ferme de 15 ans, signé en 2021, avec 2 reconductions de 5 ans

<sup>1</sup> 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.

- D'un loyer net annuel de 1,8 millions de dollars canadiens (équivalent à 1,12 M€), indexé sur l'inflation canadienne, soit une rentabilité immobilière brute de 6,93 %
- D'un bail triple net, limitant les charges pour la SCPI.

*« La particularité de cette opération réside dans la reprise d'un financement bancaire déjà en place sur l'actif, permettant de bénéficier d'un effet de levier dès la première acquisition, tout en respectant la limite réglementaire du fonds. »* souligne Edouard Dumas, Directeur du Fund Management d'Euryale.

### Perspectives 2026 : poursuite du déploiement et montée en puissance

À l'issue de l'exercice 2025, **Pierval Santé** aborde 2026 avec des fondamentaux renforcés : un patrimoine rajeuni et modernisé, un endettement maîtrisé, une diversification géographique optimisée et une visibilité locative élevée, portée par une durée résiduelle moyenne des baux de 16 ans.

*« Nous abordons 2026 avec prudence et confiance. L'immobilier de santé continue de jouer un rôle défensif et structurant dans les allocations patrimoniales et notre priorité reste la création de valeur durable pour nos associés, grâce à une gestion active et rigoureuse »,* commente David Finck, Directeur Général d'Euryale.

Dans la continuité de 2025, **la rotation d'actifs restera le principal levier de création de valeur de Pierval Santé en 2026**, en saisissant les meilleures opportunités d'arbitrage pour réinvestir sur les marchés européens les plus porteurs. Parallèlement, **la montée en puissance des livraisons d'immeubles neufs** contribuera progressivement à l'amélioration de la rentabilité du fonds sur les prochaines années.

De son côté, **Euryale Horizons Santé**, entrera en 2026 dans une phase de montée en puissance avec un pipeline d'investissements déjà identifié, notamment au Royaume-Uni, sur des cliniques spécialisées et des centres médicaux multi-praticiens, en ligne avec sa stratégie internationale. La SCPI vise un **taux de distribution prévisionnel de l'ordre de 7,5 % au titre de 2026**. Ce rendement cible est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Grâce à ses deux véhicules complémentaires, Euryale entend confirmer en 2026 son positionnement de spécialiste de l'investissement **santé**, en conjuguant **résilience, visibilité des revenus et création de valeur à long terme**.

### Information sur les risques

Les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : 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.

Chaque année, 0,02 % de la collecte d'Euryale Horizons Santé est versé à l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Le partage des dons entre les deux associations se fait à parts égales. Les dons effectués par les SCPI ne peuvent donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, 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 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>