

COMMUNIQUE DE PRESSE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En 2024, la SCPI Pierval Santé enregistre une collecte brute de près de 151 M€ et affiche un bilan solide dans un contexte macroéconomique complexe

En 2024, dans un environnement marqué par des turbulences économiques, politiques et immobilières, Euryale, société de gestion de portefeuille spécialisée dans les actifs immobiliers liés à la santé, confirme son positionnement en tant qu'acteur majeur de l'immobilier de santé en Europe. Parmi les meilleurs collecteurs en 2024**, sa SCPI Pierval Santé démontre une nouvelle fois la pertinence de sa stratégie de gestion active dans ce secteur résilient et porteur, en poursuivant sa trajectoire de création de valeur tout en consolidant son attractivité et sa pérennité auprès des investisseurs.*

Une collecte dynamique dans un marché sous pression

Dans un marché, globalement ralenti par la hausse des taux d'intérêt, la SCPI Pierval Santé réalise sur l'année 2024 une bonne performance en enregistrant une collecte brute annuelle de plus de 150,9 millions d'euros, dont 26,4 millions au cours du dernier trimestre. Ce résultat la positionne parmi les SCPI les plus attractives du marché, sur plus de 200 SCPI existantes**. Ce bilan confirme l'intérêt des investisseurs pour la solidité intrinsèque et la résilience de l'immobilier de santé.

A la clôture de l'exercice 2024, la SCPI d'Euryale a également démontré sa robustesse, avec des parts en attente de retrait, liées à certains arbitrages ponctuels, qui représentent seulement 0,1% de la capitalisation totale, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne du marché qui est de l'ordre de 3%**.

Stabilité de la valeur de la part et diversification internationale

Malgré les incertitudes économiques et les fluctuations du marché immobilier en général, Pierval Santé a maintenu ses performances grâce à une stratégie de diversification géographique et sectorielle, associée à un choix de rajeunissement du portefeuille depuis plusieurs années. Ainsi, dans un contexte où de nombreuses SCPI ont été contraintes de revoir la valeur de leurs parts à la baisse, Pierval Santé a su préserver la sienne, stable à 204 € en 2024, après une hausse de 2% fin 2022. « *L'immobilier de santé se distingue par une dynamique structurelle porteuse, liée au vieillissement de la population et à l'augmentation de la demande de soins. Cette réalité nous a permis de naviguer dans une année complexe, tout en assurant une gestion rigoureuse et proactive de notre portefeuille* », souligne David Finck, Directeur Général d'Euryale.

Ce succès repose notamment sur la diversification internationale de son portefeuille, avec 68 % des actifs situés hors de France, offrant une protection face aux variations de marché des différentes zones géographiques, mais aussi sur des baux de longue durée avec des besoins structurellement croissants en infrastructures de santé (médicales et sociales), renforçant ainsi la confiance des investisseurs.

Information sur les risques :

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/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement

* Source : Knight Frank Global Healthcare Report Nov 2023

** Source: ASPIM

Une distribution adaptée pour un portefeuille en transformation

En 2024, avec un TRI sur 10 ans à 4,13%, le taux de distribution Pierval Santé s'élève à 4,05%, soit une baisse maîtrisée par rapport aux années précédentes. Cet ajustement reflète l'impact temporaire d'une stratégie d'investissement active dans la construction d'actifs neufs (VEFA) et de rajeunissement de son portefeuille, avec un taux d'occupation financier restant élevé (plus de 96%). À date, avec 50 % des actifs âgés de moins de 10 ans, le portefeuille se distingue par sa capacité à répondre aux nouvelles normes environnementales et aux besoins des exploitants. Par ailleurs, une durée moyenne des baux (WALB) de 16 ans, nettement supérieure aux standards du marché français (baux 3-6-9), permet une forte visibilité locative. Enfin, la stratégie active de patrimoine, combinant acquisitions en VEFA et cessions génératrices de plus-values, s'inscrit dans une vision long terme de création de valeur.

« Ces actions ambitieuses et coûteuses à court terme du fait de la baisse de collecte et du niveau des taux de financement, sont essentielles pour sécuriser les revenus futurs et la valeur patrimoniale en limitant les dépenses de travaux sur les actifs, explique David Finck. L'objectif est de revenir vers un rendement normatif en phase avec notre secteur de marché. »

2025, une année d'opportunités et de consolidation

L'année 2025 s'annonce favorable, portée par une dynamique économique moins inflationniste et des perspectives de baisse des taux d'intérêt. Dans ce contexte, Pierval Santé continuera d'adopter une gestion de son portefeuille prudente mais toujours active, axée sur la cession de certains actifs, la réduction progressive de l'endettement et des livraisons d'actifs neufs. Ces priorités stratégiques permettront à Euryale de saisir les opportunités du marché et de consolider Pierval Santé.

Rappel des définitions :

La **Collecte Brute** correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

Le **Taux de Rentabilité Interne (TRI)** est le 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.

Le **Taux de Distribution** de la SCPI (TD) est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autres fiscalités payées par le fonds (en France comme à l'étranger) versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), par le prix de la part au 1er janvier de la même année.

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 258 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.

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.

* Source : Knight Frank Global Healthcare Report Nov 2023

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 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>