

Bulletin Trimestriel d'information T4 2025



N°48 – Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



Pierval Santé est une SCPI avec une stratégie d'investissement internationale et 100% santé. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

L'édito de la Société de Gestion

Chiffres clés

au 31/12/2025



35,9 M€
collecte brute ⁽¹⁾



60 787
associés



204 €
valeur de la part



3,3 Mds €
capitalisation ⁽²⁾



253
actifs



2,26 €
dividende par part

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le marché de l'immobilier de santé européen a connu en 2025 un regain d'intérêt pour les investisseurs, avec des volumes d'investissement proches de 10 milliards € sur les 12 derniers mois, soit une hausse de 14% (source JLL).

Dans ce contexte, votre SCPI Pierval Santé poursuit une gestion rigoureuse et sélective, fidèle à sa vocation de constituer et piloter un patrimoine de santé européen résilient, adapté aux besoins structurels des populations et inscrit dans une logique de long terme, avec, en leitmotiv, la protection du capital des épargnants.

Une collecte au service de la liquidité du fonds

Au cours du quatrième trimestre 2025, Pierval Santé a enregistré une collecte brute de 5,2 M€, portant la collecte brute annuelle à près de 36 M€, utilisés intégralement pour servir des retraits dans un marché encore attentiste.

Pierval Santé se positionne au 2^{ème} rang des SCPI de santé (14 SCPI) en termes de collecte brute 2025, d'après l'ASPIM-IEIF. Ce résultat témoigne de la confiance maintenue de nos distributeurs et investisseurs dans notre stratégie, dans un contexte de marché encore prudent.

À fin décembre, les parts en attente de retrait s'élèvent à 59,7 M€, représentant 1,8% de la capitalisation. Les flux de demandes de retraits, naturels pour une SCPI de cette ancienneté et en deçà des standards du marché, tendent à se stabiliser sur ces 4 derniers mois. L'une de nos priorités pour 2026 sera d'améliorer la liquidité de la SCPI.

Une gestion active

L'année 2025 restera marquée par l'exécution d'un programme majeur d'opérations immobilières d'un montant total de près 500 millions d'euros,

LIRE LA SUITE



Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

Comme tout investissement en immobilier, investir en SCPI comporte des risques. Vous éclairer en toute

répartis entre 115 millions d'euros d'acquisitions ciblées, 263 millions d'euros de cessions stratégiques et 122 millions d'euros de livraisons d'actifs neufs.

Ainsi, les cessions réalisées en 2025 ont constitué un levier essentiel de la gestion active de Pierval Santé, permettant de financer à la fois les engagements liés aux opérations de construction et les acquisitions ciblées, dans un contexte de collecte plus mesurée.

Un programme d'acquisitions ciblées

Dans ce cadre, une acquisition a été réalisée au cours du quatrième trimestre pour un montant de 24,1 M€ : un EHPAD de 240 lits situé en Lombardie (Italie), d'une surface de 12 000 m², exploité par Codess Sociale dans le cadre d'un bail long terme de 25 ans pour un rendement AEM ⁽¹⁾ de 5,00 %.

En 2025, Pierval Santé a acquis 9 actifs (115 M€) représentant un montant global de loyers annuels de 6,33 millions d'euros, avec un rendement AEM de 5,52%, sécurisés par une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 23,8 ans. Cette durée des baux s'inscrit dans notre stratégie patrimoniale de long terme, parfaitement adaptée aux fondamentaux de l'immobilier de santé. Ces acquisitions se composent de :

- 7 EHPAD représentant 984 lits (Italie)
- 1 cabinet de kinésithérapie (France)
- 1 hôpital de jour (France)

Notre développement géographique s'est particulièrement orienté vers l'Italie, avec 7 actifs acquis dans ce pays dédiés à l'hébergement de personnes âgées, faisant de ce marché un nouvel axe stratégique d'investissement pour Pierval Santé qui représente près de 8% de notre patrimoine. Les deux autres actifs, situés en France, complètent notre diversification sur le secteur des soins médicaux.

Des cessions stratégiques

En octobre, deux EHPAD anglais exploités par l'opérateur Simply ont été cédés pour un montant total de 23,8 M€.

Le programme de cessions de l'exercice a porté sur 14 EHPAD, dont 9 établissements au Royaume-Uni acquis par Welltower, leader mondial de l'immobilier de santé. Cette transaction avec un acteur international de premier plan traduit la qualité de notre sourcing historique et notre capacité à sélectionner des actifs attractifs pour les investisseurs institutionnels les plus exigeants.

Ces cessions ont permis de cristalliser la valeur d'actifs arrivés à maturité dans notre stratégie en distribuant une plus-value de 8 M€, intégralement reversée aux associés, tout en dégageant des liquidités pour financer nos opérations de construction et nos nouvelles acquisitions.

Des livraisons d'actifs neufs : un patrimoine adapté aux usages futures

En 2025, nous avons finalisé la livraison de 9 actifs neufs pour un montant total de 122 millions d'euros, fruit de nos investissements en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) des années précédentes qui représenteront à terme un montant de loyer annualisé de l'ordre de 6,31 millions d'euros.

Ces actifs de dernière génération renforcent significativement la qualité et la modernité de notre patrimoine :

- 3 EHPAD aux normes les plus récentes (Guérigny dans la Nièvre, Bury au Royaume-Uni et Sandersdorf en Allemagne au dernier trimestre)
- 4 habitats partagés, répondant aux nouvelles attentes des seniors en matière de logement inclusif (Aix-en-Provence, Sannois, Bourg-la-Reine et Villemomble)
- 1 résidence services seniors haut de gamme (Rambouillet)
- 1 maison médicale pluridisciplinaire (Le Havre)

Ces livraisons illustrent les évolutions du secteur de la santé et des solutions immobilières innovantes, parfaitement adaptées aux besoins des exploitants et des utilisateurs finaux. Elles contribuent également à rajeunir notre portefeuille et à répondre aux normes environnementales les plus exigeantes. Au 31 décembre 2025, 16 actifs sont encore en cours de construction, pour des livraisons qui s'échelonneront en 2026 et 2027 et permettront d'améliorer progressivement le revenu distribué par votre SCPI pour revenir à un rendement normatif.

Stabilité patrimoniale et maintien de la valeur de la part

Dans un environnement où certaines SCPI ont encore procédé à des ajustements de valeur, Pierval Santé a maintenu la stabilité du prix de sa part, confirmant la résilience de notre modèle et la qualité de notre patrimoine. Cette performance reflète les choix stratégiques opérés ces dernières années en faveur d'actifs récents ou à construire, diversifiés gé

Cette année sera également marquée par l'impact positif de nos livraisons d'immeubles neufs qui permettront d'améliorer progressivement notre rentabilité pour les prochaines années.

L'année 2026 se fera dans la continuité de notre approche de gestion active et rigoureuse, créatrice de valeur durable pour l'ensemble de nos associés. Ainsi, nous poursuivrons notre stratégie de rotation d'actifs en saisissant les meilleures opportunités pour réinvestir sur les marchés les plus prometteurs. Cela constituera, comme en 2025, notre principal levier de création de valeur.

Enfin, à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance. Les associés souhaitant faire acte de candidature pourront adresser leur dossier dans les conditions précisées dans l'encart ci-dessous, participant ainsi activement à la gouvernance de leur SCPI. Nous vous remercions pour votre fidélité et vous adressons nos meilleurs vœux pour l'année 2026.



David Finck
Directeur Général

Vie des associés



APPEL À CANDIDATURE CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI Pierval Santé. En votre qualité d'associé, vous avez la possibilité de faire acte de candidature.

Pour ce faire, nous vous invitons à télécharger le formulaire de candidature et la déclaration de non-condamnation via [ce lien](#) et à nous les retourner dûment complétés et signés par vos soins.

Ces formulaires peuvent également être obtenus sur simple demande auprès de nos services.

Votre dossier devra nous parvenir **au plus tard le 16 mars 2026** :

- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : ag@euryale.com
- soit par voie postale à l'adresse suivante :

Euryale – CDS Pierval Santé
2, rue Paul Verlaine
31 200 Toulouse



BORDEREAUX FISCAUX 2025

Les Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) relatifs aux revenus 2025 seront mis à disposition sur votre extranet associé dans les jours suivant l'ouverture officielle de la plateforme de déclaration de l'administration fiscale. Une information vous sera adressée par email dès leur mise à disposition.



Performances 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

TRI sur 10 ans ⁽¹⁾	TRI sur 5 ans ⁽¹⁾	TRI origine ⁽¹⁾	Performance Globale Annuelle ⁽²⁾	Taux de distribution 2025 ⁽³⁾
3,99 %	2,65 %	3,92 %	4,06 %	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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année N.

Vos dividendes sur le trimestre

Date de versement : 30/01/2026

VOS DIVIDENDES DU TRIMESTRE :

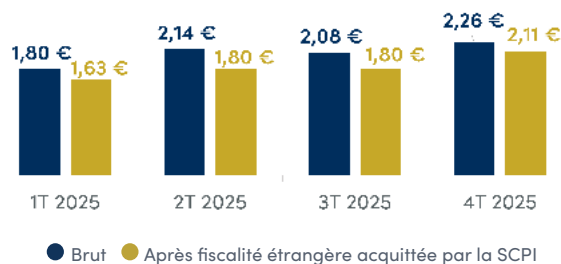
2,26 €/part



● 0,15 € Fiscalité étrangère payée pour le compte des associés

● 2,11 € Revenus locatifs

DIVIDENDES VERSES PAR TRIMESTRE (€/PART) :



● Brut ● Après fiscalité étrangère acquittée par la SCPI

Les dividendes ne sont pas garantis.

Valeurs

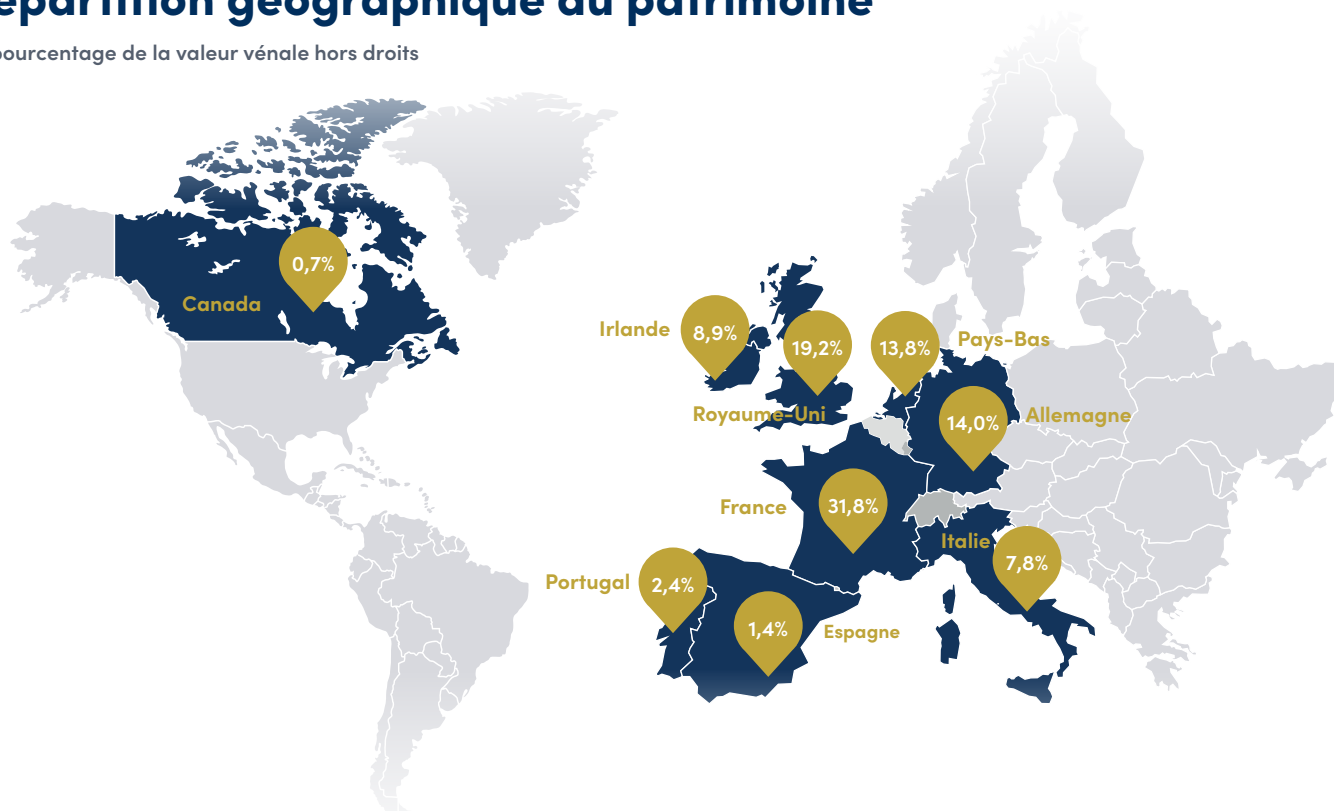
Prix de souscription	204 €
Valeur de retrait ⁽⁵⁾	182,56 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2025	199,19 €
Délai de jouissance ⁽⁶⁾	1 ^{er} jour du mois suivant
Le délai de jouissance de 5 mois a été ramené à 1 mois à compter du 1 ^{er} juillet 2025.	
Valeur IFI Résident au 31/12/2024 : 163,10 €	
Valeur IFI Non résident au 31/12/2024 : 49,48 €	

Patrimoine au 31 décembre 2025



Répartition géographique du patrimoine

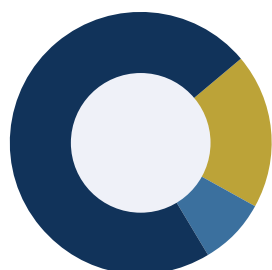
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



À noter : les actifs Italiens sont détenus via Euryale Healthcare 1 et 2 (fonds de droit italien) eux-mêmes détenus respectivement à 98% et 100% par Pierval Santé.

Répartition par typologie d'actifs

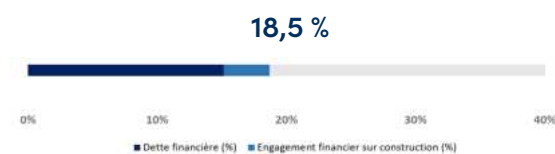
En pourcentage de la valeur vénale hors droits



- 71,4 %** Secteur médico-social: EHPAD / Alzheimer, centres d'hébergement, RSS...
- 19,9 %** Secteur sanitaire et soins de ville: Cliniques, cabinets médicaux, dialyse
- 8,7 %** Autres secteurs de la santé : Laboratoires, sièges sociaux, bureaux, locaux d'activités

Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs



- Dette financière : 15 %
- Engagement financier sur construction : 3,5 %

Focus sur l'acquisition du trimestre

Rendement brut annuel cumulé des investissements depuis le 1er janvier 2025 : 5,52 %.

Ce trimestre votre SCPI a acquis 1 nouvel actif pour un montant de 24,1 M€.



📍 Lodi Vecchio (Italie)

Date d'acquisition	14/11/2025
Prix de revient de l'acquisition	24,1 M€
Surface locative	12 000 m ²
Durée du bail (ferme)	25 ans
Locataire	Codess Sociale

Livraison d'un EHPAD de 240 lits, offrant 12 000 m² de surface locative, et exploité par Codess Sociale, l'un des principaux acteurs du secteur médico-social en Italie. Le groupe gère plus de 70 établissements à travers le pays et est implanté dans 11 régions italiennes.

Focus sur la livraison du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a réceptionné 1 actif.



📍 Sandersdorf (Allemagne)

Date d'acquisition	06/10/2022
Date de livraison	01/10/2025
Prix de revient de l'acquisition	27,4 M€
Surface locative	10 536 m ²
Durée du bail (ferme)	22 ans
Locataire	Inter Pares

Livraison d'une extension de 3 187 m² d'un EHPAD composé de 113 lits, 53 appartements et 12 places en soins jours, offrant 10 536 m² de surface locative, et exploité par Inter Pares. Le groupe gère plus de 1970 lits en EHPAD et 150 en RSS

Focus sur les cessions du trimestre

Ce trimestre votre SCPI a cédé 2 actifs à son exploitant pour un montant de 23,8 M€.



EHPAD 📍 Bridge of Weir (Royaume-Uni)

Date de cession	24/10/2025
Prix de cession	15,4 M€
Surface locative	4 235 m ²
Locataire	Simply



EHPAD 📍 Musselburgh (Royaume-Uni)

Date de cession	24/10/2025
Prix de cession	8,4 M€
Surface locative	2 000 m ²
Locataire	Simply

Gestion locative



Nombre
de locataires
1 006



Nombre d'actifs
253



WALT ⁽¹⁾
15,39 ans
WALB ⁽²⁾ : 14,51 ans

⁽¹⁾ La *Weight Average Lease Term* (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

⁽²⁾ La *Weight Average Lease Break* (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

Taux d'occupation financier ⁽³⁾



Taux d'occupation financier

94,04%



● **94,04 %** Baux standards

● **5,96 %** En recherche de locataires

⁽³⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Activité locative du trimestre

	T3 2025 ⁽⁴⁾	T4 2025 ⁽⁴⁾
Nombre d'actifs	254	253
Superficie totale	1 187 010 m ²	1 192 775 m ²
<i>Dont superficie à construire</i>	<i>104 622 m²</i>	<i>101 435 m²</i>
Surface vacante	74 845 m ²	77 862 m ²
Nombre de locataires	1 008	1 006
Loyers quittancés	40 083 679 €	40 956 298 €
<i>Dont loyers quittancés des participations contrôlées</i>	<i>2 707 840 €</i>	<i>3 075 670 €</i>
Loyers quittançables	42 365 421 €	43 550 423 €
<i>Dont loyers quittançables des participations contrôlées</i>	<i>2 707 840 €</i>	<i>3 075 670 €</i>
Loyers quittançables – quittancés	2 281 742 €	2 594 125 €
<i>Dont Loyers quittançables – quittancés des participation contrôlées</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>

⁽⁴⁾ Notre portefeuille européen est soumis à des normes de surfaces différentes selon les pays (SDP/SUBL/SHAB en France, GLA au UK, GO/VVO aux Pays-Bas, etc...). Nous consolidons ces données depuis diverses sources, ce qui peut générer des incohérences. L'intégration complète des 253 actifs dans l'outil de gestion immobilière est finalisée. La clôture T4 est le moment opportun pour se servir de cette source unique et contrôlée, avant la clôture annuelle.

Focus sur les mouvements locatifs du trimestre



1 livraison

10 536 m²

+ 1,3 M€ de loyers



6 relocations

576 m²

+ 83 k€ de loyers



9 libérations

3 593 m²

- 467 k€ de loyers

Top 5 des relocations significatives du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie	Loyer HT annuel
France	Chessy	Maison médicale	111 m ²	24 k€
Allemagne	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médico-social	240 m ²	18 k€
France	Caen	Maison médicale	74 m ²	12 k€
France	Asnières-sur-Seine	Maison médicale	37 m ²	12 k€
France	Montauban	Maison médicale	66 m ²	11 k€

Top 5 des congés significatifs du trimestre

Pays	Ville	Typologie	Superficie	Loyer HT annuel
France	Biot	Laboratoire	2 848 m ²	373 k€
Allemagne	Alsdorf	Maison médicale	242 m ²	20 k€
France	Caen	Maison médicale	56 m ²	12 k€
Allemagne	Rotenburg an der Fulda	Bureaux	124 m ²	12 k€
Allemagne	Bitterfeld-Wolfen	Hébergement médico-social	158 m ²	11 k€

Informations générales

Fiscalité

Acomptes: Dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement. Son montant peut inclure, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. À compter du 1^{er} janvier 2018, ces produits financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux de 30%. Ces montants feront l'objet d'un prélèvement à la source (Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire) à titre d'acompte. Toutefois les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2025 pour l'exercice 2026).

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Le régime fiscal applicable pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : Taux de 36,20 % (19% + 17,20 % prélèvements sociaux).

Taux d'abattement par année de détention :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année	4%	1,60%
De la 23 ^e à la 30 ^e année	0%	9%

Régime micro-foncier

Les investisseurs percevant des revenus fonciers issus de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier, à condition de percevoir également des loyers provenant de la location nue de biens immobiliers détenus directement (et non uniquement via une SCPI), et que le revenu foncier brut total annuel n'excède pas 15 000 €.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la Fortune Immobilière est un impôt français qui remplace l'ISF depuis 2018. Il concerne les personnes dont le patrimoine immobilier net dépasse 1,3 million d'euros. Sont imposés les biens immobiliers non professionnels, détenus directement ou indirectement – y compris les parts de SCPI – après déduction des dettes associées.

Fonds de partage

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 la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Souscription, cession ou retrait

Conditions de souscription, de cession ou de retrait

Pour les SCPI à capital variable, les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la Société de Gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription TTC) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

Prix



Contact service clients

✉ Tél. 01 44 65 00 00

☎ Email : serviceclients@euryale.com

@ Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com

Pierval Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (capital maximum statutoire 5 000 000 000€).
Visa AMF SCPI N° 20-08 en date du 06 mars 2020. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 -
SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75009 Paris.