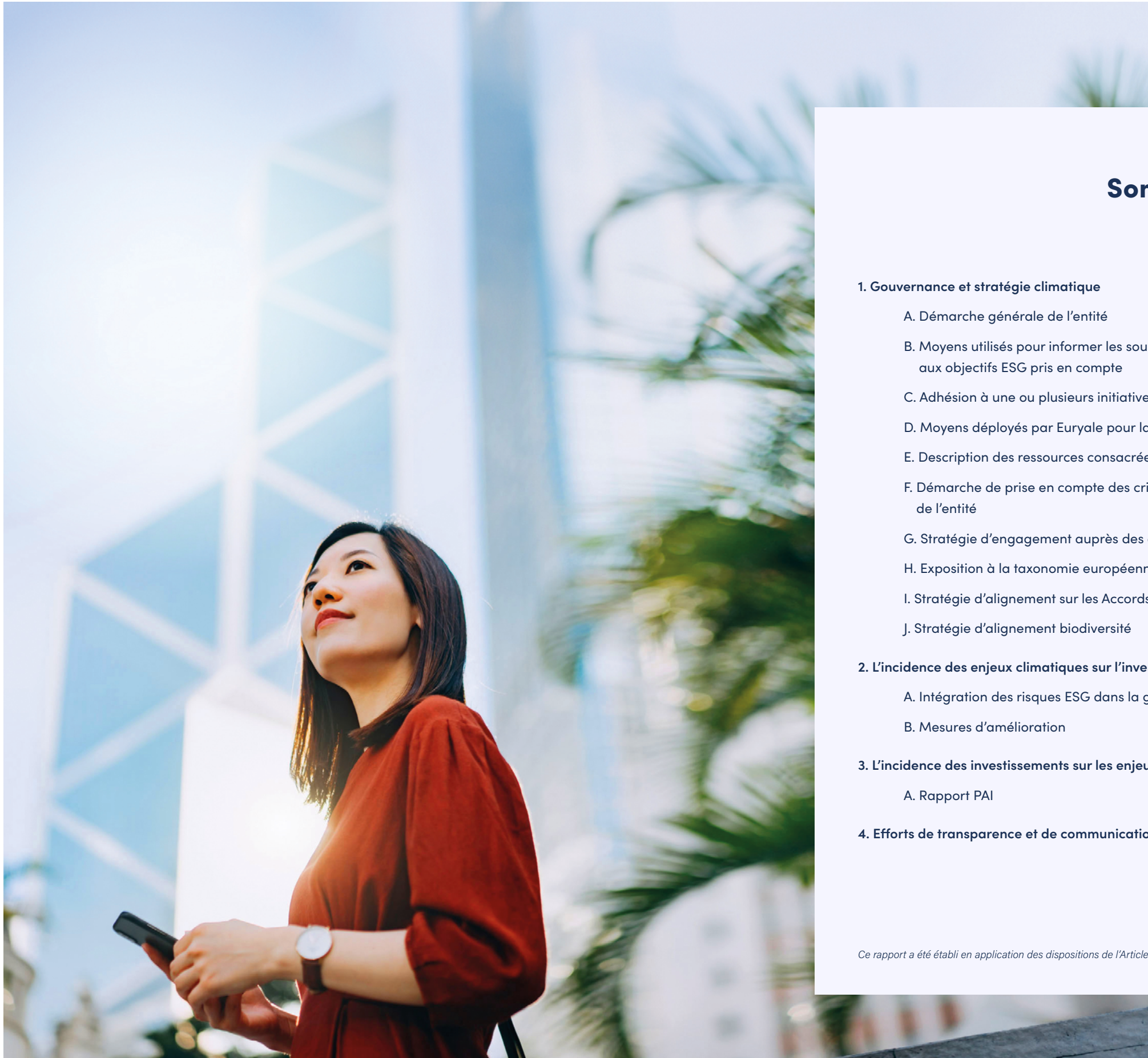




Rapport Article 29
Loi Energie – Climat
30/06/2024



Sommaire

1. Gouvernance et stratégie climatique	3
A. Démarche générale de l'entité	3
B. Moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte	4
C. Adhésion à une ou plusieurs initiatives sur la prise en compte de critères ESG	5
D. Moyens déployés par Euryale pour la contribution à la transition	5
E. Description des ressources consacrées aux données ESG	6
F. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité	6
G. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants.	6
H. Exposition à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles (2023)	8
I. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris	9
J. Stratégie d'alignement biodiversité	10
2. L'incidence des enjeux climatiques sur l'investissement	11
A. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	11
B. Mesures d'amélioration	12
3. L'incidence des investissements sur les enjeux climatiques	12
A. Rapport PAI	12
4. Efforts de transparence et de communication	13

Ce rapport a été établi en application des dispositions de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat.

1. Gouvernance et stratégie climatique

→ A. Démarche générale de l'entité

Créée en 2009, Euryale a souhaité répondre à un enjeu de santé publique en investissant exclusivement dans des actifs liés au secteur de la santé. La société a ensuite commencé sa démarche d'investisseur responsable en 2013 en créant un partenariat avec l'Institut du Cerveau. Il s'agit de dons effectués à travers le fonds Pierval Santé pour financer la recherche sur le traitement des maladies neurodégénératives. Depuis le début de ce partenariat, plus de 1.500.000€ ont été récoltés.

En 2015, Euryale a créé un comité scientifique attaché à la SCPI Pierval Santé composé de différents acteurs du secteur de la santé (exploitants du secteur sanitaire et médico-social, économistes de la démographie, experts immobiliers, spécialistes du Facility Management, chercheurs médicaux, associations spécialisées dans les maladies Alzheimer...) permettant d'apporter une réflexion pluridisciplinaire en matière d'évolution des besoins de santé. Ce comité échange régulièrement sur ces sujets.

De plus, Euryale a la volonté d'accompagner stratégiquement ses parties prenantes et notamment les exploitants. C'est une relation de confiance et de partenariat qui se matérialise par l'accompagnement dans la recherche des enjeux clés pour les exploitants. Par exemple, Euryale co-finance avec le Crédit Agricole Centre-France une thèse en cours au sein de l'Université de Montpellier 3 portant sur l'hébergement de demain des personnes âgées et l'aménagement du territoire.

En 2020, Euryale a rédigé une charte ESG définissant les grands principes adoptés par la société de gestion en matière de développement durable.

Enfin, la démarche d'investisseur responsable d'Euryale a été renforcée en 2021, impliquant notamment une intégration systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à la politique de gestion du fonds Pierval Santé. Dans la continuité de ces actions, Pierval Santé a obtenu la labellisation ISR en avril 2023.

Cette intégration de critères ESG dans sa stratégie d'investissement immobilière répond à une volonté d'Euryale de définir des objectifs extra-financiers à savoir :

- **Réduire** la consommation énergétique des bâtiments ;
- **Optimiser** le confort des occupants ou résidents ;
- **Améliorer** la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population ;
- **Etablir une relation de confiance** et de partenariat dans la durée avec les exploitants.

Une analyse spécifique aux immeubles en construction (dits « VEFA ») a été développée et déployée durant l'année 2023 créant ainsi 2 poches distinctes. Une fois les actifs de la poche VEFA livrés, ils sont intégrés dans la poche « principale ». Au 31/12/2022, la poche VEFA représente 45 actifs de la SCPI Pierval Santé, unique sous-jacent de la SC Trajectoire Santé à cette date. La SC Trajectoire Santé et la SCPI Pierval représentent 99,8% du montant total des encours gérés par la société de gestion au 31/12/2022.

Les informations ESG présentées dans ce rapport concernent les données arrêtées au 31/12/2022. La répartition géographique des actifs de la SCPI Pierval Santé sur 9 pays à ce jour complexifie la remontée des données. Par conséquent, Euryale a décidé de développer des outils digitaux durant l'année 2023 qui sont progressivement mis en place afin d'automatiser au maximum cette remontée de données et ce traitement d'informations.

Euryale a ainsi défini une liste de thématiques ESG clefs :

	Thématique ESG	Enjeux	Actifs en exploitation	Actifs en construction (dont VEFA)
ENVIRONNEMENT	Énergie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.	•	•
	Gaz à effet de serre	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.	•	•
	Déchets	Enjeu de respect réglementaire et de la limitation, réutilisation et valorisation des déchets produits.	•	•
	Eau	Un européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.	•	NA
	Matériaux	Euryale a une volonté d'utiliser des matériaux de sources durables et locales.	NA	•
SOCIAL	Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites / patients et personnel.	•	•
	Santé et sécurité	La santé & sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
	Confort & Bien-être	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
	Besoins locaux	Euryale a une volonté de favoriser l'accès aux soins pour tous, notamment dans les déserts médicaux.	•	•
GOUVERNANCE	Relation locataires	Euryale a une volonté d'impliquer les exploitants sur les enjeux de développement durable. Accompagner les exploitants dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	NA
	Relation prestataires	Euryale a une volonté d'impliquer les prestataires sur les enjeux de développement durable. Accompagner les prestataires dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	•
	Résilience	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.	•	•
	Certifications	Euryale a une volonté, lorsqu'il est nécessaire de réaliser de nouvelles constructions, que celles-ci respectent les certifications.	NA	•

Afin de prendre en compte au mieux les différences entre bâtiments en exploitation et VEFA, Euryale a souhaité distinguer certaines thématiques. Pour les VEFA, les matériaux utilisés ainsi que le respect des certifications les plus récentes pour les constructions sont pris en compte. Pour les bâtiments en exploitation, la consommation d'eau par l'exploitant ainsi que la qualité de la relation locataire sont évaluées.

Euryale a développé et mis en place différents outils permettant de suivre l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds :


Outil de notation ESG

L'outil de notation ESG est une grille composée de questions couvrant les 11 thématiques ESG identifiées comme étant les plus matérielles. Chacun des critères reçoit une notation entre 0 et 10 selon la performance de l'actif (ex : quel est le niveau de performance énergétique communiqué sur le DPE ? Si l'actif possède un DPE de niveau A, il recevra la plus haute note) avant de les consolider pour obtenir une note ESG globale de l'actif sur 10. Les grilles de tous les actifs sont mises à jour a minima annuellement afin de suivre les évolutions des performances des actifs.

Pour aboutir à la note ESG globale, une pondération par thème ESG a été effectuée : en cohérence avec la stratégie et l'ADN du fonds Pierval Santé, la partie sociale a été pondérée à 50% (la partie environnementale à 30% et la partie gouvernance à 20%). Au sein de chacun des thèmes, tous les critères ont le même poids.

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie à 4,45/10, deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie (4,45/10), deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :

<p>Si l'actif possède une note inférieure à cette note seuil, Euryale adopte une stratégie dite « Best-in-Progress ».</p> <p>Un plan d'amélioration doit être mis en place pour améliorer sa performance ESG.</p> <p>En moyenne sur le portefeuille, le score ESG des actifs Best-in-Progress doit augmenter de 2 points (sur 10) ou dépasser la note seuil sur une période de 3 ans.</p>	 <p>4,45/10</p>	<p>Si l'actif possède une note supérieure à cette note seuil, cette note devra a minima être maintenue sur cette période de 3 ans (approche dite « Best-in-Class »).</p>
---	---	---

Outil de suivi ESG

L'outil numérique de suivi ESG permet de consolider les différentes grilles d'actifs et d'obtenir une vision de la performance ESG au sein du patrimoine géré par Euryale. Cet outil permet à l'équipe Développement durable de suivre l'évolution du portefeuille dans le temps, et ainsi, de piloter l'atteinte des objectifs ESG du fonds.

Cette approche permet à Euryale de suivre les détentions immobilières de la SCPI Pierval Santé durant tout son processus d'investissement et de gestion.

Aujourd'hui, Euryale fait la promotion de caractéristiques environnementales et sociales à travers ses deux fonds classés Article 8 en vertu du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (SFDR). La SC Trajectoire santé et la SCPI Pierval Santé représentent respectivement 2.0 % et 97.8 % du montant total des encours gérés par la société de gestion au 31/12/2023.

Euryale gère aussi un fonds fermé la SCPI Pierval qui représente 0.2% des encours gérés. Ce fonds ne suit pas de stratégie ESG.

Initiatives

- Euryale est membre du groupe de travail de l'ASPIM sur les sujets d'Investissement Responsable et adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM.
- Depuis 2021, la société de gestion est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et participe au Groupe de Travail Finance Responsable. Cette participation d'Euryale permet d'anticiper les évolutions et de partager des interprétations des démarches nationales et européennes.
- En 2023, en tant que membre actif de l'ASPIM sur ces questions et investisseur européen impliqué sur les caractéristiques sociales de ses fonds, Euryale a participé à la consultation de la Commission Européenne sur l'implémentation du règlement SFDR.



→ B. Moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte

Euryale met en place divers moyens de communication pour informer les souscripteurs et associés de ses fonds sur leur stratégie ESG.

Sur une fréquence annuelle, la société communique avec ses souscripteurs via son Rapport ESG, les Reportings Article 8 SFDR pour ses fonds Pierval Santé et Trajectoire Santé ainsi que le Reporting de l'Article 29 LEC.

Ces informations peuvent aussi être accessibles à travers divers moyens de communication tels que des rapports écrits, des sites web dédiés, des présentations lors d'événements, des webinaires ou des bulletins d'information électroniques. De plus, la communication ainsi que la vulgarisation entre Euryale et ses distributeurs jouent un rôle essentiel dans la diffusion des problématiques liées aux enjeux ESG pour l'investisseur final. La communication peut également passer par les réseaux sociaux et les plateformes numériques pour toucher un public plus large et encourager des échanges interactifs sur les sujets ESG. La transparence via les réglementations et les normes favorise une évaluation objective des performances ESG et permet aux souscripteurs de prendre des décisions éclairées concernant leurs investissements ou leurs choix de produits et de services.

Un nouveau site internet, développé durant l'année 2023 et mis en ligne début 2024, a également permis de mieux mettre en valeur les informations et actions spécifiques à l'ESG.

→ C. Adhésion à une ou plusieurs initiatives sur la prise en compte de critères ESG

En vertu du paragraphe d) du 2 de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR), l'adhésion d'une entité ou de certains produits financiers à une charte, un code, une initiative ou l'obtention d'un label sur la prise en compte des critères ESG est susceptible d'être mentionnée.

En raison de la nature des actifs composant les fonds qu'elle gère, Euryale a toujours adopté une approche ESG, mettant l'accent sur le pilier social. Depuis 2021, Euryale a pris la décision de s'engager davantage en vue d'obtenir le Label ISR pour la SCPI Pierval Santé, démontrant ainsi son engagement renforcé en matière d'investissement socialement responsable. Le Label ISR a été obtenu en avril 2023.

L'adhésion à ces références ou l'obtention de labels démontre l'engagement de l'entité à intégrer les considérations ESG dans ses activités et à répondre aux attentes des parties prenantes en matière de durabilité et de responsabilité.

→ D. Moyens déployés par Euryale pour la contribution à la transition

En 2021, Euryale a créé un département Développement durable. Ce département est dirigé par la Directrice Développement Durable qui a en charge de piloter la démarche ESG de la société de gestion et est directement rattachée à un membre de la Direction générale. Un analyste ESG a été recruté en 2022 afin d'appuyer la démarche ESG d'Euryale.

Le département Développement Durable s'appuie sur les équipes opérationnelles de la société de gestion :

- L'équipe d'investissement, en charge d'identifier les principaux risques et opportunités ESG à l'acquisition (via la collecte d'informations et l'utilisation de l'outil de notation) ;
- L'équipe de gestion, en charge du suivi des actifs, de leurs plans d'amélioration et du déploiement de la politique d'engagement ;
- L'équipe juridique, en charge d'intégrer dans les contrats les clauses ESG ;
- L'équipe finance, en charge de revoir et de valider les plans d'améliorations des actifs définis à l'investissement par le Comité ESG ;
- Le département Conformité et Contrôle interne, qui est garant du respect des procédures ISR.

Par ailleurs, lors de chaque investissement, si l'actif relève de la poche « Best in Progress », un Comité ESG est mis en place. Il s'assure de la présence et de la qualité de l'information ESG transmise au Comité d'investissement. Ce Comité ESG est composé du responsable investissement en charge de l'opération, d'un gestionnaire immobilier et d'un membre de l'équipe Développement Durable.

Dans le cadre du déploiement de son dispositif ESG pour la SCPI Pierval Santé et la SC Trajectoire Santé, de nombreux outils internes ont ainsi été mis en place et pourront être adaptés et réutilisés pour d'autres fonds.

→ E. Description des ressources consacrées aux données ESG :

Euryale consacre des ressources financières, humaines et techniques spécifiques à la prise en compte des critères ESG dans sa stratégie d'investissement. Sur le plan humain, elle dispose d'une équipe ESG interne constituée de 2,5 équivalents temps plein (ETP), représentant 4% de son effectif total sur l'année 2023.

En interne, les équipes de Gestion et d'Acquisition sont aussi fortement mobilisées afin de remonter les données ESG des actifs.

En externe, Euryale a fait appel à des prestataires dédiés à la collecte et au pilotage de ses données énergétiques ainsi qu'à des bureaux d'études dédiés pour la conduite d'audits techniques du bâtiment. Rien qu'en France, 17 audits énergétiques ont été réalisés en 2023.

Euryale s'est aussi appuyée sur ses partenaires de longue date, Socotec ainsi que Longevity Partners afin de réaliser des veilles et études réglementaires et des formations pour ses équipes.



Depuis sa création et dans le cadre de sa démarche ESG, Euryale, spécialiste de fonds immobiliers de partage, a toujours milité en faveur de la recherche fondamentale. Ainsi, Euryale et sa SCPI Pierval Santé ont versé plus d'1,5 million d'euros dans le cadre d'un mécénat auprès de l'Institut du Cerveau, dont l'activité est consacrée à la recherche dédiée aux maladies neurodégénératives.

En 2022, Euryale a décidé de poursuivre cet engagement et de soutenir la cause de la lutte contre le cancer en devenant mécène de la **Fondation Toulouse Cancer Santé**. Une fondation qui a l'intelligence de rapprocher Recherche fondamentale, Recherche clinique et groupes de Patients dans le but d'accélérer les avancées thérapeutiques au service de ceux qui en ont besoin, et que les équipes toulousaines et parisiennes sont fières de soutenir !

Enfin, Euryale a organisé un Séminaire avec ses principaux exploitants les 9 et 10 novembre 2023 à l'Institut du Cerveau. Plus de détails sur cet événement sont disponibles ci-après dans la présentation de la stratégie d'engagement d'Euryale mentionnée en section G.

→ F. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

La Directrice Développement durable, spécialiste de l'ESG, est directement rattachée à la Direction générale ce qui permet à cette dernière de superviser la démarche extra-financière de la société.

L'ESG étant un sujet récent, Euryale est consciente du besoin d'accompagnement et d'explication des enjeux extra-financiers avant de pouvoir l'intégrer à terme dans sa politique de rémunération. Ainsi, l'équipe Développement durable a délivré au cours de l'année 2023 des formations spécialisées aux équipes d'Euryale afin de les familiariser et de les sensibiliser aux problématiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance. Ces actions de formation sont renouvelées régulièrement.

Chaque nouveau collaborateur d'Euryale est aussi formé aux enjeux ESG.

→ G. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants

Les engagements pris dans le cadre de la politique d'engagement s'appliquent uniquement à la SCPI *Pierval Santé*. Les résultats de la mise en œuvre de cette politique d'engagement sont publiés chaque année dans le rapport ESG du fonds.

Pour atteindre ses objectifs d'investissement responsable, il est primordial pour Euryale, non seulement de prendre en compte les critères ESG dans ses décisions d'investissement et de gestion, mais également de promouvoir un **dialogue continu sur les sujets ESG avec les principales parties prenantes qui interviennent dans la vie d'un établissement** (exploitants de santé et leurs collaborateurs, prestataires de travaux, etc.). Ce dialogue devra ainsi permettre de les informer, de les sensibiliser en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités respectives.

Le dialogue avec les mono-locataires

Du fait de la nature spécifique de notre activité, une grande majorité du parc est composée d'actifs monocataires (immeubles destinés à un seul occupant) qui se chargent en interne de la gestion de la partie technique pour la maintenance du site. Il est ainsi essentiel pour Euryale de **nouer des partenariats durables et de confiance avec ces monocataires**, en particulier sur les sujets ESG. Notre ambition est donc d'instaurer un dialogue régulier avec eux sur ces thématiques afin de les accompagner dans leur développement tout en les encourageant à adopter de bonnes pratiques et à promouvoir une utilisation plus durable de leurs établissements.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Mettre à la disposition de nos locataires un **guide écogestes** pour les inciter à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment ;
- Intégrer de manière systématique et volontaire une **clause ESG** dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, s'assurer de l'échange des informations ESG et engager nos locataires dans une démarche de co-construction et d'amélioration sur ces sujets ;
- Organiser des **réunions individuelles régulières sur la base du volontariat** avec nos locataires pour échanger sur leurs besoins en matière d'ESG et identifier des opportunités de collaboration sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire, etc... ;
- Animer des **réunions collectives** au sein de notre communauté de locataires touchés par la thématique de l'hébergement senior. Ces réunions ont pour objectif de leur permettre d'échanger sur leurs problématiques communes et de les aider à identifier des solutions sur des sujets comme l'amélioration de l'efficacité énergétique ou encore le recrutement et la formation du personnel des établissements ;
- Mener des **enquêtes de satisfaction** auprès de nos locataires, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec leurs attentes et besoins.



Euryale a organisé avec ses principaux exploitants d'établissements destinés à l'hébergement des seniors un séminaire les 9 et 10 novembre 2023 au sein de l'Institut du Cerveau. Une cinquantaine de personnes venues de l'Europe et du Canada ont pu participer à des conférences et échanger sur des sujets au cœur de leurs préoccupations.

→ Charte ISA

- Présentation et témoignages concernant la charte Intimité Sexualité et Autonomie, fruit de la collaboration entre Euryale et la Chaire UNESCO pour la Santé sexuelle & Droits humains, dirigée par le Professeur Thierry Troussier, avec des interventions de chercheurs, d'exploitants d'EHPAD et spécialistes de l'éthique.

→ ESG dans l'immobilier de santé

- Présentation d'un exemple concret d'audits énergétiques, de mesures correctives et d'économies réalisées sur un parc de bâtiments de santé à travers toute l'Europe par Longevity Partners ;
- Table ronde sur les avantages et difficultés d'intégration d'une politique RSE au sein d'un groupe d'EHPAD.

→ Innovation dans les secteurs immobilier et social

- Présentation de solutions d'EHPAD modulaire développés par Bouygues Construction ;
- Présentation d'un outil intégrant l'intelligence artificielle à la gestion de son bâtiment par Stonal ;
- Présentation d'un outil d'optimisation de la maintenance par Urbest ;
- Présentation d'un journal permettant de maintenir le lien entre les résidents et leurs familles par Famileo.

Le dialogue avec les multi-locataires

Une collaboration en direct sur les parties privatives :

Dans le cas de sites multi-locataires, la gestion technique des parties communes est déléguée à un gestionnaire d'immeuble par Euryale (aussi appelé Property Manager/Facility Manager) ou un syndic d'immeuble dans le cas d'une copropriété.

Pour autant, nous souhaitons également **établir un dialogue direct et régulier avec les locataires de ces établissements** sur les thématiques ESG afin de les encourager à adopter des bonnes pratiques et de promouvoir un usage plus responsable du bâtiment.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Mettre à la disposition de nos locataires un **guide écogestes** pour inciter leurs collaborateurs à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment ;
- Intégrer de manière systématique et volontaire une **clause ESG** dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires non-gestionnaires de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, s'assurer de l'échange des informations ESG et engager nos locataires dans une démarche de co-construction et d'amélioration sur ces sujets ;
- Organiser des **réunions régulières** avec tous les locataires du site, Euryale et les Property Manager/Facility Manager afin d'échanger sur leurs besoins en matière d'ESG et identifier des opportunités de collaboration sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques des locataires, etc... ;
- Mener des **enquêtes de satisfaction** auprès de nos locataires de parties privatives, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec leurs attentes et besoins ainsi que de la qualité du service fourni à la fois par le gestionnaire d'immeuble et par Euryale.

La collaboration avec nos gestionnaires d'immeubles sur les parties communes

La gestion technique des parties communes d'un établissement est déléguée à un gestionnaire d'immeuble (ou Property Manager / Facility Manager) ou un syndic d'immeuble dans le cas d'une copropriété, celui-ci gère à la fois le fonctionnement technique de l'établissement et la relation au quotidien avec le ou les locataires.

Les gestionnaires d'immeubles jouent donc un rôle central dans la gestion des enjeux ESG et notre objectif est de s'assurer de leur contribution au bon déploiement de notre démarche.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Intégrer de manière systématique et volontaire une **clause ESG** dans tous nos contrats avec nos gestionnaires d'immeubles pour les informer de notre démarche ESG, nous assurer qu'ils nous reportent les informations ESG attendues et qu'ils contribuent activement à notre démarche ESG via la proposition de plans d'amélioration adaptés ;
- Organiser des **réunions individuelles régulières** avec nos gestionnaires d'immeubles et syndics de copropriété dans le but de les informer sur notre démarche ESG, d'identifier des opportunités d'amélioration des établissements sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire, etc. et de suivre le déploiement des plans d'amélioration mis en œuvre.

L'implication des prestataires de travaux :

Nos prestataires (entreprises du BTP et de la construction, entreprises d'entretien et de maintenance, bureaux d'études, architectes etc.) contribuent également largement à la performance ESG de nos établissements. Notre ambition est ici d'acquies progressivement une meilleure compréhension des enjeux ESG de notre chaîne d'approvisionnement et d'inciter nos prestataires, en particulier nos prestataires de travaux, principale source d'impacts, à mieux les prendre en compte.

Pour ce faire, dans le cadre de travaux dont le montant est supérieur à 30 000 €, nous nous engageons à :

- Interroger les prestataires de travaux avec lesquels nous envisageons de travailler sur leur propre démarche ESG dans le but d'acquies une meilleure connaissance de leurs démarches et, in fine, de faire évoluer notre **cahier des charges** afin de privilégier les partenaires les plus avancés ;
- Intégrer de manière systématique et volontaire notre **charte éthique** dans tous nos nouveaux contrats avec des prestataires de travaux de manière à nous assurer qu'ils veillent au respect de l'ensemble des obligations relatives à leurs activités en matière d'éthique des affaires, de respect des droits fondamentaux de la personne et de protection de l'environnement.

La participation de nos investisseurs à notre démarche :

Parties prenantes essentielles d'Euryale, nous souhaitons également mobiliser nos investisseurs dans notre démarche d'investissement responsable.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Reverser annuellement, pour la SCPI Pierval Santé à fonds de partage, une **quote-part des frais de collecte**, pour la SC Trajectoire Santé à fonds de partage, une partie de la **commission de gestion**, au profit de l'Institut du Cerveau, afin de contribuer à la recherche en matière de lutte contre les maladies neurodégénératives ;
- Encourager nos investisseurs à faire un **don annuel** à l'Institut du Cerveau afin qu'ils contribuent également à titre personnel au financement de la recherche médicale contre les maladies neurodégénératives ;
- Communiquer régulièrement auprès de nos investisseurs via notre **plateforme « Euryale Lab »** pour les tenir informés de l'actualité des établissements de santé et médico-sociaux du portefeuille, des travaux réalisés par l'Institut du Cerveau et des réflexions du Comité scientifique.

Mise en œuvre et suivi :

Les engagements pris dans le cadre de cette politique d'engagement **s'appliquent uniquement à la SCPI Pierval Santé**. Les résultats de la mise en œuvre de cette politique d'engagement seront publiés chaque année dans le rapport ESG du fonds.

La mise en œuvre de notre politique d'engagement ESG est pilotée par la **Directrice Développement durable** qui a la charge de coordonner et d'animer son déploiement au quotidien **en relation directe avec l'ensemble des métiers** (investissement, asset management, property management, fund management, conformité, etc.).

La Société s'appuie également sur un **Comité scientifique**, composé de spécialistes aux expertises variées et complémentaires dans les domaines de la santé et de l'immobilier, qui lui permet d'anticiper les évolutions du secteur ainsi que leurs répercussions sur les besoins immobiliers.

Euryale s'engage à réviser cette politique en fonction des progrès réalisés et des évolutions de l'activité.

→ H. Exposition à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles (2023)

Euryale, qui depuis sa création investit dans la santé et le mieux-vivre pour répondre aux enjeux sociétaux faisant partie intégrante de son ADN, a choisi de valoriser des critères sociétaux dans la démarche ESG initiée dans ses politiques d'investissement et de gestion.

Ainsi, son exposition aux combustibles fossiles est de 0% au sens des principales incidences négatives du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (dit « règlement SFDR »).

→ I. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris

Depuis 2015, la France s'est engagée à réduire ses émissions de carbone à travers sa signature des Accords de Paris. L'objectif étant de maintenir l'augmentation de la température globale en-dessous de 2° Celsius tout en essayant d'aller plus loin et de réussir à limiter le réchauffement de la température à 1,5° Celsius au-dessus des niveaux préindustriels.

Le secteur du bâtiment représente 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe. Pour s'aligner sur l'objectif de neutralité carbone européen à horizon 2050 et limiter ainsi les risques d'obsolescence, les acteurs du secteur vont donc devoir s'adapter et renforcer leurs efforts de réduction de leurs émissions.

Pour prendre en compte ces enjeux, Euryale s'engage à :

- Généraliser progressivement la **collecte d'informations énergétiques et environnementales** pour améliorer la connaissance du parc et des risques ;
- Analyser les informations collectées et **réaliser des audits énergétiques** ciblés pour identifier des leviers d'amélioration pertinents sur l'enveloppe des bâtiments ;
- Proposer des solutions aux exploitants et **mettre à profit les opportunités de travaux** pour améliorer la qualité et l'efficacité environnementale des bâtiments ;
- Renforcer le dialogue et la sensibilisation des exploitants sur les sujets environnementaux pour **garantir une utilisation optimale des locaux** ;
- Intégrer **les enjeux environnementaux** dès la conception de nouveaux projets de développement pour limiter leur impact.

Conformément aux recommandations de l'ADEME (Agence de la transition écologique) et de Carbone 4, réduire la consommation énergétique des bâtiments est une nécessité pour atteindre la neutralité carbone.

Sur le parc immobilier tertiaire français de plus de 1000 m² qu'elle gère au sein de sa SCPI Pierval Santé, Euryale s'engage à réduire sa consommation d'énergie finale (selon les actifs, l'année de base n'est pas la même), dans le cadre du Décret Tertiaire publié en 2019, de :

-40%
en 2030

-50%
en 2040

-60%
en 2050

Suivant cette logique, Euryale porte une attention particulière lors des investissements et en phase de gestion sur les performances énergétiques des actifs. Des audits énergétiques sont réalisés afin de suivre les actifs et identifier les leviers d'amélioration. Euryale s'appuie sur différents fournisseurs de données ESG spécialisés dans l'immobilier. La société est dans la phase de collecte des données, la couverture de ces dernières dépendra de leur accessibilité.

Pour constater ou non l'alignement du portefeuille immobilier de Pierval Santé, Euryale utilise le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (Contrôleur de risque carbone dans l'immobilier), un outil spécifique aux activités immobilières soutenu par l'Union Européenne. Il permet de constater si les performances en matière d'énergie et de carbone des actifs immobiliers sont alignées sur les Accords de Paris.

Au 31/12/2022, après récupération des dernières données, la remontée des données énergétiques est effectuée sur 8 % des actifs du parc de la SCPI Pierval Santé. *

Le taux de couverture reste faible. Cependant, sur l'année passée, un travail important a été mené pour augmenter le taux de couverture. Celui-ci **a plus que doublé** par rapport au rapport article 29 LEC publié en 2023.

Ce faible taux de couverture s'explique par plusieurs facteurs :

- La méthodologie de remontée de données énergétiques est en train de se mettre en place ;
- Les actifs de Pierval Santé gérés par Euryale sont répartis sur 9 pays, en Europe, au Royaume-Uni et au Canada ;
- La spécificité des actifs de Santé qui sont majoritairement mono-locataires.

Nous nous efforçons continuellement d'améliorer notre taux de couverture en travaillant en étroite collaboration avec les locataires et les parties concernées pour trouver des solutions adaptées à chaque situation.

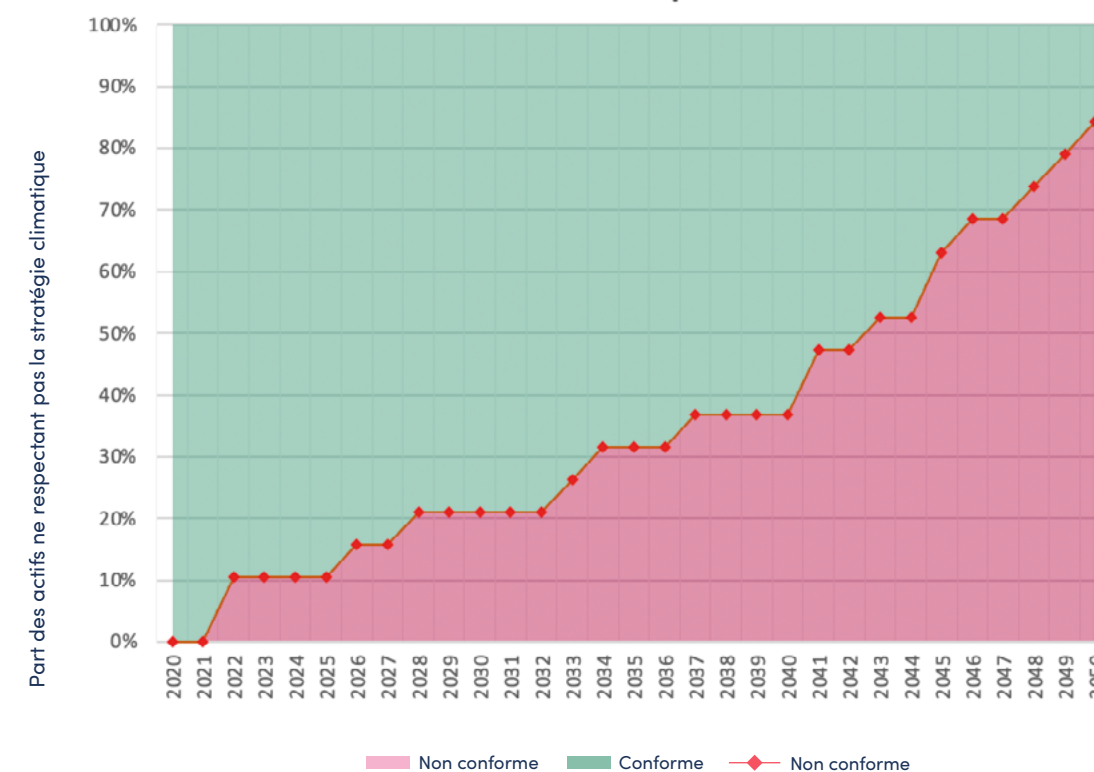
Le but d'Euryale est de remonter les données énergétiques sur l'ensemble des bâtiments de manière automatique ou manuelle.

Le taux de complétude dépendra, entre autres, de l'implication de toutes les parties prenantes.

*Les informations ESG présentées dans ce rapport concernent les données arrêtées au 31/12/2022. La répartition géographique des actifs de la SCPI Pierval Santé sur 9 pays à ce jour complexifie la remontée des données. Par conséquent, Euryale a décidé de développer des outils digitaux durant l'année 2023 qui sont progressivement mis en place afin d'automatiser au maximum cette remontée de données et ce traitement d'informations.



Part des actifs non conformes



Part des actifs de la SCPI Pierval Santé non alignés avec un scénario 1,5°C

Les limites de cette analyse sont multiples :

- Les règles plus strictes de l'outil du CRREM qui était aligné sur une trajectoire 2°C l'année précédente et est maintenant aligné sur une trajectoire 1,5°C ;
- La catégorisation CRREM de « Healthcare » (hôpitaux, cliniques, centres de physiothérapie, centres de santé mentale, EHPAD...) prend en compte des typologies de bâtiments **très différentes** : certains vont être très énergivores (fonctionnement 24h/24, 7J/7) et d'autres seraient quasi assimilables à des logements ;
- Euryale **a choisi d'utiliser le taux de couverture réel** de ses bâtiments, alors qu'une pratique courante du marché est d'afficher des taux de couverture « théoriques » ;
- Le périmètre des actifs pour lesquels des données de consommations énergétiques ont pu être remontées a doublé. Toutefois, malgré une progression, le taux de couverture réel est encore faible : 8 %. Notre objectif est d'améliorer d'année en année notre taux de couverture afin de pouvoir présenter des résultats représentatifs de notre patrimoine. L'amélioration de notre taux de couverture dans les prochaines années aura donc un impact significatif sur les trajectoires calculées par le CRREM.

→ J. Stratégie d'alignement biodiversité

La question de la biodiversité est au cœur de l'actualité. La plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) a démontré que l'érosion de la biodiversité se fait à une vitesse encore jamais vue à l'échelle de l'histoire de l'humanité. Pourtant, lors de la Convention sur la diversité biologique (1992), trois objectifs ont vu le jour : la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de la diversité biologique et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation de ressources génétiques. Ces objectifs mondiaux ont été réaffirmés par le cadre mondiale pour la biodiversité de Kunming-Montréal adopté lors de la COP15 Biodiversité en décembre 2022. **Il est plus que jamais nécessaire de mettre en place les moyens pour les atteindre.**

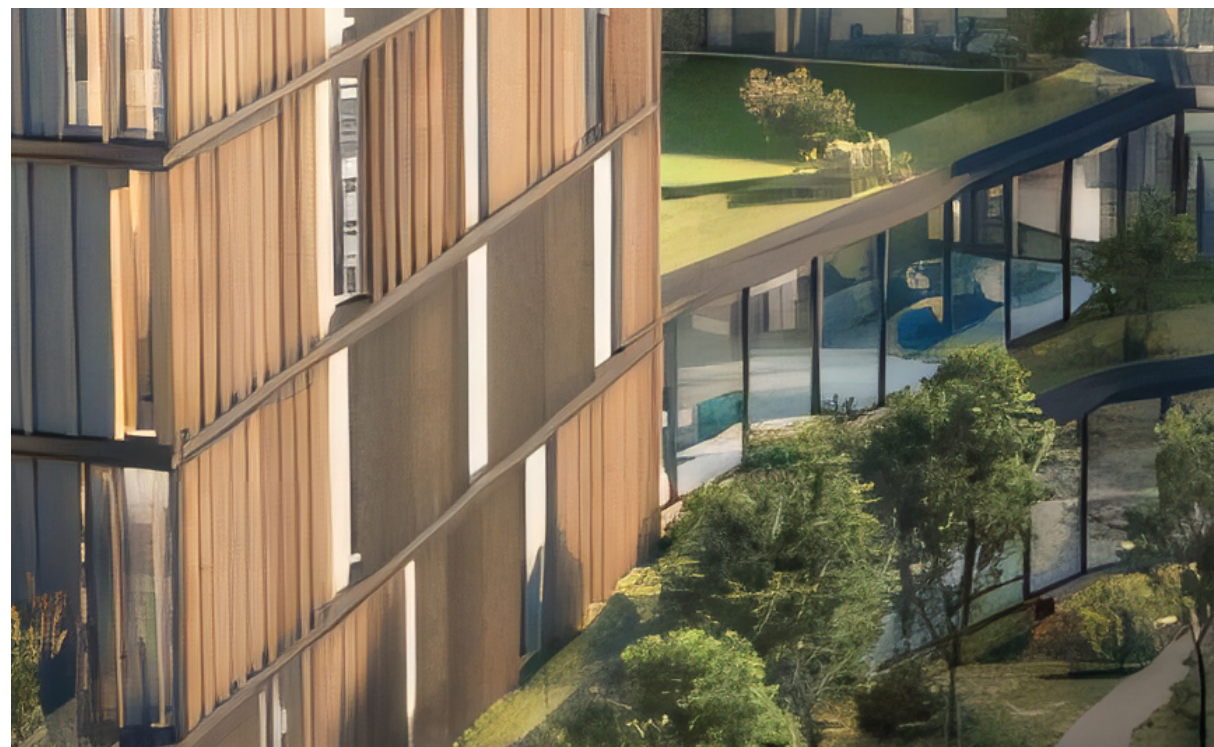
Dans ses recherches l'IPBES a identifié différents facteurs responsables de la perte de biodiversité, à savoir :

- Le changement dans l'usage des terres et des mers,
- Le changement climatique,
- L'exploitation directe des ressources,
- La pollution,
- Les espèces exotiques envahissantes.

Consciente que son activité puisse jouer un rôle sur ce sujet, Euryale a adopté une démarche pragmatique. Dans un premier temps, Euryale a décidé de se focaliser sur son impact sur le changement climatique, la pollution et l'exploitation directe des ressources. En mesurant et en agissant sur ces leviers de perte de biodiversité, Euryale souhaite aussi contribuer positivement aux problématiques liées à la biodiversité.

Prendre en compte son impact sur la biodiversité est aujourd'hui un défi majeur **puisque aucun standard n'est encore fixé**. Toutefois, des indicateurs émergent et seront étudiés : notamment le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), particulièrement adapté pour les constructions neuves ainsi que les indicateurs développés par l'OID dans le cadre de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG) et déployés sur l'outil Biodi-BAT.

Enfin, pour pouvoir se fixer des objectifs à horizon 2030 et mesurer le taux de couverture, Euryale souhaite récupérer des données auprès des locataires afin de voir l'état d'avancée de ces derniers sur cette thématique.



2. L'incidence des enjeux climatiques sur l'investissement

→ A. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Chez Euryale, les critères ESG sont utilisés comme une grille d'analyse permettant d'anticiper des potentiels risques et de saisir des opportunités lors des investissements. Euryale a mis notamment en place une évaluation ESG afin d'apprécier l'exposition des actifs à certains risques de durabilité.

La notion de risques liés au changement climatique est abordée sous deux angles : les risques physiques et les risques de transition. En effet, la société de gestion prend en compte, d'une part, les risques physiques auxquels les actifs du portefeuille sont exposés (séisme, inondation, incendie, etc.) et, d'autre part, les performances énergétiques (DPE) des actifs lors de son investissement et en phase de gestion.

Risques physiques liés au changement climatique

Les **risques physiques** sont liés à l'exposition de l'actif à des catastrophes naturelles (inondation, incendie, sécheresse, tremblement de terre), des événements dont la fréquence augmente à cause du réchauffement climatique et qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur les actifs.

Afin de déterminer ces risques physiques qui sont exogènes à l'entité, Euryale utilise un benchmark qui évalue le nombre de risques modérés ou élevés de chaque zone géographique. Le data provider récupère l'adresse de chaque actif immobilier et l'utilise pour évaluer le nombre de risques physiques avec le benchmark d'Euryale selon sa localisation géographique. Une fois ces risques identifiés, le locataire remplit un formulaire concernant l'existence ou non d'un plan d'atténuation des risques.

Le benchmark d'Euryale s'appuie sur des données prospectives provenant de la base de données GFDRR Innovation Lab GeoNode (World Bank Global Facility for Disaster Reduction and Recovery). Innovation Lab GeoNode rassemble des données publiées sur les risques, fournis par une série d'organisations privées, universitaires et publiques. A partir de cette base de données, Euryale utilise un outil externe pour construire son **benchmark qui calcule la probabilité que différents risques naturels potentiels affectent une zone géographique** donnée et, plus précisément, un département donné. Cet outil traduit les données techniques décrivant l'intensité, la fréquence et la susceptibilité des dangers en paramètres scientifiques, en quatre catégories de risque : très faible, faible, moyen et élevé. Les risques naturels évalués sont les suivants : crue, inondation urbaine, inondation côtière, séisme, glissement de terrain, pénurie d'eau, chaleur extrême, feu de forêt, tsunami, éruption volcanique et cyclone tropical.

L'un des défis concernant cette analyse réside dans la problématique de comparabilité de données à l'échelle internationale. Des outils sont actuellement en train d'être développés sur le marché mais ne sont pas aujourd'hui utilisables par Euryale sur l'ensemble de son patrimoine à l'international. Le manque de granularité des données de l'Innovation Lab GeoNode empêche par ailleurs une caractérisation précise de ces risques et donc leur priorisation par Euryale.

Les différents risques physiques auxquels sont exposés les actifs d'Euryale peuvent entraîner des mises hors service des actifs existants ainsi que des coûts supplémentaires d'investissement ou de gestion. En cas d'apparition, les risques physiques peuvent donc avoir un impact sur le rendement des actifs. Une revue de l'évaluation des risques physiques est réalisée annuellement.

Le formulaire sur l'existence d'un plan d'atténuation des risques (mis en place par le locataire) est mis à jour annuellement.

Risques de transition liés aux réglementations en matière de durabilité

Les **risques de transition** définissent les risques liés à une transition vers une société bas carbone. Ils peuvent être de nature réglementaire, technologique ou de changement de comportement du marché. Ces changements peuvent entraîner des coûts supplémentaires et avoir un impact sur le rendement des actifs. Il est compliqué de les anticiper puisque par définition ils apparaissent dans le futur et aucun scénario actuel n'existe pour les prévoir. Ainsi, une caractérisation et une priorisation de ces risques est difficile pour l'instant. Cependant, à travers l'intégration de critères extra-financiers dans son processus d'investissement et sa démarche de labellisation ISR, Euryale possède la capacité de mesurer ses axes d'amélioration en matière de durabilité afin d'anticiper la réalisation de ces risques de transition.

En outre, Euryale est accompagnée depuis 2022 par des prestataires externes réalisant une revue législative des évolutions liées aux réglementations en matière de durabilité dans les différents pays européens où nous sommes implantés.

En parallèle, Euryale a mis en place en 2022, une plateforme de suivi des consommations d'énergie. Cette plateforme permet un suivi et un pilotage des données énergétiques des bâtiments. La société de gestion réalise aussi des audits énergétiques ciblés afin d'identifier les leviers d'amélioration. Pour l'année 2023, Euryale a réalisé 17 audits énergétiques sur son périmètre français. Via le suivi des consommations et de l'empreinte carbone de ses actifs, Euryale opérera un suivi régulier et opérationnel de ses impacts réels sur le changement climatique et pourra agir pour les diminuer. Euryale utilise une méthodologie basée sur des données historiques.

Intégration des risques de durabilité dans le processus d'investissement

Euryale s'engage à intégrer les enjeux ESG durant tout le processus d'investissement afin de limiter **les risques de durabilité** mais également d'accompagner ses détentions dans la durée.

Les risques physiques et de transition identifiés sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG des actifs et pris en compte dès l'acquisition. Cette notation, qui est par la suite revue annuellement, est transmise au Comité d'investissement via la présentation par un membre du Comité ESG responsable de la qualité de l'information.

Elle servira ensuite dans l'accompagnement des détentions. Comme évoqué dans la présentation de notre démarche générale, si la note totale comprenant les notes relatives aux critères des risques physiques et risques de transition ne dépasse pas un seuil défini à 4,45/10, un plan d'actions est mis en place afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress »). Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, l'actif doit à minima maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

→ B. Mesures d'amélioration

En considérant le volume important d'actifs sous gestion, l'équipe Développement Durable restera réactive aux évolutions des pratiques de marché ainsi que des évolutions réglementaires sur l'ensemble des données ESG réelles. Les équipes d'Euryale travaillent à obtenir un plus haut taux de couverture.

3. L'incidence des investissements sur les enjeux climatiques

→ A. Rapport PAI

Les rapports PAI sont publiés pour les fonds gérés par Euryale en accord avec le calendrier du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (dit règlement SFDR). Ce rapport est disponible en annexe du Rapport Annuel de Gestion Pierval Santé, disponible ici : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>

4. Efforts de transparence et de communication

Dans sa volonté de transparence sur ses pratiques extra-financières, Euryale met à disposition de tous différents documents sur son site Internet.

Support	Contenu	Mode de diffusion	Mises-à-jour
Rapport Article 29 LEC - Pierval Santé	<ul style="list-style-type: none">Scénario d'alignement à l'Accord de Paris et aux objectifs de biodiversitéIncidence des enjeux climatiques sur l'investissement	Site internet	Annuellement
Rapport ESG	<ul style="list-style-type: none">Méthodologie ESGSuivi des performances extra-financières des fonds	Site internet	Annuellement
ESG (onglet « Nos convictions ESG »)	<ul style="list-style-type: none">Méthodologie ESG	Site internet	Si évolutions
Documentation précontractuelle (fonds Article 8 SFDR)	<ul style="list-style-type: none">Description de la prise en compte des risques de durabilitéDéclaration de prise en compte des principales incidences négativesDescription des caractéristiques environnementales et sociales	Site internet	Si évolutions





T. 01 44 65 00 00
contact@euryale-am.fr
9 rue de Milan - 75 009 Paris
Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020
www.euryale-am.fr

Ce document est communiqué à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Ce document est la propriété de la société Euryale.